

# **REFERAT Formannskapet 2019-2023 d. 21-06-2023**

**Møtedato** Onsdag d. 21. juni 2023 kl. 14:30

**Møtested** Formannskapssalen

## Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023-2034 – innsigelser fra offentlige myndigheter.....	46
Kongsgård - Vige havneområde, SHA_4, SHA_5 og SHA_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn..	77
1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - områderegulering - offentlig	93
Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon.....	106

## **Sak .: Møtedokumenter**

### **Vedlegg**

Tilleggssaker Formannskapet 21.06.23

Tilleggsliste Formannskapet 21.06.2023

Komplett innkalling Formannskapet 21.06.23

Saksliste Formannskapet 21.06.2023



Kristiansand, 16.06.2023

## TILLEGGSLISTE TIL FORMANNSKAPET

**Dato:** 21.06.2023 kl. 14.30

**Sted:** Formannskapssalen

**Innkalling gjelder bare medlemmer.** Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

**Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest** til Anne Lise H. Aabø i First Agenda Live <https://app.agendalive.dk> eller til tlf. 98 28 79 38 eller epost [alh@kristiansand-bystyre.no](mailto:alh@kristiansand-bystyre.no)

SAKSKART			Side
		<b>By- og stedsutvikling:</b>	
<a href="#">92/23</a>	2021033976-26	Anke: <b>Kongsgård - Vige havneområde, SHA_ 4, SHA_5 og SHA_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn</b> By- og stedsutviklingsutvalgets innst. 15.06.23	2 17
<a href="#">93/23</a>	2021041484-43	Anke: <b>1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - områderegulering - offentlig ettersyn</b> By- og stedsutviklingsutvalgets innst. 15.06.23	19 31
<a href="#">94/23</a>	2023007812-2	Anke: <b>Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon</b> By- og stedsutviklingsutvalgets innst. 15.06.23	34 41

**Møtet vil bli streamet og overføres direkte på kommunens hjemmeside**  
<https://kristiansand.kommunetv.no/>

Jan Oddvar Skisland  
Ordfører  
(sign.)

PLAN OG BYGG  
Plan



Kristiansand  
kommune

Dato 5. juni 2023  
Saksnr.: PLAN-21/03212-26  
Saksbehandler Jøran Syversen  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
15.06.2023

## 1606 Kongsgård - Vige havneområde, SHA\_4 og SHA\_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kongsgård – Vige havneområde, SHA\\_4 og SHA\\_6 med plankart sist datert 26.05.2023 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, ut til offentlig ettersyn.](#)

### Sammenheng

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde, og er lokalisert på Vige. Mer konkret er planområdet lokalisert i Topdalsfjorden syd for Varodden og dekker sjøbunnen ved Vigebukta. Hovedgrepet med å anlegge havnevirksomhet i Kongsgård - Vige er avklart i gjeldende reguleringsplan fra 2005, «Kongsgård/Vige havne og industriområde» (planid 975), vedtatt 30.03.2005. I «Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige» (planid 1441) vedtatt 10.04.2019, er planområdet utvidet noe for å dekke havnas behov, med detaljreguleringskrav for flere delområder.

Hovedhensikten med planforslaget er å klargjøre sjøbunn-/ område opp til kote -8 (det vil si 8 meter under havoverfalten) med steinfylling. Senere oppfylling for å legge til rette for kaiarealer på land (over kote 0) er ikke omfattet av denne reguleringsplanen. Avgrensing av arealene er valgt etter at detaljerte geotekniske utredninger viser at det ikke er hensiktsmessig å tilrettelegge kaiarealer i like stort omfang som kommunedelplanen legger til rette for.

Totalt med Nye Veier sine planer for fylling i Vige i forbindelse med nytt kryss (ca. 450 000 m<sup>3</sup>) og havna sine planer for fylling opp til kote -8 (ca.510.000 m<sup>3</sup>) er det beregnet til ca. 1 000 000 m<sup>3</sup> fylling av stein og noe mudring i sjø. Neste fase, som forutsetter en ny detaljregulering, med etablering av kaiarealene opp til kote +2,5 har et antatt behov for fylling av stein på ca. 550 000 m<sup>3</sup> steinmasser.

Når det gjelder Ytre Ringvei og muligheter for å bruke steinen til et samfunnsnyttig tiltak, vil denne planen være en stor mottaker og en mulighet som ikke påvirker omgivelsene med økt trafikk i det generelle bybildet.

Det er komplisert å fylle på sjøbunnen. Den er eksponert for grunnbrudd i påvist kvikkleire, som fører til at det tar tid å fylle og setningstiden fra fylling til neste fase kan ta inntil 10 -15 år.

De andre miljøtema som er utredet; korallen sjøfjær og sjøfjærbunn, salinitet (saltinnhold i vannet), strømningsforhold, og andre miljøkonsekvenser viser at samlet sett vil forholdene i Topdalsfjorden ikke påvirkes vesentlig som følge av planen.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

### **Vedlegg**

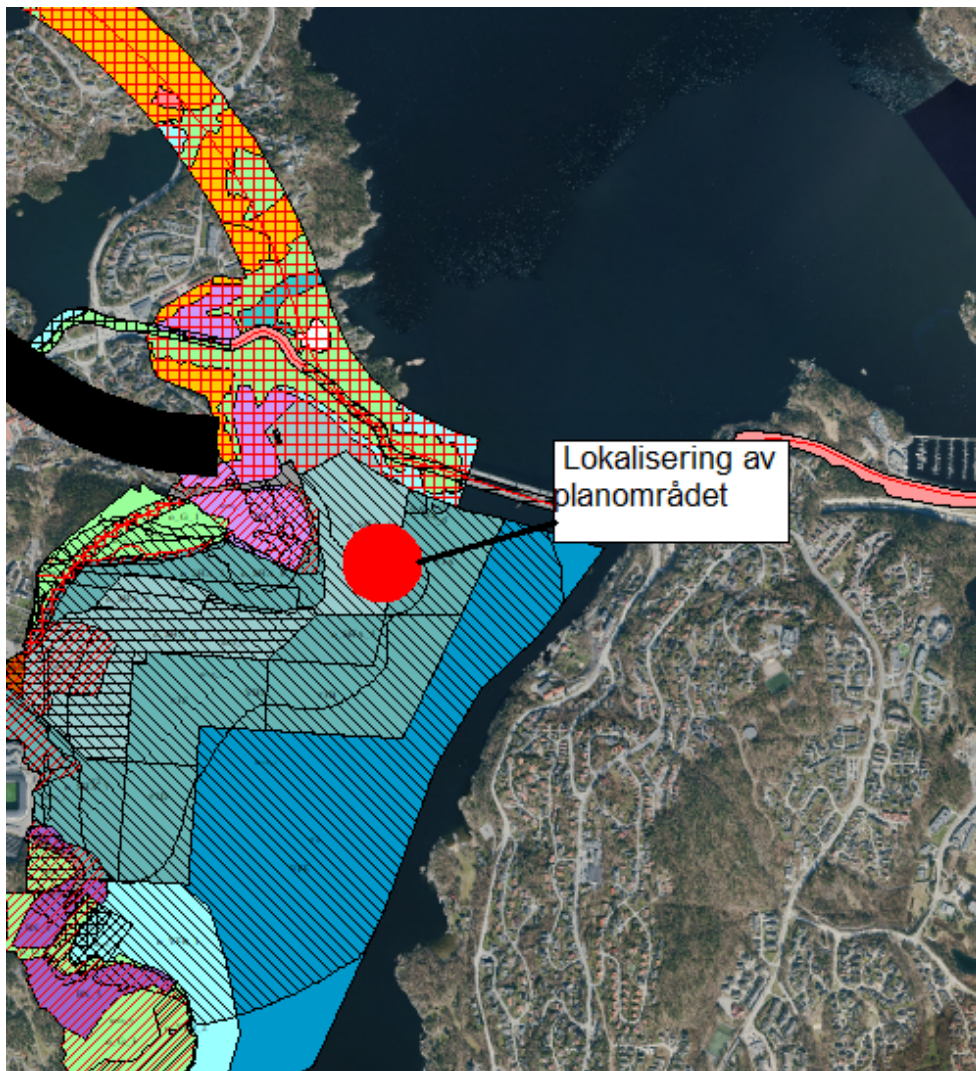
1. Plankart, sist datert 26.05.2023
2. Bestemmelser, sist datert 26.05.2026
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.05.2023
4. Skisse fyllinger, plan og snitt SHA4 og SHA5
5. Vurderinger vedrørende sjøfjær og vannmiljø
6. Vurdering partikkelspredning ved mudring og utfylling
7. Konsekvensutredning av marint naturmangfold og vannforurensning
8. Datarapport, supplerende kartlegging av sjøfjær
9. Datarapport, sediment utfylling i sjø
10. Vurdering av anleggsstøy, Kongsgård/Vige
11. Fyllingsplan, områdestabilitet delområde SHA4
12. Fyllingsplan, områdestabilitet delområde SHA5
13. Grunnlagsrapport, søknad om utfylling i sjø
14. Norsk Maritimt Museum, rapport Kongsgård/Vige
15. Topdalsfjorden, nåsituasjonen marine natur og - miljøforhold
16. Strømsimulering for Topdalsfjorden
17. Sammendrag, marint liv og strømningsforhold Topdalsfjorden
18. ROS - analyse

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Via Nova Kristiansand as fremmer på vegne av Kristiansand Havn IKS detaljregulering for Kongsgård – Vige havneområde, delfeltene SHA4, SHA5 og SHA6. Hensikten med planen er å forbrede fremtidig havnearealer ved Vige. Det er nødvendig å forbrede og sette sjøbunnen av hensyn til områdestabilitet og lokal stabilitet, før ytterligere masser kan fylles for fremtidige kaiarealer på land. Planen kan være en stor mottaker av masser for Ytre Ringvei.

## Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert i Topdalsfjorden syd for Varodden og dekker sjøbunnen ved Vigebukta. Planområdet ligger i sin helhet i sjø, og dekker deler av farleden inn til eksisterende kai og havneanlegg i Kongsgårdbukta og i Vigebukta.



Planområdet er lokalisert i Vige, med utsnitt av kommunedelplanen i kartet.

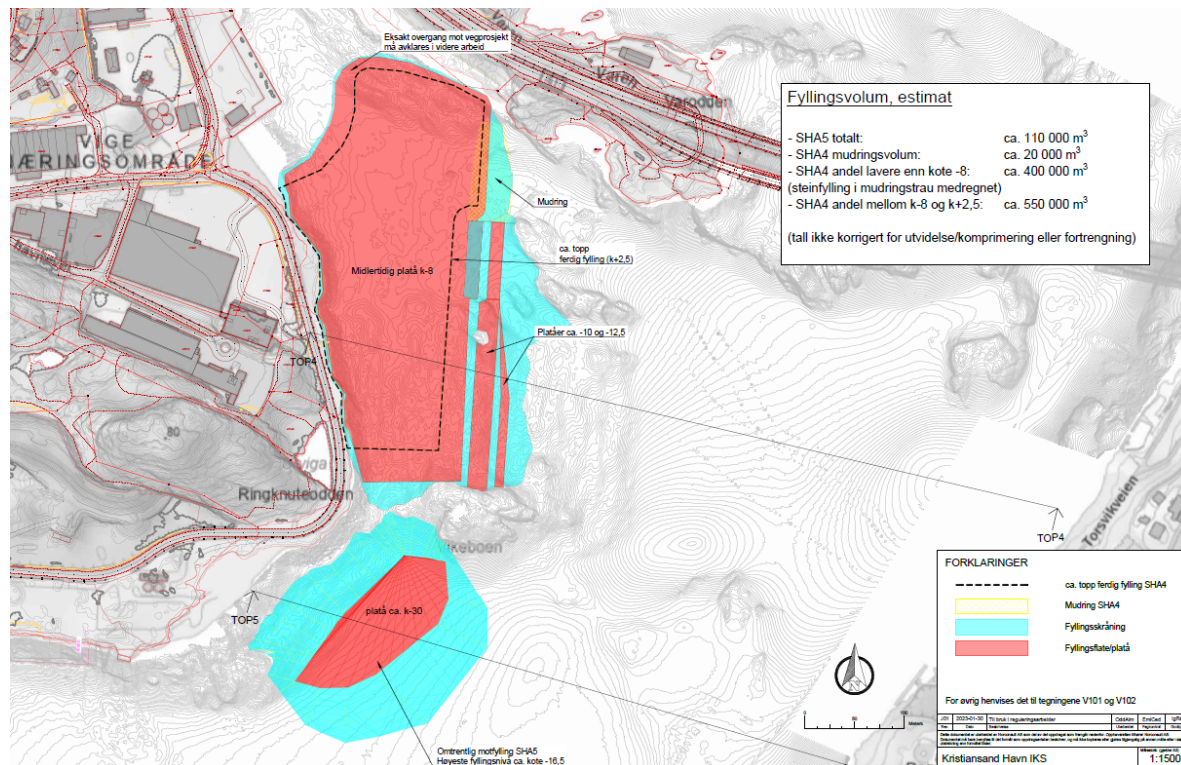
## Planens innhold

Planforslaget legger til rette for fylling av stein som en første fase i etablering av nytt havnearealer innenfor delområdene SHA4, SHA5 og SHA6 i kommunedelplanen for Kongsgård – Vige havneområde.

Deler av fyllingsområdet ligger innenfor et område som er utsatt for kvikkleire skred hvor grunnen må belastes i faser, for å unngå utglidning eller grunnbrudd. Det er beregnet at det skal fylles inntil ca. 550 000 m<sup>3</sup> i første fase opp til kote -8. Dette hjemles i denne detaljreguleringen. Det er også behov for noe mudring. Før neste fase med påfylling av stein opp til kote +2,5 kan det gå over 15 år, men dette kan endres ved å bruke såkalte vertikaldren. Dette er tekniske forhold som ikke fastsettes i

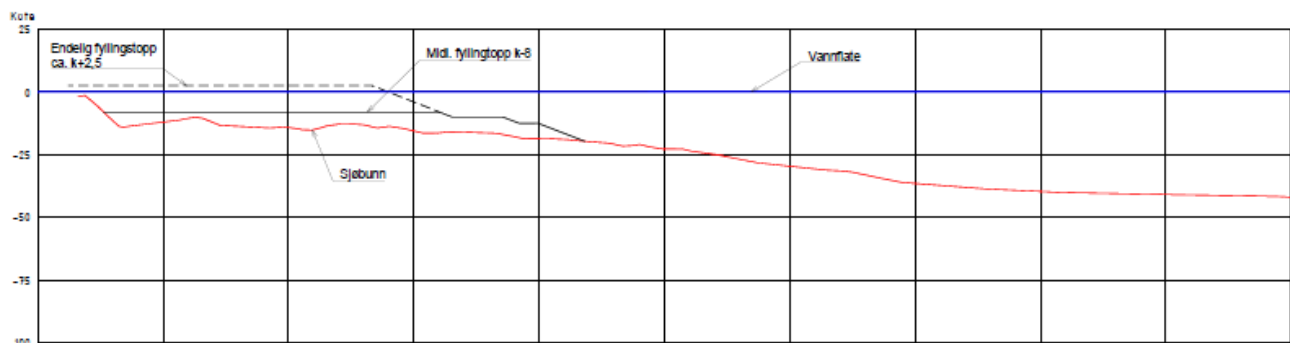
detaljreguleringen. Hensikten med detaljreguleringen er å avklar omfang og nivå på utfylling, stabilitet- og miljøkonsekvenser og tiltak for å sikre en forsvarlig gjennomføring.

Planområdet dekker et område på ca. 130 daa. som ligger delvis innenfor arealer regulert til havneområder på land, men også for delområde for havnearealer i sjø. Grensesnittet mot Nye Veiers regulering i nordvest er endret noe og skissen under er ikke korrigert etter plankartet. Det vil derfor også være litt unøyaktighet på hvor store mengder masser som kommer i hvilken reguleringsplan.



Fyllingsplaner for senere etablering av kaiarealer i Vige. Rød skravur viser fyllingsflater/platå og turkis skravur viser fyllingskråninger.

Fjordsnitt SHA4 (TOP4)



Snitt over fyllingsfoten som viser at de bare skal fylle til kote - 8

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

#### Nasjonale føringer

- Nasjonal havnestrategi  
*Kristiansand Havn har hatt status som «utpekt havn». I den nye strategien foreslås det å avvikle systemet med utpekt havn. Regjeringen (Samferdselsdepartementet) ønsker i stedet å satse på utvikling av effektive, intermodale knutepunkt (stamnetthavner) og tilrettelegge for mer integrert planlegging av farled, vei og bane.*
- Nasjonal transportplan (2022 -2023)  
*Regjeringen ønsker i større grad enn i dag å bidra til at nasjonale viktige havner blir effektive, miljøvennlige og intermodale. Regjeringen vil derfor styrke innsatsen overfor disse havnene ved å legge til rette for bedre samspill mellom ulike transportformer. Målsetningen er at mer gods skal overføres fra vei til sjø og bane.*
- Trans-European Transport Networks (TEN-T).  
TEN-T er et europeisk samarbeid for bærekraftig transportnettverk som under best mulige miljø- og samfunnsmessige forhold bidrar til effektiv flyt av varer og tjenester.
  - I flg regelverket skal havner i TEN-T nettverket bl.a.  
Kristiansand Havn er av Kystverket vurdert å tilfredsstille kravene for innlemmelse i TEN-T nettet, jfr. brev fra Samferdselsdepartementet 01.02.2014.

#### Fylkesplan/ Regionplan

- *Regionplan Agder 2030:*  
Forslag til reguleringsplan understøtter Regionplan Agder 2030, hvor styrking av godstransport på sjø er et overordnet mål. Planen legger dermed til rette for at det kan etableres miljøvennlige, effektive og sikre mobilitetsløsninger for sjørettet godstransport.
- *Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050:*  
Planen slår fast at Kristiansand Havn er en viktig nasjonal og internasjonal havn, og har stor betydning for regionen og landsdelen. Planen slår fast at havna er i endring og at havnerelater virksomhet skal flyttes fra sentrumsnære områder av Kristiansand til havneområdene ved Kongsgård-Vige.
- *Regional Transportplan Agder 2015 – 2027:*  
Planen fastslår at Kristiansand Havn er et av landets viktigste intermodale trafikknutepunkt. Det er forventet økt trafikk i havna og en utvikling i retning av stadig større skip. Prioriterte havner og terminaler må sikres utviklingsmuligheter. Havnene må ha gode koblinger med overordnet vegnett. Planen har klar målsetting om overføring av gods fra vei til jernbane og sjø.

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

I overordnet arealstrategi skal det sikres tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter, samt videreutvikle Kristiansand som regionalt transport-knutepunkt for havn, fly, tog og veiinfrastruktur, som bidrar til både effektiv, sikker og mer miljøvennlig transport.

Planforslaget bygger opp om overordnet arealstrategi ved å legge til rette for utvidelse av havnearealer med mer miljøvennlig transport.

#### Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Kommuneplanen for Kristiansand 2011-2022 slår fast at Kristiansand Havn er utpekt landets fem nasjonale havner for intermodal transport. Planen slår videre fast at

Kristiansand havn skal videreutvikles i henhold til vedtatt havnestruktur, hvor utbygging på Kongsgård vil fortsette, og hvor videre utbygging vil sikre nødvendige utvidelsesmuligheter for godstransport og havnerelatert virksomhet.

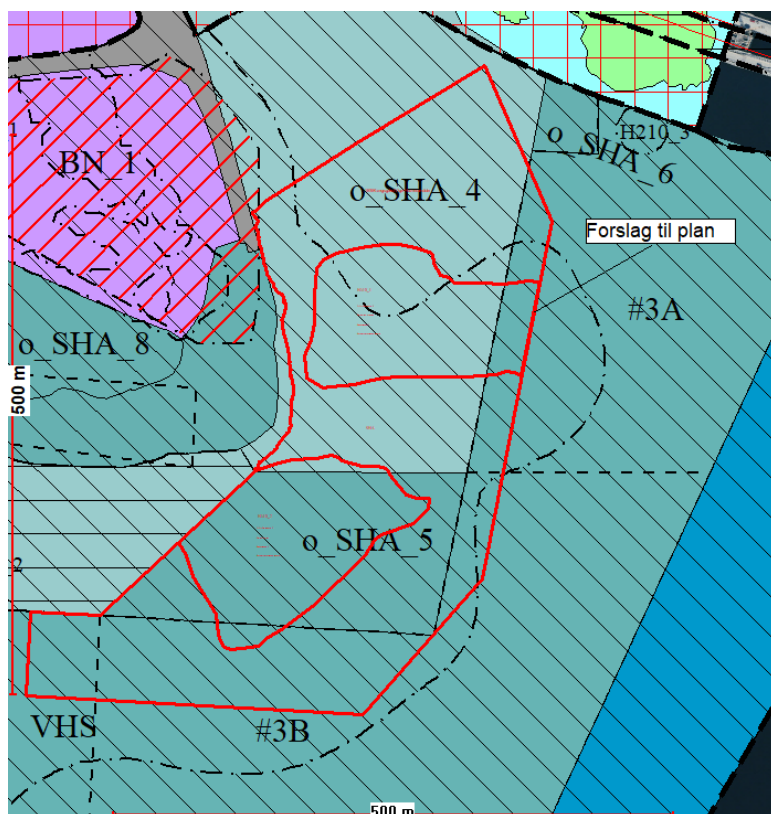
Planforslaget bygger opp om kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for utvidelse av havnearealer med mer miljøvennlig transport.

#### Forslag til kommuneplanens arealdel 2023 – 2034

Med Ytre Ringvei vil Kongsgård – Vige bli enda mer sentral for havnevirksomhet. Det er også et mål å legge til rette for det grønne skifte i Kongsgård – Vige med muligheter for havvindsatsning med eksempel en base for vedlikehold og drift.

#### Kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde, vedtatt 10.04.2019

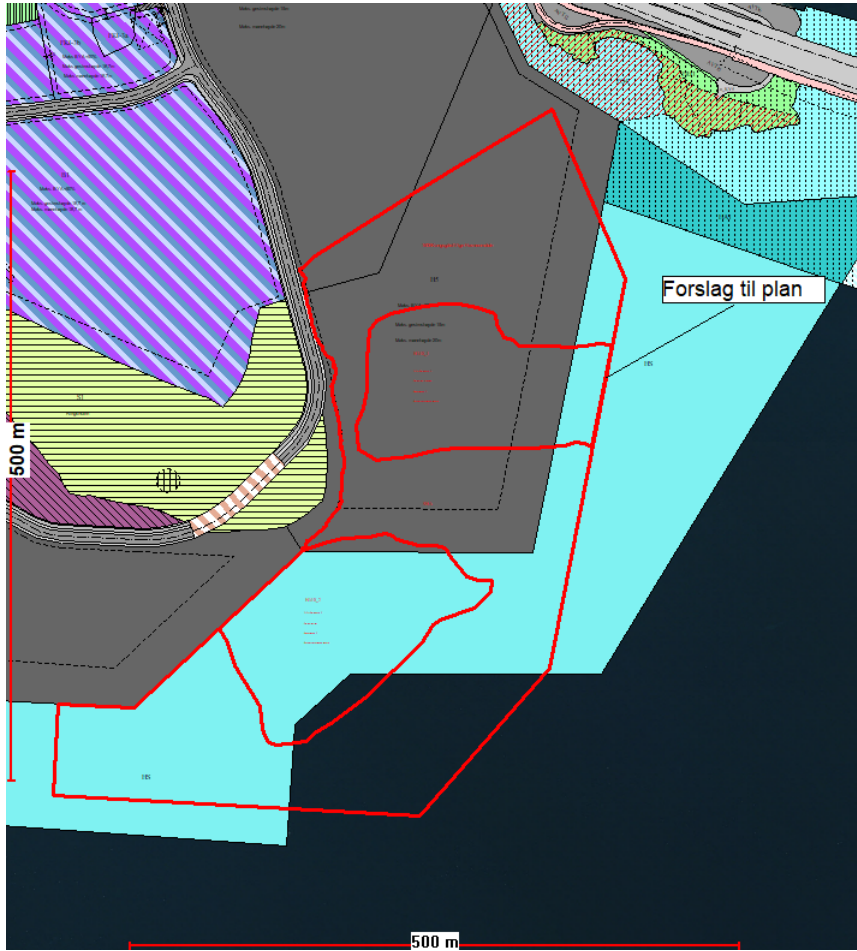
Kommunedelplan for havneområdene nord legger til rette for en stor utvidelse av havneområdet og større kapasitet til lager og logistikk virksomhet som inngår som den naturlig del av havnevirksomheten. Det er i tillegg avsatt næringsareal i tilknytning til havna. Det er krav til detaljregulering for delområder innenfor planen.



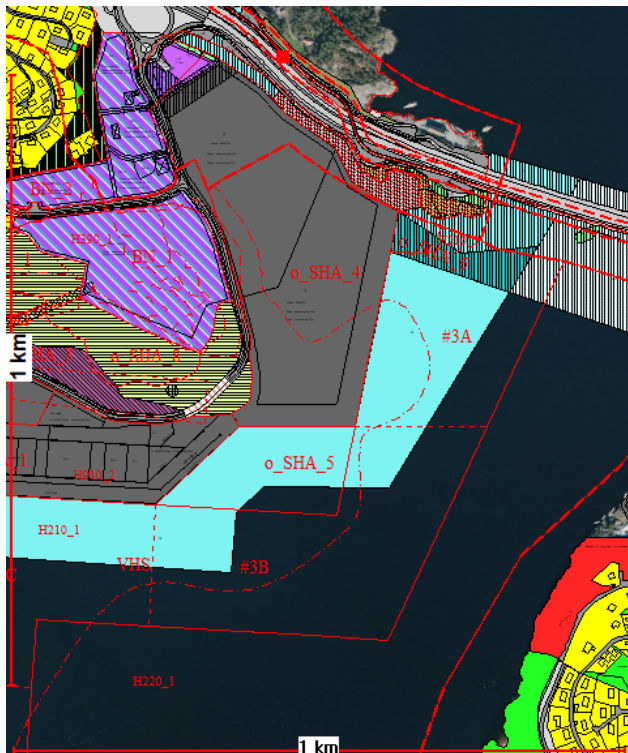
Planforslaget i rødt med kommunedelplanen under.

#### Reguleringsplan for Kongsgård -Vige havne og industriområde, vedtatt 30.03.2005

Planforslaget dekker deler av areal avsatt til havneformål på land og i sjø i reguleringsplan. Regulerte arealer H3 og H5 Havneareal på land og HS Havneområde i sjø dekkes av planen.



Forslag til plan over gjeldende reguleringsplan.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, med kommunedelplan over med røde streker.

## Klima og miljøstrategi: Omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn, vedtatt 18.01.2023

Under delmål og strategier: Kristiansand havn videreutvikles til å bli en moderne og internasjonalt ledende havn for omstilling til utslippsfrie løsninger. Planforslaget bygger opp om dette.

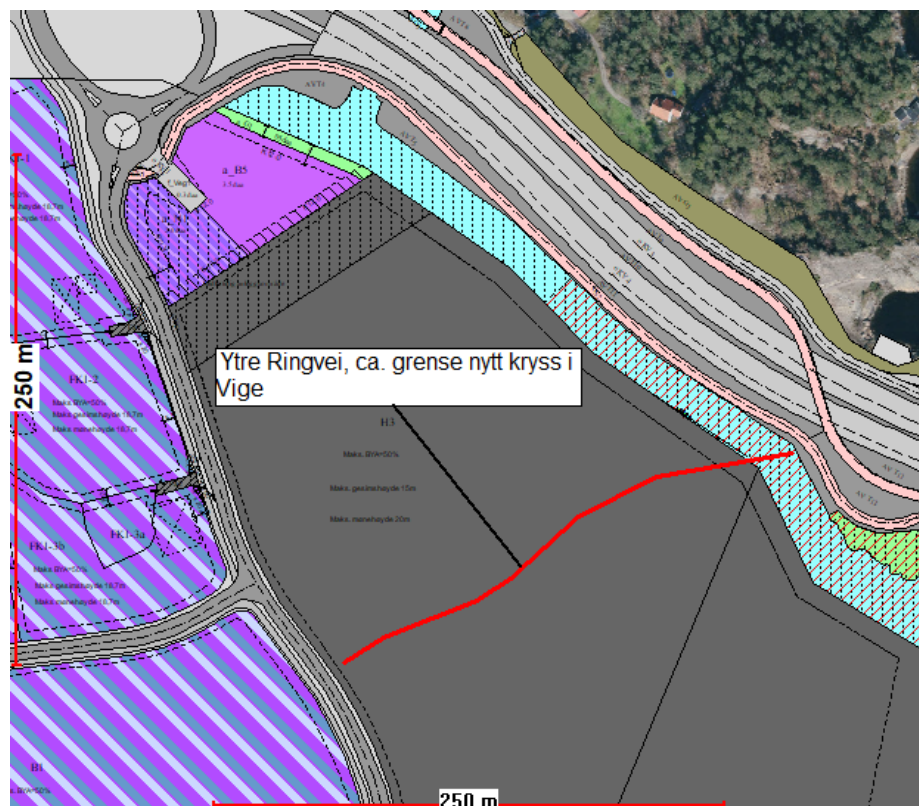
### **Tidligere saksgang**

I forbindelse med behandlingen av kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde ble det gjort vedtak om at man skulle komme i gang med flytting av containerhavna på en økonomisk bærekraftig måte med utvikling av Lagmannsholmen som et byutviklingsprosjekt. Gjennomføringen av dette planforslaget er et ledd i å etablere nye havnearealer som erstatning av de på Lagmannsholmen.

I forbindelse med stadfesting av bystyrets vedtak om bompengefinansiering av samferdselspakke 2, sak 67/19, den 27.11.20219 ble det gjort vedtak om at det skulle gjennomføres en grundig, ekstern og uavhengig utredning av KMV alternativet/regionalt havnesamarbeid, og en tilsvarende utredning av konsekvensene en eventuell flytting av containehavna til Vige kan få for marint liv i Topdalsfjorden. Utredningene om miljøforholdene i Topdalsfjorden ble presentert for formannskapet 08.12.2021. Rapportene ble også presentert for aktuelle statlige myndigheter i forkant. Dette planforslaget har ytterligere utredninger for å underbygge fakta i de tidligere utredningene.

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

I forbindelse med planarbeidet med Ytre Ringvei har Nye Veier konkludert med at nytt kryss skal ligge i Vige for så å gå videre i tunell. Området som beslaglegger regulert næringsområde i nordvest og regulert havneområde lengre sør utgjør ca. 40 daa. Planen som nå skal behandles legger seg inntil Ytre Ringvei sin detaljregulering.



Rød strek markerer ca. grense for nytt kryss i Vige i forbindelse med Ytre Ringvei. Det vil være behov for fylling i sjø sør for rød strek som senere kan bli en del av havnearealene.

## Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 21.12.2021 med frist 28.01.2022. Det kom inn 21 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren påpeker forholdet til naturlig mudderbunn av sjøfjær, og påpeker at det må gå fram av utredningene mulige konsekvenser ved omdisponering av bløtbunnsområder med sjøfjærsump og etablering av utfylte hardbunnsområder. Det bes om dialog om videre avklaring av naturtypens forvaltningsmessige status, og ber om å begrense omdisponering av sjøfjærsump. De minner også om at det må legges til grunn en grundigere vurdering etter vannforskriften § 12. Det må også avklares i ROS - analysen forholdet geoteknisk stabilitet og muligheter for grunnbrudd/utglidningshendelser.

Planforslaget har utredet alle forholdene som Statsforvalteren påpeker, og konsekvensutredningen har belyst temaene godt. Disse blir nærmere beskrevet under. Det er stor lokal motstand mot tiltaket blant tilliggende velforeninger, som påpeker de store miljøulempene tiltaket vil påføre fjorden og omgivelsene.

## Ekstern medvirkning

Det har vært dialog mellom kommunen, havna og Nye Veier med prosjekt for Ytre Ringvei, og samordning av begge to prosjekter er viktig. Det er bl.a. enighet om at kaiareal for Norcem sin sementbåt skal erstattes lengre mot sør når det skal bygges nytt kryss i Vige. Samtidig skal det ikke fylles lengre opp enn kote -8 slik at båter kan komme inn til ny midlertidig kai.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet er det avholdt teams møte pga. pandemien med alle velforeninger og aktuelle naboer for å informere om planarbeidet. Det var åpent for å komme med spørsmål og disse ble svart ut. På disse møtene deltok havna med sine konsulenter samt plan og bygg.

Det er avholdt teams presentasjoner av fagrapporter for statlige og kommunale etater, hvor konsulentene presenterte fagrapportene og det var anledning til å stille spørsmål. Det er ikke foretatt medvirkning med barn og unge da området ikke er tilgjengelig for bruk i dag. Varodden som ligger nord for planområdet som fiske og badeplass er blitt fanget opp i planarbeidet og andre pågående planarbeider i området. Summen av vei- og havneutbyggingen i området medfører at Varodden etter hvert skal erstattes med tiltak i bl.a. Vollevann. Dette er et rekkefølgekrav som vil komme i neste planfase. I og med at denne reguleringen kun hjemler fylling under kote 0, vurderes det at Varodden ikke vil bli direkte berørt i denne omgang. Krav til erstatningsareal vil først komme ved realisering av havnearealene på land.

## Intern medvirkning

Planforslaget er presentert i samarbeidsgruppe sentrum/øst og innspill herfra er innarbeidet i planforslaget.

## PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er en oppfølging av detaljreguleringskrav i kommunedelplanen for Kongsgård – Vige havneområde, men er også et ledd i å erstatte havneareal som forsvinner som følge av veiutbygging i Vige. Samtidig er det også et ledd i å flytte havnearealer fra Lagmannsholmen til Kongsgård – Vige.

Det har vært jobbet mye med å finne egnede arealer for å kunne plassere stein fra framtidig Ytre Ringvei som har ca. 3 mil m<sup>3</sup> overskuddsmasse. Det er positivt at man kan bruke steinmassene til noe som er samfunnsnyttig, og som skaper nye havnearealer i framtiden. Det bør ikke anlegges store deponier som bare tar i bruk urørt natur til reint lager.

Samtidig er det en avveining med vannmiljøet og hva sjøen kan tåle av påvirkning ved fylling av så store mengder stein. Konsekvensutredningen som er gjennomført i

forbindelse med planarbeidet viser at vannmiljøet ikke blir vesentlig forringet. Det er positivt at omfanget med fylling av stein i sjø er redusert betraktelig i forhold til hva gjeldende plan legger opp til.

Badeplassen og fiskeplassen på Varodden kan bli berørt som følge av utfyllingen med sedimenter som oppvirvles, og det er krav til erstatningsareal ved Vollevann som skal innfris som følge av utbyggingen. Imidlertid er det vurdert at fyllingen som er redusert i omfang ikke skal påvirke badeplassen.

#### Kulturminner

Området er undersøkt av Norsk Maritimt Museum, Det er ikke påvist kulturminner innen tiltaksområdene SHA 4, 5, og 6, som er automatisk vernet eller fredet i henhold til kulturminneloven.

#### Barn og unges interesser

Tiltaket berører ikke barn- og unges interesseområde, i den forstand at tiltaket som hjemles i planen kun omfatter utfylling under havoverflaten. Øvrige landarealer i nærområdet har liten bruksverdi for barn og unge hverken nå eller i fremtiden. Bade og fiske mulighetene på Varodden er ivaretatt gjennom erstatningstiltak andre steder.

#### Universell utforming

Ikke relevant i denne sammenheng.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Deler av området ligger i område med sprødruddmateriale, hvor fare for skred må avklares. Ved å fylle med terrasserte motfyllinger, mudring og fylling med evt. vertikaldren vil planområdet ha tilfredsstillende sikkerhet. Forurenset grunn må behandles etter søknad med tiltaksplan.

#### Klima- og miljøkonsekvenser

##### *Arealbruk/vannmiljø*

Det er fokus på å minimere arealbeslaget ved fylling i sjø, og planen har redusert areal for fylling i sjø betraktelig etter de siste geotekniske undersøkelsene. Det viser seg at det er vanskelig å fylle ut så store mengder stein som tidligere antatt. Det er viktig med en arealeffektiv havn som utnytter kaikapasiteten. Samtidig er dybdeforholdene viktige for at forskjellige typer skip kan komme til. Feltkartlegging viser at deler av tiltaksområdet er tidligere utfylt område, slik at nye steinfyllinger vil beslaglegge naturlig mudderbunn med et omfang som kan utgjøre ca. 50 % av totalt utfylt areal.

Det vurderes bruk av turbiditetsmålere som fanger opp eventuell spredning av partikler, som minimerer skader på tilliggende arealer. Utfylling av stein på mudderbunn vil føre til tap av habitat for marine organismer som benytter området til opphold/levested, beiting og/eller gyting. Videre kan tiltaket medføre mindre endringer i overflatehydrologi, endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning. Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige endringer for vannmiljøet i hele vannforekomsten sammenlignet med dagens situasjon.

I anleggsfasen vil tiltaket kunne medføre partikkelspredning og potensiell forurensning fra sedimentene og masseutfylling som vil påvirke det marine miljøet. Det beste avbøtende tiltaket vil være å redusere partikkelspredningen, både fra utfyllingsmassene og fra sedimentene utfyllingsmassene faller ned på.

Nylige modelleringer av potensielle endringer i strømningsforhold, som følge av utfyllingen viser at det ikke er noen betydelig endring av strømningsforhold eller saltholdighet innenfor terskelen ved Varoddbrua. De to siste analysene ble foretatt med modellering av største potensielle utfyllingsvolum.

#### *Transport*

Det er vanskelig å beregne utslipp fra transport av stein da det er avgjørende hvor langt steinen må fraktes. Stein fra Ytre Ringvei vil være miljømessig noe av det bedre da det er kort avstand for transport og man slipper omlasting fra anleggsdumper til lastebil.

Med tanke på fremtidig transport vil frakt av gods på båt være mer miljøvennlig enn transport med lastebil, noe en ny fremtidig havn legger til rette for.

## Naturmangfoldloven §§ 8-12

### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggsregistreringer. I forbindelse med evt. flytting av containerhavna ble det gjort en undersøkelse av nåsituasjonen av marint liv i Topdalsfjorden basert på tilgjengelig kunnskap og nye undersøkelser i 2021. Det vises til rapporten som er vedlagt for detaljer. Det ble som følge av denne undersøkelsen foretatt en tilleggskartlegging av områder med bløtbunnsfauna med evt. sjøfjær (koralldyr). Planforslaget beslaglegger ikke store områder med bløtbunnsfauna og det er registrert større forekomster utenfor og innenfor Varoddbrua som er intakte.

Kunnskapsgrunnlaget er godt med de undersøkelser som er gjennomført og det er ikke noen truede arter som blir vesentlig berørt av tiltaket.

### § 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper vil bli noe berørt av tiltakene i planforslaget. Generelt forventes ikke tiltaket å medføre vesentlige endringer for det marine miljøet i vannforekomsten Topdalsfjorden sammenlignet med dagens situasjon, sett bort fra arealbeslaget og at avbøtende tiltak settes inn for å hindre oppvirvling av sediment under drift.

### § 10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av artene. Samlet belastning for artene i sjøområdet vil ikke bli økt.

### § 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Ved utfylling av sprengstein bør det gjøres vurderinger om følgende; hvilken type stein massene er fra (syredannende, myke eller harde bergarter), bruk av mest skånsomt system ved sprenging, hvordan ev plast fra sprengstein skal fjernes. Vask av sprengstein for å minimere finstoff blir i noen tilfeller anbefalt. I dette tiltaket er mengden stein så stor at det ikke anses som realistisk.

Ved utfyllingsarbeid er det vanlig å benytte partikkelsperre (silt- eller boblegardin) for å redusere spredning av partikler og nedslamming av sjøarealet. Dersom det på bakgrunn av strømningsforholdene viser seg vanskelig å bruke partikkelsperre bør det vurderes å bruke turbiditetsmålere som fanger opp eventuell spredning av partikler. Eventuelt en kombinasjon av begge teknikker.

I driftsfasen vil økt båttrafikk kunne medføre økt partikkelspredning av sedimenter. For å minimere spredning bør oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien bør optimaliseres. Ved eventuell utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy presiseres det at det i Kristiansand er god beredskap for slike hendelser.

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

Hovedkonsekvensen av den planlagte utfyllingen vil være at utbyggingstiltaket medfører direkte inngrep og arealbeslag av sjøbunn. Sjøbunnen som beslaglegges består i hovedsak av sjøbunn uten særlig verdi, men også av sjøfjær med stor verdi. Sammenlignet med referansealternativet (forventet utvikling i området uten utfylling og mudring), vil tiltaket (utfylling og mudring) medføre noe negativ konsekvens for marint naturmangfold, ettersom et mindre areal av sjøfjærbunn vil gå tapt. Inngrep, slik som utfylling, vil bidra til bit-for-bit-fragmentering av naturverdier som sjøfjærbunn. Konsekvensen av tapet av naturmangfold vurderes likevel som relativt lite, ettersom det er rikelig med sjøfjærbunn i store deler av Topdalsfjorden.

Tiltaket vurderes å føre til få virkninger for marint naturmangfold utenfor tiltaksområdet, ettersom kun et tynt lag med sedimenter, under grenseverdier for ålegras, vil legge seg på sjøbunnen. For sjøfjær og ålegras er sedimentlaget fra oppvirvlede og spredte partikler ifm. tiltaket mindre enn øvrig partikkeltilførsel, og det vurderes at spredning i anleggsfasen ikke vil medføre permanente konsekvenser for sjøfjærbunn eller ålegrasenger i influensområdet. Selv om reguleringen i denne omgang kun er til kote -8 m, vil driftsfasen, etter alle planlagte utfyllinger, medføre økt båttrafikk. Dette vil kunne føre til økt partikkelspredning av sedimenter. For å minimere spredning bør oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien bør optimaliseres. Ved eventuell utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy presiseres det at det i Kristiansand er god beredskap for slike hendelser.

Eventuell introduksjon av fremmede marine arter ifm. anleggsfasen og driftsfasen vil kunne få permanente konsekvenser for det marine miljøet i området, da disse typisk transporteres via båtskrog. Det er allerede båttrafikk i området, men nytt substrat som følge av utfyllingen opp til kote -8 m vil også gjøre det mulig for andre fremmede arter å etablere seg på den nye sjøbunnen.

Den samlede konsekvensgraden for naturmangfold i sjø, som følge av utfylling og mudring i sjøarealene ved Kongsgård-Vige (alternativ 1), settes til **noe negativ konsekvens (-)**:

#### *Avbøtende tiltak*

Vurderinger av påvirkning på naturmangfold ifm. anleggsfase, samt skadereduserende tiltak i anleggs- og driftsfasen, er allerede vurdert i tidligere rapporter.

Foreslåtte avbøtende tiltak er kort oppsummert under:

-Anleggsfasen:

- Siltgardin mot Varodden badeplass.
- Overvåkingsprogram av naturtyper (ålegrasenger og sjøfjærbunn) inkl. turbiditetsovervåkning og/eller tilstandsvurdering.

- Driftsfasen:

- Oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien optimaliseres.
- God beredskap er etablert slik at hendelser med eventuelle utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy håndteres raskt.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men for Kristiansand havn IKS er opparbeidelse av nytt havnearealer en betydelig kostnad hvor bl.a. utvikling av Lagmannsholmen til byfornyelses område skal bidra med inntekter som skal dekke disse kostnadene.

#### Grønnstruktur (friluftsjøinteresser og strandsone)

Det er i kommunedelplan for Kongsgård - Vige havneområde rekkefølgekrav til erstatningsareal for badeplass på Varodden. Dette området er nok mest kjent som et friluftsområde hvor det foregår fiske fra land. Erstatningsområder som skal vurderes oppgradert som følge av tiltaket er området ved Topdalstø og område ved Vollevann. Tiltak som skal gjøres i denne omgang skal ikke påvirke omtalte badeplass, ved at det

skal settes opp siltgardin som hindrer partikler å spres ved fylling. I tillegg skal det settes opp turbiditetsmålere som skal måle partikkel spredning og kontrollere at det ikke spres partikler.

Følgende kontroll skal dokumentere at tiltaket ikke er i konflikt med spesifikke miljømål:

- Tiltaket skal ikke medføre at innholdet av miljøgifter i badeområdet ved Varodden øker. Dette skal dokumenteres ved prøvetaking av sediment innenfor badeområdet (4 delprøver av øverste 0-2 cm som analyseres enkeltvis) før og etter gjennomføring av mudring og øvrige tiltak.

Det er stilt rekkefølgekrav til dette.

I neste omgang ved fylling av området for anleggelse av havneområdet på land må rekkefølgekravet oppfylles.

#### Infrastruktur (vann- og avløp)

Innenfor planens begrensning skal det ikke etableres ny kommunal teknisk infrastruktur. Eksisterende trase for hovedvannledningen reguleres ikke i denne plan da denne ikke berøres av tiltaket. Det er forutsatt at hovedvannledningen flyttes ut av planområdet som del av Nye Veiers prosjekt med Ytre Ringvei.

#### Støy

Det er utarbeidet støyrapport for anleggsfasen. Støykildene knyttet til utfyllingsarbeider i Kongsgård-Vige er vurdert å være:

- Transport inn og ut til området og tipping av steinmasser
- Flytting av steinmasser internt på anleggsområdet med hjullaster
- Evt. knusing med mobilt knuseverk som mates med steinmasser fra gravemaskin (regnet på døgn med og uten knusing)
- Omlasting av stein fra depot til lekter med gravemaskin
- Taubåt ut til dumpefelt og tømning av stein i sjø

Det planlagte tiltaket skaper ikke støy i seg selv, annet enn under etableringen av selve tiltaket i anleggsfasen ved utslipp fra anleggskjøretøyer og/ eller knusing av stein. Hvis man er avhengig av knusing av stein må dette vurderes med hensyn til nabolag på Søm. Det kan være at man flytter knuseverk eller man vurderer fravik i begrensede tidsperioder.

Støyanalysen påpeker at det ikke er riktig å vurdere anleggstøy og støy fra permanent vei, etter T 1442 sine retningslinjer.

Multiconsults støysonekart for anleggsstøy er basert på konservative (høye) støyverdier for lydkilder, og skal være til sikker side. Ved knusing på annen lokasjon og med støynivå som har margin til skjerpet støygrense, vurderes påvirkning for omgivelser å være ubetydelige. Dersom det benyttes metode med knuser på stedet, anses det å være noe negativ påvirkning, som må følges opp med støymålinger hos mest støyutsatte naboer. Det planlagte tiltaket skaper ikke støy i seg selv, annet enn under etableringen av selve tiltaket i anleggsfasen ved utslipp fra anleggskjøretøyer og / eller knusing av stein.

Multiconsults vurdering av anleggsstøy ved Kongsgård-Vige er:

- Ubetydelige påvirkning ved knusing på annet sted
- Noe negative påvirkning ved knusing på stedet, som må følges opp med støymålinger hos mest støyutsatte naboer

Det vurderes at støy i anleggsfasen kan håndteres innenfor det regelverk som gjelder og at tiltak må vurderes alt etter hvilken metode som velges og når på døgnet tiltak skal gjennomføres.

#### Forurensning

Resultater fra feltkartlegginger (2021 og 2022) viste at sjøbunnen i selve tiltaksområdet består av tidligere utfyllingsstein før den overgår i naturlig bløtbunn/sand i ytterkant av den planlagte fyllingen. Utfylling i området vil dekke til eksisterende forurensning i sedimentene og hindre videre utlekking. Dette kan virke positivt på vannmiljø i området.

Utfylling av sprengstein kan medføre spredning av finstoff og næringsalter, men avbøtende tiltak vil begrense lokal spredning.

Tiltaket, slik planen nå legger til rette for (vesentlig mindre enn «worst case» scenariet, som lå til grunn for gjennomstrømningssimuleringen), forventes ikke å medføre vesentlige endringer for vannmiljøet i hele vannforekomsten sammenlignet med dagens situasjon. Se utfyllende rapporter for detaljer.

#### Vannmiljø og vannforskriften § 12

Topdalsfjorden er delt inn i to vannforekomster «Topdalsfjorden-indre» hvor tiltaket er plassert, og «Topdalsfjorden ytre» som potensielt kan bli påvirket av partikkelspredning fra tiltaket. I rapporten sies det:

*«En utfylling på sjøbunn kan gi ulike påvirkninger på det marine miljøet. Virkningene vil først og fremst være arealbeslag og tildekking av sjøbunnen, og tap av habitat for marine organismer som benytter området til næringssøk, leveområde og gyteområde. Videre antas fyllingen å kunne medføre mindre endringer i overflatehydrologi, små endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning, samt eventuelle utslipp av kjemikalier og temperaturendringer i forbindelse med økt skipsfart i området. Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige endringer for det marine miljøet i Topdalsfjorden sammenlignet med dagens situasjon, sett bort fra arealbeslaget og at avbøtende tiltak settes inn for å hindre oppvirvling av sediment under drift.»*

Et inngrep på sjøbunn i form av steinfylling kan gi ulike påvirkninger på det marine miljøet. Virkningene vil først og fremst være arealbeslag og tildekking av sjøbunnen. Dette vil føre til tap av habitat for marine organismer som benytter området til opphold/levested, beiting og/eller gyting. Videre kan tiltaket medføre mindre endringer i overflatehydrologi, endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning. I forbindelse med økt trafikk av fartøy i området kan medføre økt turbiditet og oppvirvling av sediment fra proppeloppvirvling. Økt trafikk vil også øke faren for utilsiktede utslipp av miljøgifter.

På bakgrunn av at mudringsaktiviteter vil kunne føre til spredning av sedimenter med tilstandsklasse IV – V i et begrenset omfang, vurderes det at gjennomføring av tiltaket kan få permanente negative konsekvenser i et mindre område i og nær tiltaksområdet. For vannforekomsten ellers, samt nærliggende vannforekomster, vurderes det at omfanget av spredningen er så lite (noen tidels- til noen få millimeter tykt lag som sedimenterer) at konsekvensen blir ubetydelig.

Sammenlagt vurderes det at det er noe risiko for vannforurensning, men lite fare for forringelse av kjemisk tilstand i berørte vannforekomster, ettersom spredningen er begrenset, og vil fortynnes desto lenger avstand fra mudringstiltaket en kommer. Etter metodikken i M-1941 vurderes det at konsekvensgraden for vannforurensning settes til **noe miljøskade (-)**.

Konsekvensen for forurensning av vann ifm. tiltaket er vurdert å være **noe negativ**, basert på at konsekvensgraden for vannforurensning er vurdert å føre til noe miljøskade (-). Se rapport for detaljer.

For de avbøtende tiltakene se naturmangfoldlovens vurdering § 12 over.

#### Geoteknikk - stabilitet

Planområdet omfatter kun sjøområder, og planens areal omfatter områdene SHA4, SHA5 og SHA6, som definert i kommunedelplanen. Det er i henhold til NVE Atlas ingen eksisterende kvikkleiresoner på eller i umiddelbar nærhet av tiltaksområdet. Imidlertid er det i forbindelse med grunnundersøkelser som er foretatt innen planområdet påvist kvikkleire og / eller sprøbruddmateriale i noen prøveserier. Løsneområdet for kvikkleiresonen dekker deler av SHA4 og SHA5. Soneutredningene er utført etter krav fra NVE's veileder 1/2019.

Planen forutsetter at sjøarbeidene avsluttes i vertikalplanet på kote -8. Terrenginngrepet skjer på sjøbunnen og mudringer, fyllinger og motfyllinger arronderes slik at tilfredsstillende lokal- / områdestabilitet oppnås. Det forutsettes at utfyllingen i sjø skjer trinnvis opp til stabil ferdig tilstand på kote +2,5m, med påfølgende konsolidering for å redusere poreovertrykket. Dette må avklares opp mot fyllingsplan. Likeledes forutsettes benyttet mudring og vertikaldrenering i deler av utfyllingsområdet for å begrense bygge- og konsolideringstiden. I tillegg vil mudring og vertikaldrenering virke positivt i forhold til arealutbredelsen av fyllingsavtrykket på sjøbunnen, noe som også er positivt for strømningsforhold og fauna. Utfyllingstrinn 1, som dekkes av denne plan, forutsetter utfylling og bearbeiding av fylling opp til kote -8. Motfyllinger avsluttes på kote -12. Det er strenge krav til detaljert geotekniske rapporter og uavhengig kontroll av det geotekniske arbeidet. Grunnet funn i rapportene fra geoteknikk er havneområdets utstrekning redusert for å ivareta sikkerheten, og det skal gjøres ytterligere detaljerte undersøkelser før tiltak kan igangsettes. Se rapportene for detaljer. Sikkerheten er ivaretatt med de utredninger som er foretatt i dette planarbeidet og med de krav som stilles til ytterligere utredninger før tiltak kan igangsettes.

### Oppsummering

Anleggelse av havnearealer i Kongsgård-Vige er utfordrende på grunn av grunnforholdene i området. Det viser seg i de detaljerte geotekniske beregninger at det ikke er forsvarlig med så store fyllinger som tidligere antatt, og at naturlig konsolideringstid (tida som fyllingen skal sette seg) kan være mellom 15 – 20 år.

Det er viktig å få samkjørt denne planen med planen for Ytre Ringvei som kan være en stor bidragsyter for levering av stein, hvor anlegget ligger så nære og man får etablert noe samfunnsnyttig av et restprodukt som også kan være et samfunnsproblem. Det er mulig at anleggelse av nytt kryss i Vige og første etappe for anleggelse av havnearealer i Vige kan samarbeide i anleggsgjennomføringen, og skape synergier. Samtidig er ikke de to prosjektene avhengig av hverandre for etablering, og kan anlegges separat.

Konsekvensutredningen som er gjennomført viser at det ikke er store negative effekter av tiltaket i denne detaljreguleringen. Samtidig er det viktig å følge de avbøtende tiltakene som er beskrevet.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 30.05.2023



Kristiansand  
kommune

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021033976  
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	15.06.2023	120/23
2 Formannskapet	21.06.2023	

## KONGSGÅRD - VIGE HAVNEOMRÅDE, SHA\_4, SHA\_5 OG SHA\_6 - DETALJREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN

### BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.06.2023 SAK 120/23

#### By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes til behandling i det nye bystyret som velges 11. september 2023.  
(6/4)

#### Habilitet:

Repr. Christine Alveberg (Venstre) ønsket sin habilitet vurdert da hun er nyansatt i Nye Veier.

#### Votering:

Repr. Christine Alveberg (Venstre) ble erklært inhabil med 7 mot 3 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Alf Albert (KL), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF)). Ingen vara tiltrådte.

10 representanter til stede.

#### **Mindretallsanke:**

Vedtaket i BSU 15.06 ankes inn for formannskapet.  
Jannike Arnesen (AP), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kongsgård – Vige havneområde, SHA\_4 og SHA\_6 med plankart sist datert 26.05.2023 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, ut til offentlig ettersyn.»

Kleppelista fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes til behandling i det nye bystyret som velges 11. september 2023.»

FRP fremmet følgende forslag:

«Ber om mulighetsstudie for havnas totale drift, herunder andre lokasjoner.»

**Voteringer:**

Kleppelista sitt forslag til utsettelse ble vedtatt med 6 mot 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Ole Magne Omdal (Sp)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

16.06.2023

PLAN OG BYGG  
Plan



Kristiansand  
kommune

Dato 5. juni 2023  
Saksnr.: PLAN-21/04035-43  
Saksbehandler Åsmund Åmdal  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
15.06.2023

## 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 25.05.2023 og bestemmelser sist datert 25.05.2023, ut til offentlig ettersyn.](#)

### Sammendrag

Planområdet omfatter Gimlehallen og videregående skoler (KKG) med tilhørende arealer.

Planforslaget hjemler nye idrettshaller, utvidelse av KKG og etablering av fotballbane (11'er-bane). Utbyggingen slik det er vist i illustrasjonene er omfattende. For øyeblikket er det konkrete planer om å realisere sandvolleyballhall og fotballbane i områdets vestre del. Øvrig utbygging vil ligge lenger fram i tid, og må også skje i flere faser.

Mot Jegersbergveien vises en ny trafikk-løsning som vil skape en mer oversiktlig og trafikksikker situasjon for de myke trafikanter. En forutsetning for denne løsningen er at turnhallen rives.

Området ligger sentralt i kommunen ved bussmetro, gang- og sykkelveinett. Det ligger derfor godt til rette for andre transportløsninger enn personbil.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre områdets preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag, også for en allmenn bruk.

Hovedproblemstillinger er parkeringsløsning og tap av deler av skogholtet/gressletta:

- Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 av de eksisterende parkeringsplassene i planområdet forsvinne samtidig som Gimlehallen og KKG vil ha betydelig flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på bilparkeringstilbudet. For å kompensere for økningen av brukere er det i mulighetsstudien vist 250 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller, det vil si en økning på 150 nye plasser. Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan

medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

- Skogholtet mot Gimle Gård og gressletta ved grusbanen har naturpreg, og har verdi både visuelt og for rekreasjonsbruk. Gressletta ved grusbanen berøres av utbyggingen, og planforslaget viser at eksisterende plenareal mellom KKG og Gimleveien omarbeides til blomstereng som erstatningsareal. Store deler av skogholtet sikres i planforslaget. Planforslaget medfører at deler av friområde vist i gjeldende kommuneplan tas i bruk til byggeområde (sandvolleyballanlegg) og fotballbane. I forslag til kommuneplan inngår disse arealene i senterområde.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. Det er viktig at tiltakene bidrar til at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter, der Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning, idrett og andre aktiviteter.

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:

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - plankart - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - bestemmelser - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - planbeskrivelse - 25.05.2023

Vedlegg - Arkeologi

Vedlegg - Gimle ROS 22.05.2023

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 1

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 2

Vedlegg - Medvirkning

Vedlegg - Mulighetsstudie

Vedlegg - Naturmangfold

Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer

Vedlegg - Perspektiv sandvolleyballhall

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 1

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 2

Vedlegg - Vegløsning mot Jegersbergveien

Vedlegg - Overvannsutredning

Vedlegg - Mobilitetsplan

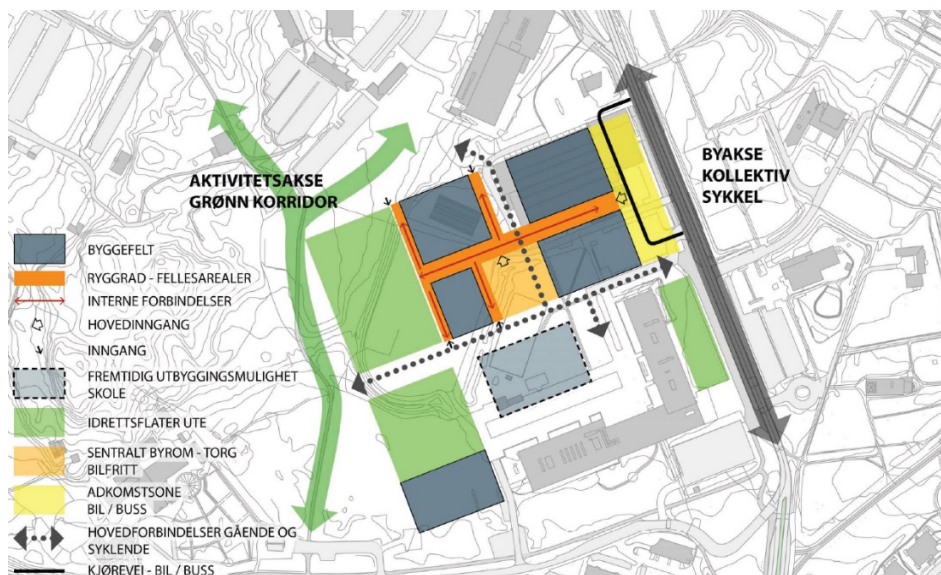
## BAKGRUNN FOR SAKEN

Plan og bygg i Kristiansand kommune har utarbeidet offentlig forslag til områderegulering for *Gimle – idrettsanlegg og videregående skole* jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for eksisterende og nye idrettsfunksjoner samt ivareta videregående skole.

Bakgrunnen for saken er at kommunalutvalgets vedtak 18.09.2018 om å avlyse konkurranse om rehabiliteringsarbeider på Gimlehallen. Det ble i stedet vedtatt å bidra til en mulighetsstudie for å vurdere alternativer i området i samarbeid med aktuelle aktører.

Kristiansand Eiendom engasjerte Rambøll til utarbeidelse av mulighetsstudien. I tillegg til kommunen var Vest-Agder fylkeskommune, Statsbygg, UiA, KKG, Olympiatoppen Sør, Akademiet og Toppidrettsforum med i prosessen med utarbeidelse av denne. *Gimlehallen Mulighetsstudie* sist datert 08.12.2021 har så dannet grunnlag for reguleringsarbeidet. Illustrasjonene under er fra denne.



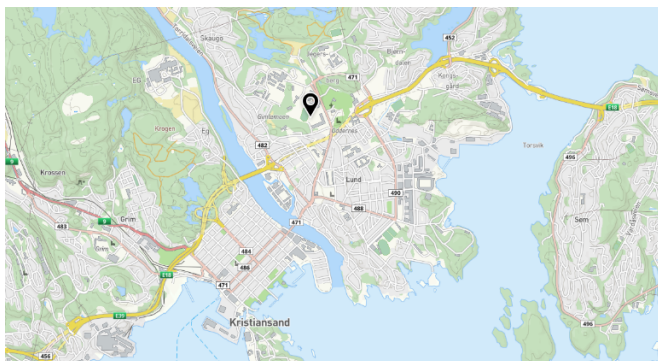
*Situasjonsplan - prinsipp*



*Perspektiv – sett fra sør*

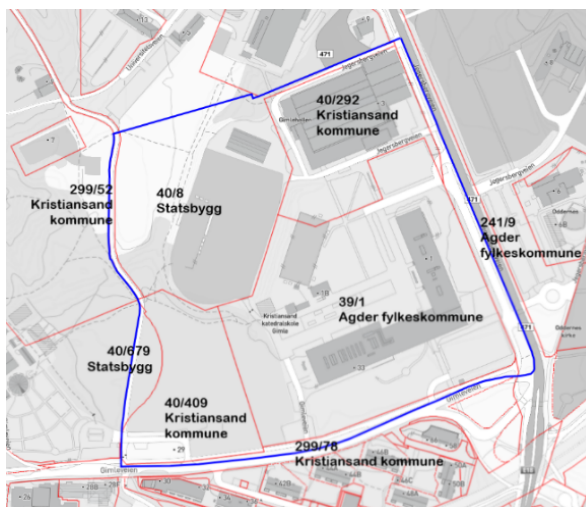
## Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Kristiansand, like ved hovedveier og overordnet gangsykkelveinnett.



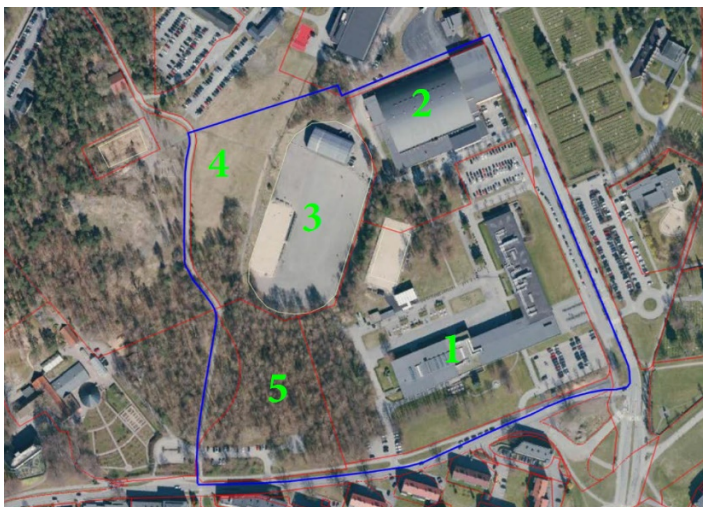
Kartet ved siden av viser varslet planområde og de offentlige eiendommene omfattet av dette. Eiere er:

- Kristiansand kommune
- Agder fylkeskommune
- Statsbygg



De videregående skolene og Gimlehallen ble bygget på 1970-tallet, og området framstår i det vesentlige slik det ble bygget ut den gang (Turnhallen mot Jegersbergveien kom på 1980-tallet, og skolene fikk et samlende mellombygg på 2000-tallet). Før utbyggingen var området i hovedsak ubebygget. I søndre del ble det drevet jordbruk, og nordre del var militært øvingsområde. Området ble etter hvert mer tilgjengelig for allmennheten og brukt som til rekreasjon og trening.

- 1  
Kristiansand Katedralskole  
Gimle (KKG)
- 2  
Gimlehallen
- 3  
Grusbanen
- 4  
Gressletta
- 5  
Skogholtet

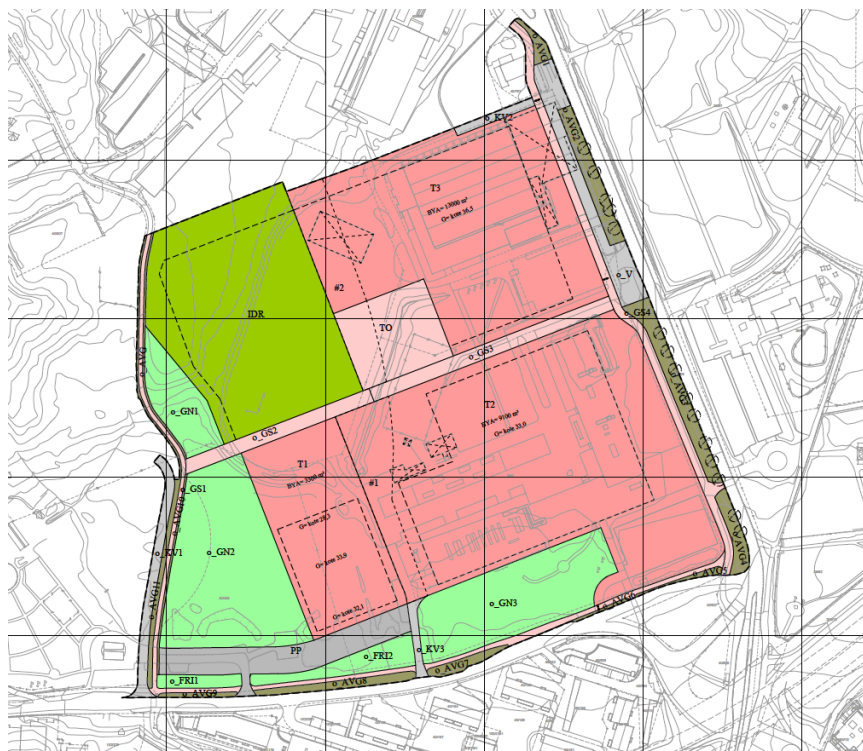


Området er relativt flatt. Gressletta og skogholtet framstår som naturområder, mens øvrige arealer er opparbeidet til opphold, ballbaner, plen og parkering.

## Planens innhold

Planforslaget legger opp til en langsiktig utvikling av idrettsformål (haller og baner) og videregående skole.

Ferdig utbygd vil området bli opparbeidet slik at det knytter seg naturlig opp mot tilstøtende områder (UiA, Spicheren, Gimle Gård).



Hovedgrepet er de fire feltene med formålene:

- Felt T1 – Sandvolleyball – hall og baner
- Felt T2 – Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG)
- Felt T3 – Området med Gimlehallen – idrettshaller
- IDR – Fotballbane (11'er-bane)

I tillegg er det formålene:

- Torv sentralt i området
- Grønnstruktur (friområder og naturområder)
- Gang/sykkelveier
- Kjøreveier og parkeringsplass

Illustrasjonen under viser de fire feltene og nye gang/sykkelveier og gangforbindelser. (nye forbindelse vist med stiplet linje, eksisterende med heltrukket).

### A og B

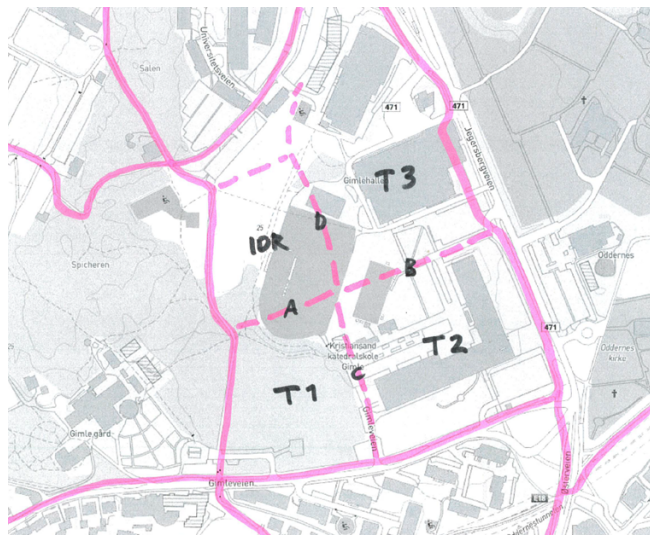
Gang/sykkelvei fra Jegersbergveien og vestover til den støter på eksisterende gang/sykkelvei (som går fra Gimleveien og opp mot Spicheren og UiA)

### C

Gangforbindelse fra Gimleveien og opp til ny gang/sykkelvei

### D

Gangforbindelse fra ny gang/sykkelvei og opp mot Spicheren



Viktige elementer i forslaget er ny trafikk/adkomstløsning mot Jegersbergveien og at det indre området med torv mm skal være bilfritt.

Alléen i Jegersbergveien skal bevares (slik den er i gjeldende plan).

Planforslaget er omfattende. Noen av funksjonene er i en tidlig idéfase, og noen av funksjonene er det ønske om å bygge ut i nær framtid. Utbygging vil derfor skje over lang tid, fordelt på flere faser. Illustrasjonen under viser full utbygging med disse:

- Sandvolleyballanlegg
- Fotballbane med sittetribuner
- Området mellom KKG og Gimleveien er opparbeidet som blomstereng
- Ny hall sør for Gimlehallen (håndball)
- Nye haller vest for Gimlehallen. Ny turnhall kan evt knyttes direkte sammen med Gimlehallen mtp sambruk mm.
- Mot Jegersbergveien: Ny løsning for adkomst, vei og gang/sykkelvei. For å få til en slik løsning må dagens turnhall rives.
- Torv sentralt i området.
- KKG er vist med tilbygg, planen gir også mulighet for påbygg
- Ny gang/sykkelveien gjennom området fra Jegersbergveien til dagens gang/sykkelvei
- Gangforbindelser fra Gimleveien og nordover mot Spicheren



## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

#### Regionplan Agder 2030

Planforslaget bygger opp om ett av de fem hovedsatsingsområdene i regionplanen: «Attraktive og livskraftige byert, tettsteder og distrikter». Her er det bl.a. angitt delmålet «Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste og opplevelsestilbud».

#### Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050

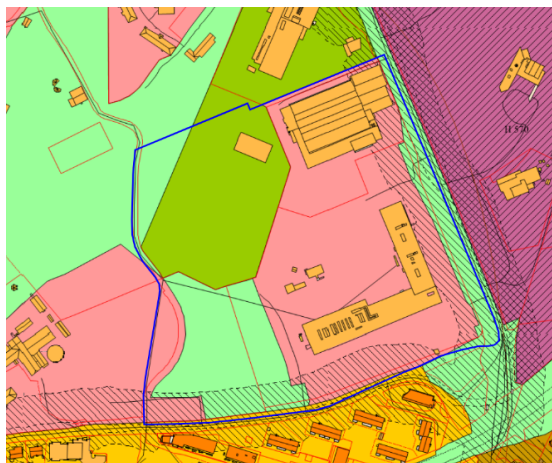
Forslaget er i samsvar med retningslinjene 2.1 som omhandler *Effektiv bystryktur*.

#### Kommuneplanen

Området er i gjeldende arealdel (vedtatt 22.06.2011) avsatt til avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og idrettsanlegg.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med disse formål.

Forslaget samsvarer med kommuneplanens satsingsområder og arealstrategi: det legges opp til en utbygging som samler flere funksjoner sentralt i kommunen og med god plassering nær bussmetro.



*Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – gjeldende plan*

I forslag til ny kommuneplan er området vist med sentrumsformål.

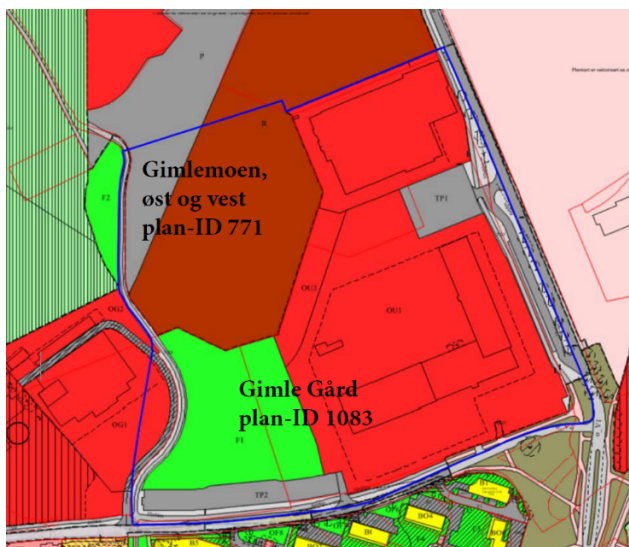
*Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - forslag*

## Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er:

*Gimle Gård, plan-ID 1083, 04.06.2008.* Denne omfatter KKG, Gimlehallen, friområdet, utvidelse av naturmuséet, veier og parkeringsarealer.

*Gimlemoen, øst og vest, plan-ID 771, 17.03.1999.* Denne omfatter fotballbanen og parkeringsarealer.



Gjeldende reguleringsstatus

### Andre aktuelle saker i området

Nord for planområdet, mellom dagens grusbane og Spicheren/Studenthelsehuset planlegges nå et Vitensenter.

### Melding om oppstart

Oppstart av planforslaget ble varslet 10.02.2022 med høringsfrist 19.03. Det kom inn 22 uttalelser. Uttalelsene er gjengitt og kommentert i vedlegg. Det vises ellers til planbeskrivelsen.

Under er en tematisk oppsummering av uttalelsene:

#### Trafikkbelastning:

- Adkomst ved Gimlehallen – uoversiktlig og trafikkfarlig
- Kø i rushtida – tilbakeblokkering ned Gimleveien og ut i Jegersbergveien, problemer for bussavvikling (personbiler og buss i samme kø). Naboer (andre siden av Gimleveien) er bekymret for trafikkbelastning på Gimleveien.

#### Skogholtet:

- Gressletta og skogholtet har viktige biologiske forekomster og må bevares
- Naboer (andre siden av Gimleveien) ønsker å beholde skogen mot Gimleveien, ikke utvide p-plasser (slik de er i gjeldende reguleringsplan).

#### Gressletta:

- Gressletta og skogholtet har viktige biologiske forekomster og må bevares.

#### Støy fra idrettsanlegget:

- Naboene (andre siden av Gimleveien) er bekymret for støy fra idrettsanlegg (rolig boligområde i dag).

#### Arkeologisk undersøkelse:

- Området må undersøkes, må kunne komme til med gravemaskin.

#### Ny bebyggelse:

- Energiforbruk (ved bruk)
- Energiproduksjon – som solceller
- Redusert klimagassutslipp i byggeprosessen

#### Andre:

- Nabolaget (Oddernes kirke og Gimle gård) må hensyntas
- Tenk bredt mtp bruk av bygg (flerbruk)
- For lite parkering
- Kilde/oppkomme sør for grusbanen
- Friidretten er ikke representert i mulighetsstudien

#### **Ekstern medvirkning**

Representanter for barn og unge ble informert om planprosessen og om *Mulighetsstudiet*. Dette skjedde med befarung i området eller på møte.

- Elevrådet ved Lovisenlund skole – befarung
- Elevrådet ved Oddemarka skole – befarung
- Elevrådet ved KKG – møte
- Studentrådet – møte
- Ungdommenes bystyre – møte

Elevrådet ved Lovisenlund skole hadde disse kommentarene:

- Grusbaner og sandvolleyballbane som ikke er innegjerdet brukes innimellom, mest på sommerstid.
- Grusbanen brukes også vinterstid når den i kalde perioder har vært islagt.
- Gressletta brukes til jogging og lek.
- Skogholtet for tur/hundelufting.
- Gang/sykkelveinettet langs Gimleveien og Jegersbergveien brukes framfor å gå/sykle gjennom skoleområdet.
- Ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag.

Uttalelsene er gjengitt i vedlegg.

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

Utviklingen av idrettsanlegg og videregående skoler er i seg selv positive tiltak. Koblingen videre mot Spicheren og UiA vil være en styrke for institusjonene som ligger her i dag og også de som kommer.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre områdets preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag for en allmenn bruk.

Ny trafikkløsning mot Jegersbergveien vil skape en mer oversiktlig og trafikksikker situasjon for de myke trafikanter.

Under omtales noen aktuelle temaer. For øvrige forhold vises til planbeskrivelsen.

#### Mobilitetsplanen

Det er et klart ønske å redusere bruken av privatbil, både med hensyn til målene om 0-vekst, men ikke minst på grunn av utfordringene knyttet til arealbruk og klimautslipp. I mobilitetsplanen foreslås disse tiltak:

- Redusert bruk av privatbil:  
Uten å ha en begrenset parkeringsdekning, og restriksjoner på bruk, vil de andre tiltakene ha liten effekt. Begrensing på bilparkering kan være: fjerne

parkeringsplasser, avgiftsbelegging, tidsbegrenset parkering, gratis kunde- og besøksparkering en viss tid.

Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 av eksisterende parkeringsplassene i planområdet forsvinne samtidig som Gimlehallen og KKG vil ha betydelig flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på bilparkeringstilbudet. For å kompensere for økningen av brukere er det i mulighetsstudien vist 250 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller, det vil si en økning på 150 nye plasser. (Dersom parkeringskjeller ikke bygges vil det kunne svekke konseptet slik det er vist Mulighetsstudien og i utomhusplan med grønne flater, vegetasjon og et bilfritt indre). Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

- Prioritet for sykkel:
  - Sykkelekspressveien går rett ved siden av planområdet og har ikke behov for utbedring utover det som er allerede planlagt
  - Utbedring gang/sykkelvei langs Gimlehallen/KKG
  - Tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser
- Tilrettelegging for ansatte og holdningskampanjer:
  - Tilrettelegging av garderobes for de ansatte, utdeling av sykkelutstyr, og holdnings-/informasjonskampanjer.

#### Barn og unges interesser

Området er ikke i intensiv bruk av barn og unge til fri lek. Noen av de unge er med på organisert aktivitet i Gimlehallen/Turnhallen. Barn og unge pekte på at de ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag og at hallene kan brukes til andre formål enn idrett.

#### Universell utforming

Alle bygg i området er publikumsbygg, og er slik ivaretatt av teknisk forskrift. Området er i hovedsak flatt, og det ligger godt til rette for universell utforming av utearealer.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er fylt ut og lagt ved.

Det er utført grunnundersøkelser (områdestabilitet). Det konkluderes med planområdet ikke inngår i et «i et løsne- eller utløpsområde for løsmasseskred med sprøbruddsmaterialer».

#### Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Planforslaget innebærer en mer effektiv bruk av sentrumsnære arealer.
- Transport: Det ligger godt til rette for å gå, sykle eller ta bussen. Planområdet ligger sentralt og har en god plassering ved bussmetrolinjen. Det ligger også godt i forhold til gang/sykkelveinett og kan nås av mange.
- Natur:
  - o Deler av gressletta er vist som fotballbane i planforslaget. Gressletta er i gjeldende plan regulert til parkeringsplass og allmennyttig formål idrett. Det foreslås at ubebygd areal (plen) mellom KKG og Gimleveien opparbeides som blomstereng som erstatning for de arealer på gressletta som berøres (5390 m<sup>2</sup> i planforslaget). (se Naturmangfold under).
  - o Deler av skogholtet er vist som byggeområde i planforslaget. Gjeldende plan viser et friområde her på 12 300 m<sup>2</sup>, mens planforslaget viser

grønnstruktur/friområder på 11 400 m<sup>2</sup> (arealet mellom KKG og Gimleveien er ikke tatt med i dette).

- Gjenbruk (sirkulærøkonomi): Riving eller gjenbruk av Gimlehallen er ennå ikke avklart. Mht KKG er intensjonene i øyeblikket å bygge til/på de eksisterende bygg.
- Destruksjon: Planforslaget innebærer at Turnhallen rives. Dette åpner opp arealene mot Jegersbergveien og gir mulighet for å etablere den ny adkomstløsningen beskrevet over.

#### Naturmangfold

Det er utført kartlegging av naturmangfold og vurdering etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. På bakgrunn av utført kartlegging, forslag til erstatningsarealer for tap av arealer på gressletta og forslag til skjøtsel av skogsarealet anses naturverdiene for å være ivaretatt.

#### Støy fra idrettsanlegget

Avstanden fra sandvolleyballbaner og fotballbane til nærmeste boligbebyggelse er hhv ca 130 m og 200 m. I tillegg tiul denne avstanden vil sandvolleyhallen bidra til å skjerme mot eventuell støy fra aktivitet på banene.

#### Infrastruktur

Planforslaget viser nye løsninger for utvikling av både kjøretrafikk, parkering, syklende og gående mot Jegersbergveien. Løsningen vil bli en bedre og mer trafikksikker enn dagens, men er omfattende og innebærer vesentlige endringer av dagens situasjon. Bl.a. må turnhallen rives. Det er ingen konkrete planer om dette i øyeblikket

Overvannshåndtering byr på særskilte utfordringer. Det kreves bl.a. grønne tak på alle nye bygg for å bidra til fordrøyning.

#### Estetikk

Gimlehallen og KKG er store bygg som med dimensjoner og utforming preger området i dag. Også nye haller og eventuell skoleutvidelse vil være av store dimensjoner. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene til at nye bygg skal ha variasjon i form og uttrykk og materialbruk. Det kreves også at nybygg skal ligge på linje med KKG og Gimlehallen. Byggene vil samlet ramme inn det bilfrie «indre».

#### Folkehelse

Utvikling med idrettsanlegg er i utgangspunktet positivt for folkehelsa. Dersom tilbudene som etableres også kan benyttes av barn og unge som ikke deltar i organisert idrett vil den positive effekten være enda større, både ved at denne gruppen får tilgang til aktiviteter her, men også eierskap til området.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investeringstiltak som man nå kjenner til er etablering av sandvolleyballanlegget og fotballbanen. Disse skal i hovedsak finansieres uten kommunale midler.

For øvrige tiltak er det usikkert når de kommer og hvordan investerings- og driftsutgiftene skal fordeles.

#### Oppsummering

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter. Utviklingen av området med et hovedanlegg for idrett vil være viktig i seg selv for de aktivitetene som kommer her, men også for byen Kristiansand. Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning og andre aktiviteter.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. For å få til dette er det avgjørende at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre

arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

Deler av området har verdi for rekreasjon i dag, og dette kommer klart fram i uttalelsene. Planforslaget søker å ivareta disse verdiene samtidig som det legges til rette for bygging. Med opprusting av arealer og nye forbindelser vil det bli en ny situasjon hvor hele området kan brukes til rekreasjon.

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

Åsmund Åmdal, 31.05.2023

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat



Kristiansand  
kommune

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021041484  
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
3 Formannskapet	21.06.2023	
By- og stedsutviklingsutvalget	15.06.2023	122/23
Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget	13.06.2023	48/23

## 1611 OMRÅDEREGULERING, GIMLE - IDRETTSANLEGG OG VIDEREGÅENDE SKOLE - OMRÅDEREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN

### BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.06.2023 SAK 122/23

#### By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken sendes tilbake for bearbeiding. Skog og blomstereng skal ikke bygges ned.  
(6/5)

#### Mindretallsanke:

Vi anker med dette sak 122/23 inn for formannskapet.  
Andres Jacobsen (FRP), Jannike Arnesen (AP), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF).

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:  
«By- og stedsutviklingsutvalget legger område-regulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 25.05.2023 og bestemmelser sist datert 25.05.2023, ut til offentlig ettersyn.»

SP fremmet følgende forslag:

«BSU forutsetter at turnhallen fortsatt skal være en integrert del av Gimlehallen uansett om Gimlehallen rehabiliteres eller erstattes med et nybygg. Videre forutsetter BSU at turnforeningens fagkompetanse inkluderes i en senere planfase.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding. Skog og blomstereng skal ikke bygges ned.»

AP fremmet følgende forslag:

«Det bes spesielt om innspill på tilpasninger som kan begrense nedbygging av skog/blomstereng.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering mellom plan- og bygnings sjefens innstilling og MDG sitt forslag, ble forslaget fra MDG vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Andreas Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Ole Magne Omdal (Sp)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

16.06.2023

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat



Kristiansand  
kommune

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021041484  
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
By- og stedsutviklingsutvalget	15.06.2023	122/23
Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget	13.06.2023	48/23

## 1611 OMRÅDEREGULERING, GIMLE - IDRETTSANLEGG OG VIDEREGÅENDE SKOLE - OMRÅDEREGULERING - OFFENTLIG ETTERSYN

---

**UNGDOMMENS BYSTYRE - ARBEIDSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE  
13.06.2023 SAK 48/23**

### **Ungdommens bystyre - arbeidsutvalgets innstilling:**

Ungdommens bystyre stiller seg bak forslaget til områderegulering for Gimle idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 25.05.2023.  
(enst)

14.06.2023

BYGGESAK  
Byggesaksbehandling



Kristiansand  
kommune

Dato 15. mai 2023  
Saksnr.: KLAGE-23/00758-3  
Saksbehandler Thomas Letz  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**

By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**

15.06.2023

**Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven og reguleringsplan**

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssejens vedtak av 22.02.2023. Klagen fra tiltakshaver datert 10.03.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

**Sammendrag:**

Saken gjelder klage på plan- og bygningssejens avslag av 22.02.2023 vedr. dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 samt dispensasjon fra reguleringsplanenes arealformål.

Begrunnelse for avslaget:

Tiltaket er klart i strid med reguleringsplan både ang. regulert formål og § 2 av reguleringsbestemmelser. Hensynene bak bestemmelsene vurderes å bli vesentlig tilsidesatt skulle det innvilges omsøkte dispensasjoner. Fare for presedens vurderes å være stor skulle det innvilges omsøkte dispensasjoner.

Klagen går ut på at kommunen har feilvurdert saken og at det foreligger grunnlag for å innvilge dispensasjonene.

Plan- og bygningssejen har i sin vurdering spesielt lagt vekt på reguleringsplanens bestemmelser, der det presiseres at bruksendring av sjøboder til fritidsbolig er ikke tillatt (§ 2. av bestemmelser). Her er reguleringsplanen så tydelig at plan- og bygningssejen finner det vanskelig å tolke planen annerledes enn ordlyden i reguleringsbestemmelser § 2.

Plan- og bygningssejen vurderer at det ikke fremkommer noen nye momenter i klagen, og kan derfor ikke finne noe grunnlag for å endre vedtaket.

Venke Moe  
Plan- og bygningssejen  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

01\_klagebrev\_KLAGE-23\_00758-1 Klage på kommunens vedtak Hummerviga  
898101\_1\_1  
02\_avslag\_BYGG-22\_03659-7 Hummerviga - Avslag - Søknad om dispensasjon  
881484\_7\_1  
03\_svar\_på\_varsel\_om\_avslag\_BYGG-22\_03659-6 Scanner\_20230214\_101655  
880039\_1\_1  
04\_varsel\_om\_avslag\_BYGG-22\_03659-5 Hummerviga – Søknad om dispensasjon -  
Varsel om avslag 864135\_2\_1  
05\_uttalelse\_parkvesenet\_BYGG-22\_03659-3 SV\_BYGG-22\_03659-1 - Hummerviga  
432\_86\_0\_0, bruksendring - anmodning om uttal 858833\_1\_1  
06\_a\_dispensasjonssøknad\_BYGG-22\_03659-1 Hummerviga-disp-bruksendring  
845949\_1\_1  
06\_b\_situasjonsplan\_BYGG-22\_03659-1 Situasjonsplan 845950\_1\_1  
06\_c\_nabovarsel\_opplysninger\_BYGG-22\_03659-1 Nabovarsel 845952\_1\_1  
06\_d\_nabovarsel\_kvittering\_BYGG-22\_03659-1 Nabovarsel kvittering 845951\_1\_1  
06\_e\_nabovarsel\_merknad\_BYGG-22\_03659-1 Merknad 845953\_1\_1  
06\_f\_plantegning\_BYGG-22\_03659-1 501 845954\_1\_1  
07\_reguleringsplan\_20030828-1  
08\_reguleringsbestemmelser\_BYGG-21\_04058-1 Plan og snitt 622886\_1\_1  
09\_kommuneplan\_utsnitt\_1\_500  
10\_kommuneplan\_søgne\_bestemmelser

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



Flyfoto inkl. reguleringsplan og situasjonsplan

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan for gammel Søgne kommune. Arealformål iht. kommuneplan er fritidsbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan for Rivenesområdet med løpenummer 8248/03/HRE, arkiv nr. L12, vedtatt 28.08.2003. Eiendommen er regulert til «privat småbåtanlegg land».

### Eksisterende forhold

Eiendommen GB 423/86 har et areal på 4.770,4 m<sup>2</sup> og er bebygd med en sjøbod (tidligere to sjøboder som er nå sammenkoblet). Iht. reguleringsplan er det satt av areal til fritidsbolig på tilgrensende eiendom g/bnr. 423/84.

### Søknaden

Bygningsmyndigheten mottok søknaden om dispensasjon fra pbl § 1-8. vedr. forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og dispensasjon fra reguleringsplan vedr. arealformål den 15.12.2022.

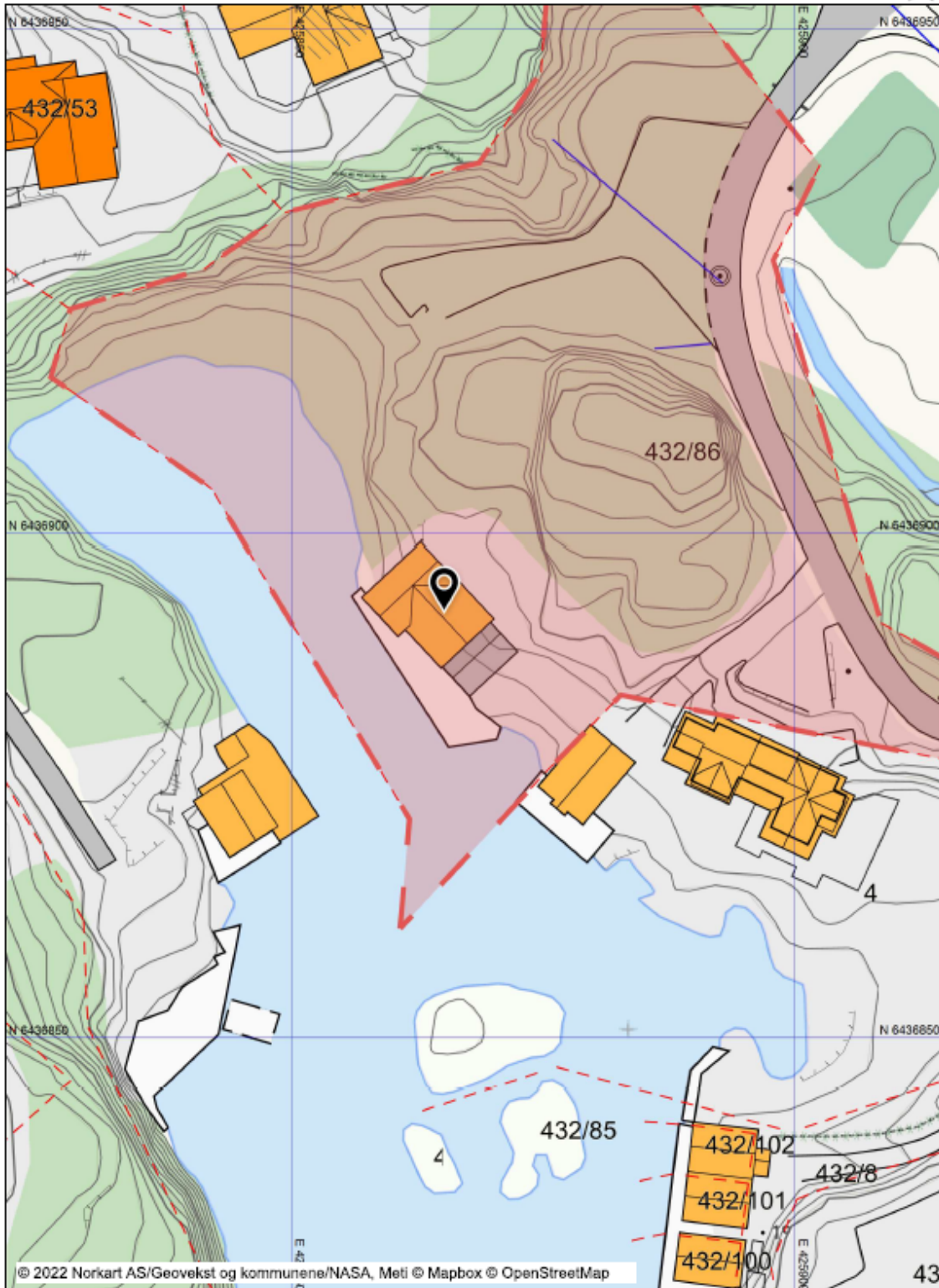


432/86

Dato: 25.11.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Situasjonsplan

### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Kristiansand kommune, avd. parkvesenet (epost datert 12.01.2023). Det frarådes bruksendring til fritidsbolig.

### **Merknader/protester**

Det foreligger én merknad til søknaden fra Anne Margrete Hallandvik, Hummerviga 35, g/bnr. 432/53.

Merknaden gjelder:

Naboen har ingen innvendinger mot bruksendring under forutsetningen at kommunen samtidig godtar tilsvarende bruksendringer for andre (sjø)boder på Hummerviga.

Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

### **Tilsvaret til merknader/protester**

Tiltakshaver/ansvarlig søker har ikke kommentert merknaden.

### **Plan- og bygnings sjefens vedtak av 22.02.2023**

*Bygningssmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen med virkning fra 01.01.2021.*

*Det vises til søknad med vedlegg, mottatt den 15.12.2022. Det søkes om:*

- 1. Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 vedr. forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*
- 2. Dispensasjon fra reguleringsplan vedr. arealformål*

*I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, samt § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, avslås søknad om dispensasjon for bruksendring av sjøbod til fritidsbolig.*

*Det foreligger én merknad til søknaden om dispensasjon.*

*Avslaget begrunnes med at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ikke er klart større enn ulempene. Etter en samlet vurdering kan bygningssmyndigheten ikke innvilge omsøkte dispensasjoner.*

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 og § 19-2.*

### **Klage**

#### **1. Klagefrist og klagerett:**

Kommunen har mottatt klage på vedtaket fra tiltakshaver Roy Parker Stubstad, Vedderheia 89, 4642 Søgne. Klagen er mottatt den 10.03.2023, og normalt er en klagefrist på tre uker etter at klager er gjort kjent med vedtaket. Vedtaket ble sendt ut elektronisk til partene den 22.02.2023. For parter som har mulighet til å motta vedtaket i digital postkasse anses klagefristen på tre uker å gå ut den 15.03.2023. Som part i saken regnes personer som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte berører. Klageren er tiltakshaver og regnes derfor som part i saken. Plan- og bygnings sjefen legger til grunn at klageren har klagerett og at klagen er rettidig innkommet, jfr. forvaltningslovens § 28 og 29. Avslaget ble varslet den 23.01.2023 og tilsvaret til varsel om avslag, brev fra Wigemyr & Co, advokatfirma, ble mottatt den 14.02.2023 – se vedlegg nr. 03.

#### **2. Klagens innhold:**

Kort fattet er klagen basert på tiltakshavers synspunkt om at bygningssmyndigheten har feilvurdert dispensasjonsforholdene, herunder spesielt dispensasjonen fra reguleringsplanens arealformål. Klageren mener at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å innvilge relevante dispensasjoner. Klageren anfører fordeler de omsøkte dispensasjoner ville medføre. Plan- og bygnings sjefen viser til tiltakshavers redegjørelse i sin helhet – se klagebrev av 10.03.2023 (vedlegg).

## **Plan- og bygningssjefens vurdering**

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det har kommet nye relevante opplysninger som tilsier at saken må revurderes og viser til vurderingen av dispensasjonsforholdene foretatt i avslagsvedtaket. Klageren anfører subjektive fordeler de omsøkte dispensasjoner ville medføre.

Plan- og bygningssjefen presiserer at vurderingen av dispensasjonsforholdene er først og fremst basert på plan- og bygningsloven samt en nøyaktig vurdering av reguleringsplanens plankart med bestemmelsene.

### **1. Dispensasjon fra pbl § 1-8. vedr. forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.**

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:  
Det ønskes å endre bruken av eksisterende bygning fra sjøbod til fritidsbolig.  
Det vises til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen å ivareta allmenhetens interesser som natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser samt å forebygge privatisering av strandsonen.

Plan- og bygningssjefens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:

Ombygging og endret plassering av eksisterende sjøbodene ble godkjent ved tillatelse av 22.10.2021 (saksnummer BYGG-21/02994). Eksisterende forhold anses dermed som godkjent og å være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Selv om ansvarlig søker presiserer at ønsket bruksendring av sjøbodene medfører ingen utvendige endringer av bygningsmassen, må forholdene vurderes med fokus på konsekvensene av denne bruksendringen. Å bruke bygningen som fritidsbolig istedenfor sjøbod medfører en betydelig endring av bruk av uteområdene rundt bygningen. Dette er et moment som underbygger vår vurdering av at strandsonen rundt den omsøkte fritidsboligen blir klart privatisert skulle det innvilges dispensasjon. Dette er i strid med premissene som følger av pbl § 1-8.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt skulle vi innvilge dispensasjon fra pbl § 1-8.

Plan- og bygningssjefens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Fordelen ved å gi dispensasjon fra pbl 1-8 er å kunne tilrettelegge til endret bruk av eksisterende sjøboder. En fritidsbolig ville øke verdien av eiendommen og imøtekomme tiltakshavers mål å kunne bruke eksisterende bygningene som ønsket. Ulempen ved å gi dispensasjon fra pbl 1-8 ville være først og fremst at området kommer å bli preget av en betydelig privatisering av deler av kystlinjen. Videre ville en dispensasjon skape presedens mtp lignende boder/sjøboder i området. Og bygningssjefen har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at fordeler ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen vurderer at vilkårene for dispensasjonen er ikke oppfylt i henhold til pbl § 19-2, og at det derfor ikke kan innvilges dispensasjonen.

### **2. Dispensasjon fra reguleringsplan - arealformål**

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:  
Se begrunnelse til ovennevnt dispensasjon fra pbl § 1-8.

Plan- og bygningssjefen viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen er å styre området bruk, formål og bebyggelse iht. en til grunn liggende, overordnet målsetting. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt den 28.08.2003 og inneholder konkrete begrensninger iht. formål, bebyggelse og bruk av arealer.

Plan- og bygnings sjefens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:

Den her omsøkte dispensasjonen medfører at reguleringsplanen blir utfordret på planens klar definerte mål. Plan- og bygnings sjefen mener at reguleringsplanen i sin helhet ville miste sin status som styringsverktøy til bruk og utvikling av planområdet. Planen inneholder klare avgrensninger på arealformål og illustrerer tydelig plassering av bygningsmassen. Å gi dispensasjon fra reguleringsplan er klart i strid både iht. arealformål men også reguleringsbestemmelsen § 2.

Utdrag av reguleringsbestemmelser § 2:

*«Sjøboder, båthus etc. er direkte plassert. Disse tillates ikke benyttet, innredet, til fritidsbolig.»*

Ved denne bestemmelsen er det utvilsomt at reguleringsplanen ikke åpner opp for annen bruk av sjøboder enn tiltenkt. Å bruke sjøboder som fritidsbolig er dermed klart utelukket. Plan- og bygnings sjefen finner ingen grunnlag å tolke dette annerledes enn bokstavelig. Videre inneholder reguleringsplan dedikerte områder som er avsatt til fritidsboliger. Sjøboden som ønskes bruksendret er ikke omfattet av noen av disse områder.

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt skulle vi innvilge dispensasjon fra reguleringsplan.

Plan- og bygnings sjefens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Fordelen ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan er å kunne tilrettelegge til endret bruk av eksisterende sjøboder. En fritidsbolig ville øke verdien av eiendommen og imøtekomme tiltakshavers mål å kunne disponere den eksisterende bygningen som ønsket. Ulempen ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan ville være først og fremst at området kommer til å bli preget av en betydelig privatisering av deler av kystlinjen. Endret bruk av sjøboden som fritidsbolig medfører økt personopphold på området rundt bygningen. Plan- og bygnings sjefen vurderer også fare for presedens å være relativt stort. Dette underbygges bla med innkommet nabomerknad som knytter seg til forutsetningen at kommunen må gi tilsvarende dispensasjoner ved fremtidige, sammenlignbare søknader. Bygningsmyndigheten mener at å gi dispensasjon fra reguleringsplan vedr. arealformål ville åpne opp for flere fremtidige bruksendringer i planområdet. Ved å gi dispensasjon fra arealformål vil den gjeldende reguleringsplanen miste sin betydning som styringsverktøy til utbygging og utvikling av planområdet. Plan- og bygnings sjefen har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at fordeler ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulemper.

Konklusjon

Plan- og bygnings sjefen vurderer at vilkårene for dispensasjonen er ikke oppfylt i henhold til pbl § 19-2, og at det derfor ikke kan innvilges dispensasjonen.

### **Plan- og bygnings sjefens konklusjon:**

Etter en konkret vurdering av klagen kan plan- og bygnings sjefen ikke se at det fremkommer nye opplysninger/momentene som tilsier at kommunens vedtak bør endres. Saken legges dermed frem by- og stedsutviklingsutvalget med innstilling at klagen skal oversendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Kristiansand  
kommune

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023007812  
Saksbehandler Thomas Rudolf Letz

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	15.06.2023	127/23
2 Formannskapet	21.06.2023	

## HUMMERVIGA, G/BNR. 432/86 – KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON

### BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 15.06.2023 SAK 127/23

#### By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2023. Klagen fra tiltakshaver datert 10.03.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.  
(6/5)

#### Mindretallsanke:

Vi anker med dette sak 127/23 inn for formannskapet.  
Andres Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF),  
Alf Albert (KL), Bernt Erik Olsen (PP).

#### Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2023. Klagen fra tiltakshaver datert 10.03.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre og FRP fremmet følgende alternative forslag:

«Klagen tas til følge. Det gis i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, reguleringsplanens arealformål og reguleringsbestemmelsene § 2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Eiendommen anses fullt utbygget, og det vil ikke søkes om å bygge 1 hjemlet sjøbod til.
2. Bryggen vil anses fullt utbygget, og det vil ikke søkes om å utvide denne som hjemlet.

3. Søkeren vil overføre 6 ekstra p-plasser (inkl 2 HC-plasser) til allmennheten. Disse må merkes og det må klargjøres hvilke p-plasser dette er. Bommen skal flyttes på tiltakshavers regning.
4. Det ovennevnte vil tinglyses som en negativ servitutt på eiendommen.

Et vedtak som dette vil gi mindre privat bruk av sjøbodene ved at 1 familie med 1 sjøbod bruker disse mindre enn 3 familier med 3 sjøboder vil gjøre, det blir 2 sjøboder i stedet for 3, det blir mindre privat bryggeareal enn det som er hjemlet i planen, og det blir 6 flere p-plasser til allmennheten, noe som vil bedre deres adgang til strandsonen. Fordelene anses betydelig større enn ulempene i saken.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Alf Albert (KL), Charlotte Beckmann Finnestad (KRF), Bernt Erik Olsen (PP)).

16.06.2023

# **Sak 91/23: Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023-2034 – innsigelser fra offentlige myndigheter**

## **Vedlegg**

Bestemmelser og retningslinjer - utdrag som viser nye og reviderte bestemmelser basert på avklaringer av innsigelser

Byggegrense mot sjø, revidert etter høring sendt til Statsforvalteren 01062023

Tematisk og områdevis oppsummering av høringsuttalelser for områder med innsigelser

Områder med innsigelse



Dato 9. juni 2023  
Saksnr.: 2020021815-736  
Saksbehandler Marit Eik  
Godkjent av Knut Felberg  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
21.06.2023

## **Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023-2034 – innsigelser fra offentlige myndigheter**

Forslag til vedtak

1. Formannskapet anbefaler at kommuneplanens arealdel går videre til sluttbehandling på grunnlag av fremlagt drøftingsresultat som beskrevet i saksframstillingen, med unntak av forhold som framkommer i formannskapets behandling.
2. Følgende innsigelser oversendes Statsforvalteren i Agder for meklingsforhandling:
  - a. Innsigelse fra Statsforvalteren til Hamrevann-området
  - b. Innsigelse fra Statsforvalteren om byggegrense i 100-metersbeltet, som vist i plankartet.
  - c. Innsigelse fra Statsforvalteren til bestemmelsene §23 om støy og luftkvalitet knyttet til avgrensning av hvor unntaket fra grenseverdiene i T-1442 og T-1520 skal gjelde.
  - d. Innsigelse fra Bane NOR om jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen.
3. Formannskapet nedsetter meklingsutvalg bestående av ordfører, leder av by- og stedsutviklingsutvalget og opposisjonsleder.

### **Sammendrag**

Denne saken omhandler kun forslag til løsning av innsigelser til kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023-2034. Faglige råd fra offentlige myndigheter og forslag til endringer som kommer frem i høringsuttalelsene vil også kunne medføre endringer i planen. Kommunedirektørens anbefaling på faglige råd og øvrige høringsuttalelser vil gå fram av saken til sluttbehandling.

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2033 var sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 14. januar til 5. mars 2023. Flere arealer og enkelte bestemmelser ble hørt i to likeverdige alternativ.

Det er kommet i overkant av 300 høringsuttalelser til planforslaget. Høringsuttalelsene knyttet til tema og arealer som det er fremmet **innsigelser** til er oppsummert og kommentert i denne saken. Innsigelse innebærer at kommunen ikke har myndighet til å vedta arealplanen med rettslig bindende virkning. Dersom det ikke blir enighet mellom kommunen og innsigelsesmyndigheten, avgjør Kommunal- og distriksdepartementet (KDD) saken. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av plankartet eller bestemmelser til planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning.

Avinor, Bane Nor, Forsvarsbygg, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen (SVV), Statsforvalteren i Agder og fylkesutvalget i Agder har fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsene er begrunnet i vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer. Innsigelsesbrevene kan sees på [nettsiden](#) til kommuneplanens arealdel.

Innsigelsene gjelder både arealformål, hensynssoner og bestemmelser. Mange av innsigelsene til arealformål gjelder områder som er hørt i to alternativ. Til noen av områdene er det fremmet flere innsigelser. Oversikten av innsigelsestema, hvem som har fremmet innsigelsene og kommunedirektørens anbefaling framgår av tabellene på de neste sidene. I den tematiske oppsummeringen som er vedlagt framgår det også hva andre har uttalt om områder og tema som det er knyttet innsigelser til.

Administrasjonen har gjennomført drøftingsmøter med de statlige innsigelsesmyndighetene og administrativt avklaringsmøte med fylkeskommunen. Partene er kommet til enighet om hvordan flere av innsigelsene kan løses. De statlige innsigelsesmyndighetene har bekreftet at innsigelsene kan trekkes forutsatt at kommunen vedtar den foreslåtte løsningen. Statsforvalteren presiserer at det kun er innsigelsene som er avklart gjennom drøfting er som frafalles. De øvrige innsigelsene som Statsforvalteren har fremmet foreligger det per nå ikke grunnlag til å frafalle. Det er fylkesutvalget som tar stilling til om innsigelser fremmet av fylkeskommunen kan trekkes.

I vurderingen av hvilke innsigelser som er drøftet med innsigelsesmyndighetene og hvilke innsigelser som anbefales imøtekommet i sin helhet har kommunedirektøren vektlagt:

- kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi,
- planprogrammet til kommuneplanens arealdel med mål og føringer for planarbeidet,
- konsekvensutredninger til kommuneplanens arealdel
- regionale og nasjonale føringer og planer mm.

Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme innsigelsene som angitt under. Begrunnelsen er utdypet i vurderingene i saksframlegget. Anbefalingene som gjelder endringer av avgrensning av områder, hensynssoner og bestemmelser mm er basert på enighet i drøftinger med statlige innsigelsesmyndigheter.

TEMA	INNSIGELSE FRA	KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALING
Byggegrense i 100-metersbeltet – i plankartet	Statsforvalter	Innsigelsen imøtekommes ved at notatet som beskriver alternativ byggegrense i 100-metersbeltet revideres slik at den tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav om konkret vurdering. Notatet vil inngå som del av konsekvensutredningen. Teksten i planbeskrivelsen side 39 om byggegrense langs sjø og vassdrag oppdateres. Innsigelsen ble drøftet i møtet mellom statsforvalteren og administrasjonen 7.6.23. Partene er enige om at det er mulig å løse

		innsigelsen uten mekling, men er ikke kommet fram til endelig formulering i notatet som beskriver avvikende byggegrense. Kommunedirektøren anbefaler at saken oversendes statsforvalteren til mekling, men med intensjon om at innsigelsen løses før selve meklingen.
Byggegrense i 100-metersbeltet- alternativ bestemmelse §10	Statsforvalter	Innsigelsen tas til følge. Alternativ bestemmelse § 10 innarbeides ikke i planen. Generell byggegrense 30 meter fra sjøen eller i formålsgrenser i tilfredsstillende ikke plan- og bygningslovens krav til alternativ byggegrense i 100-metersbeltet langs sjø.
Bestemmelsene §10 punkt 2 og 3 – unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for tilrettelegging for friluftsliv og adkomst brygge til bebyggd boligeiendom som ikke har alternativ adkomst.	Statsforvalter	Statsforvalteren har i møte 7.7.23 frafalt innsigelsene til §10 punkt 2 og 3. Punkt 2 endres ikke. Siste setning i § 3 med henvisning til størrelse på brygge utgår.
Krav til uteoppholdsareal og møteplasser <ul style="list-style-type: none"> <li>• avstandskrav fra bolig</li> <li>• kvalitetskrav knyttet til sol, støy og luftkvalitet</li> <li>• Funksjonskrav til møteplasser</li> </ul>	Statsforvalter	Innsigelsen knyttet til uteareal imøtekommes ved presisering av retningslinjene til bestemmelsene §17 – uteoppholdsareal og §22 møteplasser. Planbeskrivelsen, landskapsnormen og fagnotat <i>arealer for lek og rekreasjon i byggeområder</i> oppdateres. Endringene er basert på formannskapetets vedtak 12.10.22, i sak 110/22, pkt. 2, - <i>Skolegårder er ikke lokalpark eller friområde, og skal ikke reguleres til, inngå i eller regnes som en del av det samlede lokalparktilbudet. Tekst i kommune-plan, bestemmelser, retningslinjer samt landskapsnorm rettes i tråd med dette, møter med barn og unges representant og drøftinger med statsforvalteren.</i>
Bestemmelser om støy og luftkvalitet	Statsforvalter	Innsigelsene knyttet til støy løses ved presisering i bestemmelsene §3 – forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan og §23 om støy og luftkvalitet. Beskrivelse av randsonen legges inn som en retningslinje til § 23. Endringene ivaretar innsigelser knyttet til kvalitet på uteareal knyttet til støy og luftkvalitet. Innsigelsen ble drøftet i møtet mellom statsforvalteren og administrasjonen 7.6.23. Partene er enige om at det er mulig å løse innsigelsen uten mekling, men er ikke kommet fram til endelig formulering knyttet til beskrivelse av randsonen i retningslinje til §23 om støy. Kommunedirektøren anbefaler at saken oversendes statsforvalteren til mekling, men med intensjon om at innsigelsen løses før selve meklingen.
Sikkerhet mot naturfare – hensynssoner og bestemmelser	NVE	Innsigelsen løses ved endringer i bestemmelsene

<p>Unntak fra plankrav for boenhet i områder med reell fare.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• §31 - hensynssone suppleres med bestemmelser om faresone – ras og skred og faresone flom</li> <li>• det innarbeides en ny bestemmelse §34 – sikkerhet mot naturfare.</li> </ul> <p>Innsigelsen knyttet til unntak fra plankravet for 1 boenhet løses ved en presisering om at unntaket ikke gjelder innenfor område med fare for ras, skred og flom vist som hensynssone i plankartet og aktsomhetsområder i temakartene.</p>
<p>Sikkerhetssoner Kvevika</p>	<p>Forsvarsbygg</p>	<p>Innsigelsene fra Forsvarsbygg løses ved at det legges inn hensynssone Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350 rundt Kvevika. Bestemmelsene §31 - hensynssone suppleres med ny bestemmelse og med retningslinje for saksbehandling for når Forsvarsbygg skal høres.</p>
<p>Den uregulerte delen av jernbanesporet til Lagmannsholmen</p>	<p>Bane NOR</p>	<p>Innsigelsen fra Bane NOR løses med slik tilføyelse i planbeskrivelsen kapittel 4.1, plankrav:  <i>Reguleringsplanene for E18/E39 Gartnerløkka-Kolsdalen og Havnegata/Vestre Strandgate har avklart hensynet til eksisterende jernbaneforbindelse til dagens containerhavn på Lagmannsholmen.</i>  <i>Siste del av sporet er uregulert og ligger innenfor arealet avsatt til fremtidig byutvikling på Lagmannsholmen. De uregulerte arealene er sikret med et plankrav. Tiltak som omfattes av plankravet kan ikke etableres før det er avklart gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av områderegulering vil hensynet til dagens eksisterende jernbaneforbindelse bli avklart.</i>  Bane Nor har i etterkant av drøftingsmøte bedt om at strekningen som ikke er omfattet av detaljreguleringsplaner vises med linjesymbol eller hensynssone i plankartet og at i tillegg formulering i bestemmelsene, for eksempel:  <i>Innenfor området kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen.</i></p>
<p>Flysikkerhet</p>	<p>Avinor</p>	<p>Innsigelsene løses ved at det innarbeides to temakart om flysikkerhet, T11a og T11b. Temakartene gjøres rettslig bindene med ny bestemmelsene §35 med tilhørende retningslinje for saksbehandling. Det innarbeides også ny retningslinje punkt 13 til bestemmelsen §3.</p>

<b>OMRÅDE</b> <i>Dok.nr på arealinnspill ved oppstart av planarbeidet</i>	<b>INNSIGELSE FRA</b>	<b>KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALING</b>
<b>Næring, handel og tjenesteyting</b>		
Lohnelier – handel (A6 og bestemmelses-område #7)	Statsforvalter Fylkesutvalget SVV	Innsigelsene som gjelder handel i Lohnelier-området tas til følge: Det åpnes ikke for handel i området.
Lohnelier A9 (sør) forretning Arealinnspill dok. nr. 69	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. Det avsettes ikke et nytt areal for forretning sør for gamle E39. Lohnelier A9 avsettes som LNF-område.
Lohnelier A1 (øst) Arealinnspill dok. nr. 88 og 102	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. Lohnelier A1 (øst) avsettes som LNF-område.
A2 Bringeheia/ Toftelandslier Arealinnspill dok. nr.122	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. A2 Bringeheia/ Toftelandslier avsettes som LNF-område.
106 Mjåvann Arealinnspill dok. nr.106	Statsforvalter (delområde 1 og 3) NVE	Innsigelsene som gjelder Mjåvann industriområde løses ved at delområde 1 og 3 vises med hensynssone 710, båndlegging i påvente av reguleringsplan, med LNF-formål under på landarealene.
A3 Grauthelleren Arealinnspill dok. nr. 132	Statsforvalter SSV	Innsigelsen tas til følge. A3 Grauthelleren, unntak delområde 132, avsettes som LNF-område.
132 Grauthelleren Deler av arealinnspill dok. nr. 132	Statsforvalter	Innsigelsen løses ved at området 132 Grauthelleren avgrenses slik at hensynet til vilttrekket ivaretas.
A4 Borgeheia Arealinnspill dok. nr. 297A	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. A4 Borgeheia avsettes som LNF-område.
A5 Sørlandsparken øst Arealinnspill dok. nr. 297B	Statsforvalter Agder FK SVV	Innsigelsen tas til følge. A5 Sørlandsparken øst avsettes som LNF-område.
A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret Arealinnspill dok. nr.98	Statsforvalter	Innsigelsen tas til følge. Arealene med Sørlandssenteret videreføres med arealformål forretning.
<b>Bebyggelse og anlegg – områder for framtidig boligutvikling mm.</b>		
Hamrevann I, II, III	Statsforvalter	Innsigelsen tas ikke til følge. Hamrevannområdet oversendes Statsforvalteren for mekling.
A18 Vatneli Arealinnspill dok. nr. 128	Statsforvalter	Innsigelsen tas til følge. A18 Vatneli avsettes som LNF-område.
<b>LNF-spredt</b>		
A30 Amfeneset – LNF-spredt (Søgne) Arealinnspill dok. nr.85	Statsforvalter	Innsigelsen løses ved at området hvor det åpnes for 2 nye boenheter (LNF- framtidig) avgrenses slik at områdene ned mot sjøen utgår og endres til vanlig LNF-område.
LNF-spredt framtidig – områder med reell fare for flom og skred (hele kommunen)	NVE	Innsigelsene knyttet til LNF-områdene løses ved at områder med mulig og/eller reell fare for ras, skred og flom utgår. • 5 av områdene videreføres uendret

inkludert LS 27- Eidsåvegen	Statsforvalteren (gjelder kun LS27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 23 områder, herunder LS 27, gis ny avgrensning</li> <li>• 6 områder endres til LNF- eksisterende spredt bebyggelse der det ikke åpnes for nye boenheter. Dette er områder med store fare på det meste av arealet som er hørt som LNF-spredt fremtidig.</li> </ul>
<b>Strandsone – bebyggelse og anlegg med hytter og ferie- og fritidsformål</b>		
A15 Heftenes – Vige Søgne - hytter  Arealinnspill dok. nr.118	Statsforvalter Agder FK	Innsigelsen tas til følge. A15 Heftenes – Vige avsettes som LNF-område.
A20 Mævigsheia, Vognsneset, Søgne - hytter  Arealinnspill dok. nr.204, 347 og 348	Statsforvalter Agder FK	Innsigelsen tas til følge. A20 Mævigsheia, Vognsneset avsettes som LNF-område.
A13 Østre Randøy, Randesund hytter/bolig  Arealinnspill dok. nr.77	Statsforvalter Agder FK	Innsigelsen tas til følge. A13 Østre Randøy avsettes som LNF-område.
A29 Sodefjed, Randesund – ferie- og fritidsformål, utleie hytter  Arealinnspill dok. nr.59	Statsforvalter Agder FK	Innsigelsen tas til følge. A29 Sodefjed avsettes som LNF-område.

### Oppsummert anbefaling

Innsigelsene som omhandler manglende ivaretagelse av innsigelsesmyndighetene sine ansvar som gjelder naturfare, herunder avgrensning av områder avsatt til LNF-spredt fremtidig, flysikkerhet, forsvarsinteresser og hensyn til uteoppholdsareal, møteplasser og støy er løst gjennom drøftinger med innsigelsesmyndighetene. Plankartet, temakart T11 flysikkerhet, bestemmelsene §§ 2, 3, 17, 22, 23, 29 og 31 oppdateres i samsvar med enighet framkommet i drøftingene. Det utarbeides to nye bestemmelser § 34 sikkerhet mot naturfare og 35 flysikkerhet. Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen oppdateres slik at teksten er i tråd med avklaringer av innsigelsene.

Innsigelse fra Bane NOR om at jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen mekles.

To av innsigelsene fra Statsforvalteren som er drøftet er ikke endelig avklart. Kommunedirektøren anbefaler at disse mekles. Partene er imidlertid enig i å forsøke å løse disse før eventuell mekling. Det gjelder innsigelsen knyttet til alternativ byggegrense i 100-metersbeltet og klargjøring av hvor det kan bygges i rød og gul støysone.

Innsigelsene knyttet til handel i Lohnelier lot seg ikke løse i drøftingen og kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene imøtekommes ved at det ikke åpnes for handel med plasskrevende varer i Lohnelier-området.

Når det gjelder de resterende områdene som er hørt i to alternativer, vurderer Kommunedirektøren, etter dialog med Statsforvalteren, at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensning av områdene. Disse innsigelsene må eventuelt løses ved mekling. Kommunedirektøren vurderer at de alternative arealformålene ikke er i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi, målene for planarbeidet fastsatt i planprogrammet til kommuneplanens arealdel og nasjonale og regionale føringer for kommunal planlegging og anbefaler derfor å ta innsigelsen til følge.

Innsigelsen til Mjøvann løses i reguleringsplan for Ytre Ringvei og innsigelsen til område 132 Grauthelleren er løst ved ny avgrensning av området.

Drøftinger som gjelder Hamrevann-området, førte ikke fram. Kommunedirektøren anbefaler at denne løses gjennom mekling.

**Vedlegg:**

1. Bestemmelser og retningslinjer – utdrag som viser nye og reviderte bestemmelser med retningslinjer.
2. Strandsonenotat – byggegrense mot sjø sendt Statsforvalteren før drøfting, datert 01062023. Notatet oppdateres ytterligere for å imøtekomme innsigelse
3. Tematisk oppsummering av høringsuttalelser med innsigelser
4. Kart som viser oversikt over områder med innsigelser

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi og regionale- og nasjonale føringer. Høringsforslaget ble oppdatert i samsvar med formannskapetets høringsvedtak presisert i notat til formannskapet 31.10.2022 og endringer ved godkjenning av protokollen 9.11.2022. Arealer som hørtes med to likeverdige alternative arealformål er vist med rød stipling i høringskartet og framstilt i et eget høringsdokument, [alternative arealformål og bestemmelser med konsekvensutredning](#).

### Juridisk grunnlag

Kommuneplanens arealdel utarbeides i samsvar med plan- og bygningsloven. For innsigelse til kommuneplanens arealdel gjelder §§ 5-4 til 5-6 og §11-6. Innsigelse innebærer at kommunen ikke har myndighet til å vedta arealplanen med rettslig bindende virkning. Dersom det ikke blir enighet mellom kommunen og innsigelsesmyndigheten, avgjør Kommunal- og distriktsdepartementet, KDD, saken. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning.

### Klima- og miljøkonsekvenser

Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Kristiansand til det sosialt rettfærdige lavutslippssamfunnet som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, med 80 % reduksjon av skadelige utslipp av klimagasser innen 2030 sammenlignet med 2015. Arealdelen skal samtidig gjøre Kristiansand til en attraktiv kommune å bo, studere og arbeide i, skape arbeidsplasser og tiltrekke seg kompetent arbeidskraft.

FNs naturavtale i Montreal ble inngått etter at forslag til kommuneplanens arealdel ble utarbeidet. Plandokumentene slik de ble sendt på høring tar derfor ikke hensyn til denne avtalen.

Fortetting og transformasjon, herunder økt arealeffektivitet og transformasjon i eksisterende næringsområder, er avgjørende for å redusere utslippet av klimagasser og tapet av natur.

Klimagassutslipp omhandler ikke bare direkte utslipp av klimagasser, men også utslipp som følge av omdisponering av natur. Plandokumentene inneholder areal- og klimaregnskap for enkeltområder og samlet endring av planlagt omdisponering av arealer i planforslaget, sammenliknet med de tre gjeldende kommunedelplanene.

Befolkningsvekst er i seg selv en viktig årsak til vekst i transportbehov, og lokalisering av nye boliger og arbeidsplasser påvirker sterkt befolkningens valg av transportmiddel. Det er sammenheng mellom trafikkvekst og arealbruk, og det er varslet at arealpolitikken vil bli et tema i forhandlingene om en byvekstavtale.

De samlede klima- og naturkonsekvensene av kommuneplanens arealdel vil derfor i stor grad avhenge av omfanget av områder som tas ut eller innarbeides i planen. I tabellen på neste side vises totalt areal og beregnede klimagassutslipp av arealbruksendring (nettoeffekt av tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år) for områdene som det er fremmet innsigelser til. Områdene som kommunedirektøren anbefaler å redusere for å imøtekomme innsigelser er kommentert.

Navn	Dok.nr. på arealinns spill i journalsystem	Arealformålet med innsigelse	Antall dekar	Klimagassutslipp av arealbruksendring (tonn CO2-ekv.)	Kommunedirektørens anbefaling
Mjåvann 106	106	Næring	308	12301	Deler av områdene vil få LNF-formål, med båndleggingssone.
Grauthelleren 132	132	Bebyggelse og anlegg	22	678	Anbefaler å redusere arealet, antall dekar og klimagassutslipp vil da reduseres.
Nye områder LNF-spredd bebyggelse fremtidig (inkl. LS 23/FMSK-14.4 Eidsåvegen)		LNF-spredd bebyggelse	56	2187	Totalt antall boenheter anbefales redusert. Antall dekar og klimagassutslipp vil da reduseres.
Hamrevann		LNF	1182	37105	
A1 Lohnelier	88/102	Næring	545	21736	
A2 Bringeheia/ Toftelandslier	122	Næring	1016	37534	
A3 Grauthelleren	132	Næring	138	4630	
A4 Borgeheia	297a	Næring	4123	144100	
A5 Sørlandsparken øst	297b	Næring	181	6996	
A7 Sørlandssenteret	98	Kjøpesenter	93	Allerede bebygd areal	
A9 Lohnelier sør	69	Næring	43	1666	
A13 Østre Randøya	77	Bebyggelse og anlegg	19	515	
A 15 Heftenes/Vige	118	Bebyggelse og anlegg	82	2117	
A18 Vatneli	128	Bebyggelse og anlegg	190	7150	
A20 Mærvigsheia/ Vognsneset	204, 347 og 348	Bebyggelse og anlegg	15	484	
A29 Sodefjed	59	Turist- og fritidsformål	78	2290	
A30 Amfeneset	85	LNF spredd fremtidig	4	52	Anbefaler å redusere arealet, antall dekar og klimagassutslipp vil da reduseres.
A31 Spredd bebyggelse i Finsland, 7 områder	128	LNF spredd	28	1093	Totalt antall boenheter anbefales redusert. Antall dekar og klimagassutslipp vil da reduseres.
<b>SUM</b>			<b>8124</b>	<b>282633</b>	

## Høring og offentlig ettersyn

Høringsperioden for planforslaget var 14. januar – 5. mars 2023. Det kom over 300 høringsuttalelser, fra offentlige myndigheter, næringsliv, utbyggingsinteresser organisasjoner og privatpersoner.

Uttalelsene omhandler mange ulike forhold. De fleste grunneiere og utbyggere ønsker mer areal til utbygging. Offentlige myndigheter og mange organisasjoner ønsker mindre areal til utbygging. Dette gjelder i hovedsak områdene som høres med to alternative arealformål, men også en del andre områder.

Tematisk oppsummeringen av områder og tema som er omfattet av innsigelser er vedlagt denne saken. Oppsummeringen omhandler både innsigelser og samlet oppsummering fra grunneiere, organisasjoner og privatpersoner.

## Innsigelser fra offentlige myndigheter

Under er innsigelsene fra de statlige myndighetene og fylkeskommunen gjengitt.

[Høringsuttalelsene med innsigelser ligger på kommunens nettside \(www.kristiansand.kommune.no/tema/kommuneplanen/etter-horing/\)](http://www.kristiansand.kommune.no/tema/kommuneplanen/etter-horing/)

## Fylkesutvalget

Fylkesutvalget fremmer innsigelse til foreslåtte nye områder om arealformålet avsettes til næring:

- a) Nytt område på Lohnelier, ca. 550 dekar.
- b) Nytt område sør for dagens E39 på Lohnelier, ca. 40 dekar.
- c) Nytt område på Bringeheia/Toftelandslier, ca. 1000 dekar.
- d) Nytt område på Borgeheia, ca. 4100 dekar.
- e) Nytt område i Sørlandsparken øst, ca. 180 dekar.

Begrunnelse for innsigelsen er hensyn til uberørt natur, økt klimagassutslipp, regionale mål om samordnet areal og transport planlegging (ATP), og at kommunen har tilstrekkelig med reserveareal til næringsutvikling

Innsigelsen kan frafalles dersom områdene avsettes til LNF-områder.

- handel med store varer på Lohnelier.

Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget om at følgende arealer avsettes til bebyggelse og anlegg:

- a) Ubebyggt areal på Østre Randøya foreslått til bolig, ca. 20 dekar.
- b) Ubebyggt areal på Sodefjed foreslått til utleiehytter, ca. 80 dekar.
- Ubebyggt areal på Mævigsheia (Langenesveien) foreslått til fritidsbolig, ca. 15 dekar.
- Ubebyggt areal på Heftenes /Vige foreslått til fritidsboliger, ca. 82 dekar.

Begrunnelse for innsigelsen er hensyn til friluftsliv, landskapsinteresser og forvaltning av strandsonen. Innsigelsen kan frafalles dersom arealene beholdes som LNF-områder.

## Statlige innsigelser

Flere statlige etater har varslet innsigelse til arealdelen. Statsforvalteren har ansvar for å samordne innsigelser fremmet av statlige myndigheter. Statsforvaltere kan i den forbindelse avskjære innsigelser på nærmere angitte betingelser. Statsforvalteren har valgt å ikke avskjære innsigelsene med unntak av Statens vegvesen sin innsigelse til alternativt arealformål forretning i område A10 OBS-bygg Mjåvann.

## NVE har innsigelser til

- Planforslagets håndtering av naturfare.
  - For å løse innsigelsen må aktsomhetskart for skred, flom og marin leire tas inn som hensynssoner i plankartet og tilknytted bestemmelser som ivaretar sikkerheten.
  - Hovedkartet kan suppleres med plankart (kartutsnitt), som tematisk viser hensynssoner for flom, skred i bratt terreng og marin leire, sammen med arealbruken i de aktuelle områdene.
  - Alle kart må gjøres juridisk bindende og tilknytted bestemmelser som ivaretar sikkerheten.
- LNF-spredd fremtidig ved at planen åpner for direkte utbygging, uten krav om reguleringsplan og uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt.
  - Innsigelsen kan løses ved at områder der det åpnes for direkte utbygging utredes for reell fare,
  - at det tas inn plankrav for disse områdene,

- eller at LNF-spredd-områdene for ny bebyggelse (områder der det åpnes for direkte utbygging) legges utenom områder med potensiell og/eller reell fare.
- Mjåvann industriområde – utvidelse som hjemler igjenfylling Øygardsvannet samt tjern og myrer som ligger innenfor verna vassdrag, Søgne elva. Igenfylling av verna vassdrag er konsesjonspliktig jf. vannressurslovens §§ 18 og 8.
  - Innsigelsen kan løses ved at industriområdet legges utenom vassdraget med tilhørende sidevassdrag.

Innsigelsen er forankret i NVE veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».

**Bane Nor** har innsigelse til manglende ivaretagelse av jernbaneforbindelse til konteinerhavna på Lagmannsholmen. Kommuneplanen må sikre at så lenge det er konteinerhavn på Lagmannsholmen så skal jernbaneforbindelsen opprettholdes uten hindring. Sporet er nødvendig for å kunne håndtere godstransporten til konteinerhavna. Gjeldende reguleringsplaner ivaretar jernbanesporene, med unntak av spor til Lagmannsholmen som per i dag er uregulert. Sporene er heller ikke vist i kommuneplankartet. Detaljregulering for E18/E39 Gartnerløkka – Meieriet har rekkefølgebestemmelse om at spor mot Lagmannsholmen, også utenfor planavgrensningen, skal opprettholdes så lenge konteinerhavna eksisterer.

**Avinor** har varslet flere innsigelser knyttet til sikkerheten rundt flyplassen:

- Høyde- og byggerestriksjoner rundt Kristiansand lufthavn må vises som hensynssone med bestemmelser om at det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet og krav knyttet til høyder i reguleringsplaner innenfor restriksjonsområdet. Saksbehandlingsrutiner innenfor områdene.
- Turbulenssituasjonen ved flyplassen – det må legges inn bestemmelser som hindrer at forholdene forverres.
- Farlig eller villedende belysning - det må legges inn bestemmelser/retningslinjer som sikrer at Avinor høres for å hindre farlig eller villedende belysning.
- Frisikt – Restriksjonsområde rundt innflygingslysene - det må legges inn bestemmelser som ivaretar hensyn til innflygningslysene.
- Flystøysoner – Avinor er usikker på om nyeste kart er benyttet
- Forebyggende tiltak mot «birdstrike» - aktiviteter som kan tiltrekke seg fugl og forårsake kollisjon - vil ha bestemmelser om at nye reguleringsplaner skal sette krav om utforming mm som ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

**Forsvarsbygg** har fremmet innsigelser dersom ikke følgende ivaretas i planen

- Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350, Kvevika må innarbeides som hensynssone på plankartet. Det skal tilknyttes egne bestemmelser til hensynssonen. Forsvarsbygg foreslår følgende;
  - § X.1 I faresone H350\_1 tillates ikke nye tiltak utover militære formål.
  - § X.2 I faresone H350\_2 tillates ikke ny boligbebyggelse eller nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager og handelssentra.
  - § X.3 I faresone H350\_3 kan småhusbebyggelse som ellers er i samsvar med plangrunnlaget tillates. Nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handelssentra tillates ikke.
- Borgeheia, friluftsområde og nærhet til Kjevik. Sonene for faresone, brann- og eksplosjonsfare omfatter noe areal som er foreslått med alternativt formål; *Borgeheia, næringsvirksomhet*. Forsvarsbygg ber om at det tas særlig stilling til dette formålet, dets utstrekning og innhold, dersom området reguleres med alternativt formål i KPA. Det fremmes innsigelse dersom Borgeheia reguleres for næringsvirksomhet som kommer i strid med foreslåtte bestemmelser.

**Statens vegvesen** har fremmet innsigelse til følgende næringsområder og handel-/senterområder:

- Lohnelier #7. Planbestemmelse § 7 unntak må utgå. Sitat: *Unntak er del av Lohnelier, bestemmelsesområde #7, der det er tillatt med plasskrevende handel.*
- A6 # 7 Lohnelier. Bestemmelsesområdet som utvider området for storhandel, må utgå.
- A9 Lohnelier sør. Nytt område for forretning, må utgå.
- A1 Lohne. Utvidelse av Lohnelier næringsområde, må utgå,
- Utvidelsen av areal for storhandel med tilhørende bestemmelser for storhandel på Lohnelier må utgå.
- A2 Bringeheia/Toftelandslier. Alternativt arealformål, næringsbebyggelse, må utgå.
- A3 Grauthelleren. Alternativt arealformål, næringsformål, må utgå.
- A5 Sørlandsparken øst. Alternativt arealformål framtidig næring, må utgå.
- A4 Borgeheia. Alternativt arealformål, næringsformål, må utgå.

**Statsforvalteren** har fremmet innsigelse til følgende områder:

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

I sin vurdering av nye områder for utbygging vektlegger Statsforvalteren natur- og miljøhensyn, men også arealbehov og samfunnsnytte.

Statsforvalteren har også fremmet innsigelse til:

- Avvikende byggegrense mot sjø – alle 3 fremlagte alternativer
- Krav til uteoppholdsarealer
- Bestemmelser om støy og luftforurensning.

### **Samlet oversikt over innsigelser og begrunnelse**

Tabellene under viser samlet oversikt over hvilke myndigheter som har fremmet innsigelse til ulike områder og tema hvilke begrunnelser som ligger til grunn for innsigelsene.

Område og myndighet	Fylkesutv.	Statsforv.	Statens vegvesen	Forsvarsbygg	NVE
Hamrevann I, II og III		x			
Lohnelier - handel #7, A6, A9	x	x	x		
Lohnelier A1 og A9 nye områder	x	x	x		
A2 Bringeheia/Toftelandslier	x	x	x		
A3 og 132 Grauthelleren		x	x (A3)		
A4 Borgeheia	x	x	x	x avgr.	
A5 Sørlandsparken øst	x	x	x		
A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret		x			
A13 Østre Randøy	x	x			
A15 Heftenes – Vige	x	x			
A18 Vatneli, Finland		x			
A20 Mævigsheia, Vognsneset	x	x			
A29 Sodefjed	x	x			
A30 Amfeneset		x			
106 Mjåvann industriområde (1 og 3)		x			x
FMSK-14.4 Eidsåvegen		x			

Bestemmelser og hensynssoner mm	Fylkesutvalget	Statsforvalter	Statens vegv.	Avinor	Bane Nor	Forsvarsbygg	NVE
Naturfare aktsomhetskart for skred, flom og marin leire som hensynsone med bestemmelser							x
Naturfare – LNF-spredt fremtidig		x					x
Sikkerhet rundt flyplassen				6 forhold			
Kvevika – faresoner, brann og eksplosjon						x	
Jernbaneforbindelse til kontainerhavn på Lagmannsholmen					x		
#7- bestemmelsessone for handel i Lohnelier	x	x	x				
Byggegrense i 100 -metersbelte -3 alternativ		x					
Krav til uteoppholdsarealer		x					
Bestemmelser om støy og luftforurensning		x					

Innsigelser - begrunnelse	Utbyggings- mønster RPR for BATP, arealstrategi, byvekstavtale	Regionale planer	Naturtyper økosystem- funksjoner	Verna vassdrag, vannmiljø	Friluftsliv, barn og unges bruk	Landskap, strandsone- verdier	Samfunns- nytte vs arealbehov
Hamrevann I, II og III	x		x				x
Lohnelier - handel #7, A6, A9	x	x					
Lohnelier A1 og A9	x		x	x			x
A2 Bringeheia/Toftelandslier	x		x	x	x	x	x
A3, 132 Grauthelleren			x		x		x
A4 Borgeheia	x		x		x	x	x
A5 Sørlandsparken øst			x	x			x
A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret	x	x					
A13 Østre Randøy	x				x	x	x
A15 Heftenes - Vige	x				x	x	x
A18 Vatneli, Finsland	x						x
A20 Mævigsheia, Vognsneset		x	x		x	x	x
A29 Sodefjed						x	x
A30 Amfeneset	x					x	x
106 Mjåvann industriområde	x		x	x			
FMSK-14.4 Eidsåvegen	x		x				x

### Tematisk vurdering av innsigelsene

Kommunedirektøren har i sin vurdering av hvilke innsigelser som anbefales imøtekommet i sin helhet og hvilke innsigelser som er drøftet med innsigelsesmyndighetene vektlagt:

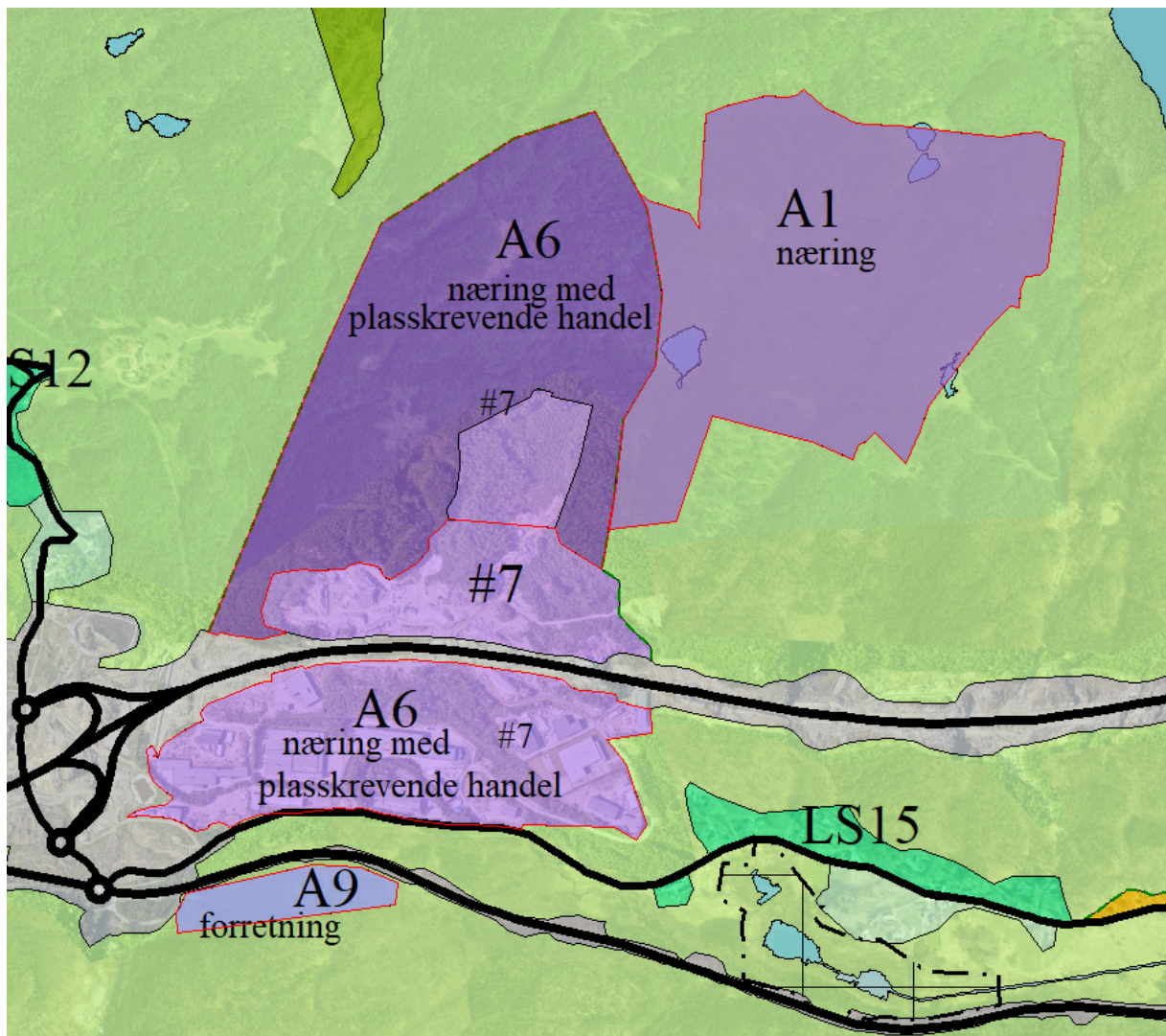
- kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi
- planprogrammet til kommuneplanens arealdel med mål og føringer for planarbeidet
- konsekvensutredninger til kommuneplanens arealdel
- regionale og nasjonale føringer og planer mm.

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

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

*Plasskrevende handel er begrenset til vareslagene biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/ hagesentre og bygningsartikler. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.*

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



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

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

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

Lohnelier-området ligger tett opp til ny E39 og vil kunne få god nettkapasitet ved omlegging og oppgradering av kystlinja. Det er derfor viktig at store deler av området forbeholdes virksomheter med behov for god tilgang til energi og andre næringsvirksomheter som støtter opp under en slik utvikling. Videre utgjør Lohnelier-området en arealreserve for tradisjonell næring, som lager, logistikk og produksjon. En fleksibel bruk av hele Lohnelier-området til plasskrevende handel vil kunne gå på

bekostning av ønsket utvikling av området. Plasskrevende handel vil være bilbasert, og et omfang og vareutvalg tilrettelagt for et kundegrunnlag for hele Kristiansand vest, vil kunne medføre økt personbiltrafikk. Selv om forslag til bestemmelser med retningslinjer definerer hva som inngår i begrepet plasskrevende varer viser erfaring at det kan være utfordrende å følge dette opp. Handelskonseptene er i rask utvikling og det er stor bransjegliding.

Utvidelse av hva som inngår i *plasskrevende handel*, som kan lokaliseres til Lohnelier, til også å omfatte møbler og interiør, hvitevarer, elektriske artikler og bredt vareutvalg, vil kunne bidra til å svekke utviklingen av Tangvall som bydelscenter.

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

### **Lohnelier - A1 Lohnelier øst og A9 Lohnelier sør for gamle E39**

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

Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkesutvalget har fremmet innsigelse til A1 og A9 i Lohnelier. Innsigelsene er i samsvar med kommunaldirektørens innstilling til førstegangsbehandling.

Lohnelier nord, avsatt til næring i kommunedelplan for Søgne, er vist som langsiktig arealreserve for næring i Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050. På Lohnelier er det imidlertid store ubebygde og uregulerte arealer som ligger inne i gjeldende kommuneplan, og det vurderes at det på Lohnelier er store nok arealer til å sikre at overordnet arealstrategi nr. 9, 11 og 12 er ivarettatt i planperioden. ROS-analysen har identifisert at det er aktsomhetsområder for skred og flom innenfor planområdet, dette er imidlertid mindre arealer. Konsekvensutredningen har identifisert flere interesser og hensyn som vil forsvinne eller bli forringet dersom området bygges ut. De kartlagte naturtypene og vannforekomstene vil forsvinne, og en eventuell utbygging vil forringe landskapet.

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

A1 og A9 er i strid med overordnet arealstrategi på flere punkter. Her er viktige naturområder med leveområde for sårbare arter. Omdisponering av disse områdene til utbyggingsformål vil ha et stort klimaavtrykk og utfordre naturavtalen fra Montreal.

Kommunedirektøren mener det er viktig å se arealene i Lohnelier-området i en sammenheng og frarår at området avsatt til eksisterende og framtidig næringsformål i kommunedelplan for Søgne (A6) disponeres slik at kommunen må ta i bruk sårbar natur for å tilrettelegge for ny næringsvirksomhet med behov for god nettkapasitet.

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

### **A2 Bringeheia/Toftelandslier**

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

Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkesutvalget har fremmet innsigelse til næringsområde på Bringeheia/Toftelandslier.

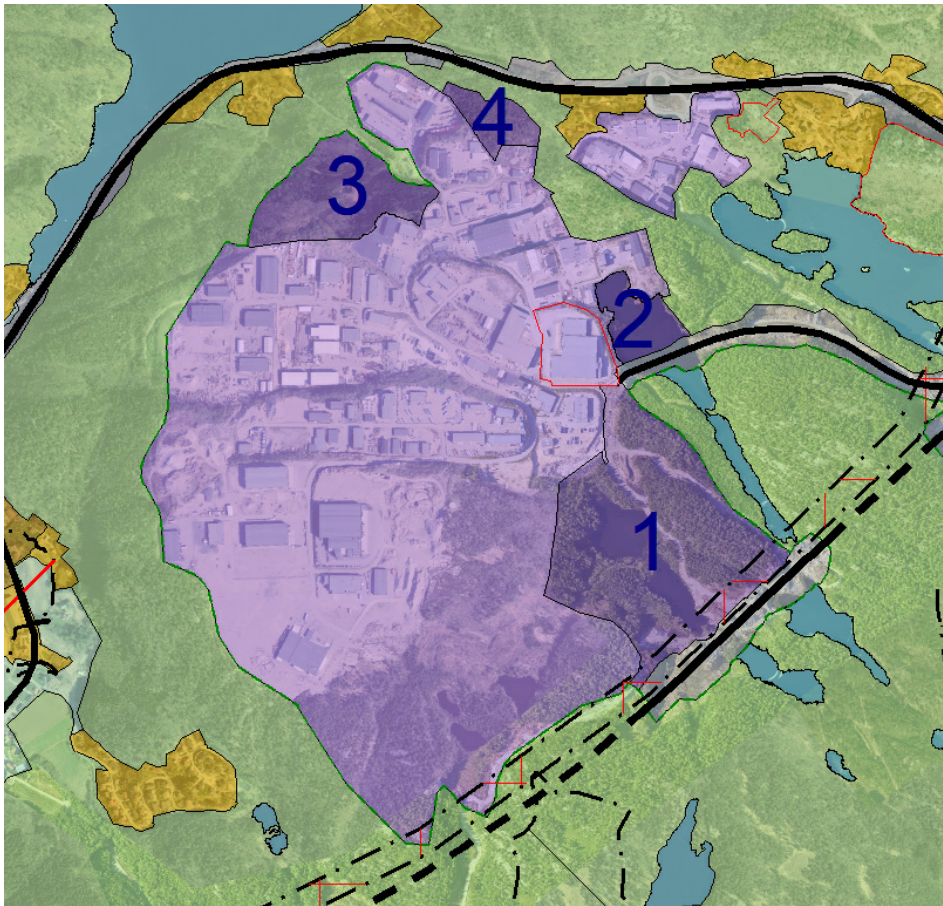
Kommunedirektøren viser til høringsuttalelsene om at Volleberg har hatt svært store inngrep i nærområdene på grunn av bygging av ny E39. Næringsområde på Bringeheia vil medføre enda et betydelig naturinngrep og Volleberg som boligområde vil bli sterkt forringet. Bringeheia/Toftelandslier-området er på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

Innsigelsene er i samsvar med kommunedirektørens innstilling til førstegangsbehandling. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkesutvalget ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensning av næringsområdet.

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

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

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



I drøftingsmøtet med NVE og Statsforvalter, den 3. mai 2023 ble partene enige om at arealbruken for delområde 1 og 3 avklares i pågående planprosess for Ytre ringvei. Dette gjøres ved bruk av hensynssone 710 båndlegging i påvente av reguleringsplan og med arealformål LNF på landarealene.

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

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

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

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

### **A3 og 132 Grauthelleren**

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel var deler av arealinnspill 132 Grauthelleren innarbeidet i planforslaget. Dette arealet er 21,7 dekar. Formannskapet

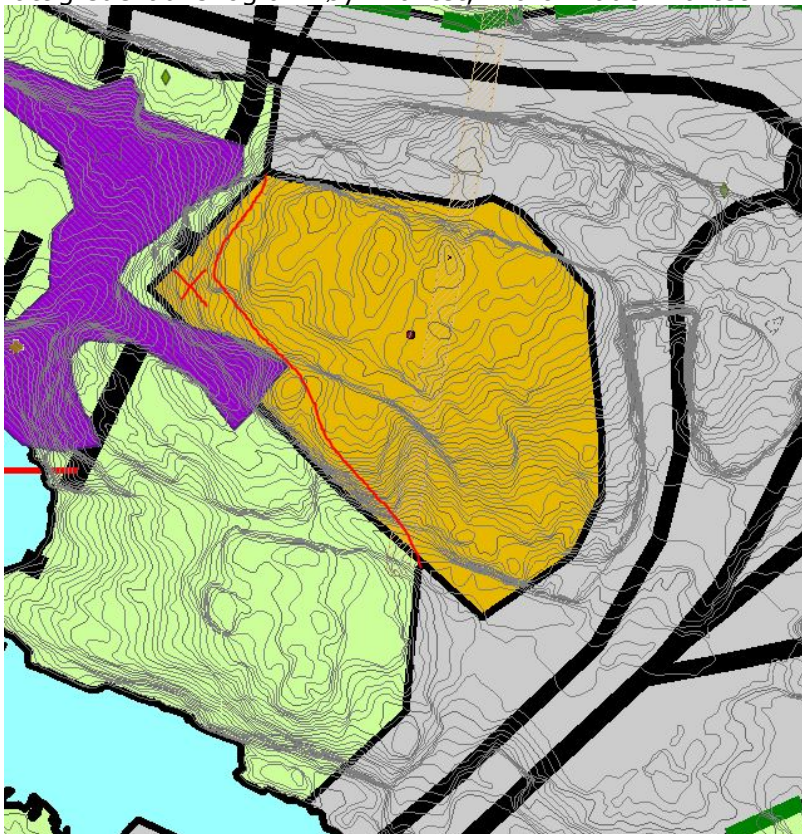
vedtok at hele området som inngikk i arealinnspillet skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og næring. I plankartet og konsekvensutredningen som omhandler alternative arealformål er området betegnet A3. Dette området er 138 dekar, inklusivt område 132.

Statsforvalteren og Statens vegvesen har fremmet innsigelse til næringsområde på Grauthelleren. Statsforvalteren sin innsigelse omfatter både området som er vist i plankartet (132) og området som høres med to alternative arealformål (A3). Statens vegvesen sin innsigelse gjelder område A3.

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

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

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



#### **A4 Borgeheia**

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at Borgeheia-området skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og næring. Som det framgår av den tematiske oppsummeringen av høringsuttalelsene, er det ulike syn knyttet til utvikling av områdene. Borgeheia-området er 4123 dekar.

Statsforvalteren, Statens vegvesen og fylkesutvalget har fremmet innsigelse på Borgeheia. Forsvarsbygg har fremmet innsigelse til den delen av området som er berørt av sikkerhetssonen rundt Kvevika. Som det framgår av den tematiske oppsummeringen av høringsuttalelsene er det stor lokal motstand å disponere Borgeheia til næringsformål av hensyn til viktige naturverdier, kulturhistoriske verdier og områdets verdi for friluftsliv med turløyper og utkikkspunkt, betydelig landskapsinngrep, klimagassutslipp og Montrealavtalen.

Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensning av næringsområdet. I drøftingsmøtet med Forsvarsbygg den 10.05.2023 ble partene enige om at innsigelsen frafalles dersom området får LNF-formål eller at næringsområdet avgrenses slik at det ikke berører sikkerhetssonen rund Kvevika.

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

#### **A5 Sørlandsparken øst**

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at utvidelse av Sørlandsparken øst skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og næring. Område A5 Sørlandsparken øst er 181 dekar.

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

Som det framgår av høringsuttalelsene, er det ulike syn knyttet til arealdisponering i området. Flere tar opp at det eneste gjenværende villtrekk fra Randesund til Tveit går i området. Fylkesutvalget har fremma innsigelse til området i Kristiansand, men ikke til tilgrensende areal i Lillesand.

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

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

### **A7 Tjenesteyting Sørlandssenteret**

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

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til tjenesteyting i Sørlandssenteret. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensing av området. Senter og stedsutvikling med utvikling av tilbud som er tilgjengelig for alle brukere er et hovedfundament i forslag til kommuneplanens arealdel. Dette plangrepet er i samsvar med overordnet arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale og regionale føringer for planarbeidet. Sørlandsparken er en bilbasert handels- og næringspark, og det vil være i strid med overordnet arealstrategi å åpne for tjenesteyting her.

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

### **Hamrevann I, II og III**

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

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

I møtet konstaterte kommunen og Statsforvalteren at partene har ulik forståelse av grunnlaget for innsigelsen. De var derfor enige om at innsigelsen må avgjøres i mekling.

Kommunedirektøren viser til at det er klare og tydelige politiske vedtak på at Hamrevann er et ønsket utbyggingsområde. Utbygging av Hamrevann-området ble diskutert i regional plan for Kristiansandsregionen 2011, kommuneplanens arealdel i 2011, ved behandlingen av kommunedelplanen i 2016, og ved regulering av Hamrevann felt 1A og 1B.

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

*i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.».*

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen til Hamrevann-området mekles.

### **A18 Vatneli, Finsland**

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

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til A18 Vatneli med arealformål bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensning av næringsområdet. Kommunedirektøren viser til at det er flere ferdigregulerte tomter i Vatneli og Kilen som ikke er utbygd og at det er ikke behov for å utvide området for å dekke boligbehovet i kommuneplanperioden.

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

### **LNF-spredd bebyggelse fremtidig**

NVE har fremmet innsigelse knyttet til åpning for direkte utbygging i områder til LNF-spredd bebyggelse fremtidig (bestemmelsene § 29), uten at reell fare er utredet.

Innsigelsen fra NVE ble drøftet i møte mellom NVE, Statsforvalteren og kommunen den 3. mai 2023. NVE har i e-post datert 5. juni gitt slik tilbakemelding: *«Vi anser våre interesser ivaretatt dersom endringene som er foreslått tas inn i arealdelen».*

Statsforvalteren har i e-post datert 1. juni gitt slik tilbakemelding: *Tilsvarende bekrefter Statsforvalteren at dersom kommunen vedtar den endrede avgrensningen av område LS 27 som ble fremlagt til møtet, kan også den innsigelsen anses som frafalt.»*

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

Beholde uendret:

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

Ny avgrensning (antall boenheter uendret):

- LS 1 – Røyrås
- LS 2 – Finsland
- LS 3 – Frigstad
- LS 4 – Lauvslund
- LS 5 – Myrstad/Nærbø
- LS 6 – Djupesland

- LS 8 – Stupstad
- LS 9 – Utsogn/Fidje
- LS 10 – Brunvatne
- LS 12 – Tofte
- LS 13 – Lia del av Årstøl
- LS 16 – Tråne, Stubstad, Bjølle (3 av 5 delområder gis ny avgrensning. Ett delområde beholdes uendret. Ett delområde endres til LNF spredt nåværende)
- LS 18 – Dvalås
- LS 19 – Ormestad
- LS 20 – Ve (Her er det gjort terrengvurderinger av areal med aktsomhet for mulig marin leire, jf. NVE veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred. Aktuelle område er flatt, og har en helning som ikke gir risiko for kvikkleireskred. Rundt dette området med mulig marin leire er det fjell i dagen.)
- LS 21 – Eftevåg
- LS 22 – Sodefjed
- LS 25 – Fløystad/Follerås
- LS 26 – Gumpedalen
- LS 27 – Eidsåvegen
- LS 28 – Stokkeland, Finsland
- LS 29 – Gjervoldstad
- LS 30 – Mestad/Espestøl (to delområder)
- LS 31 – Erkleiv

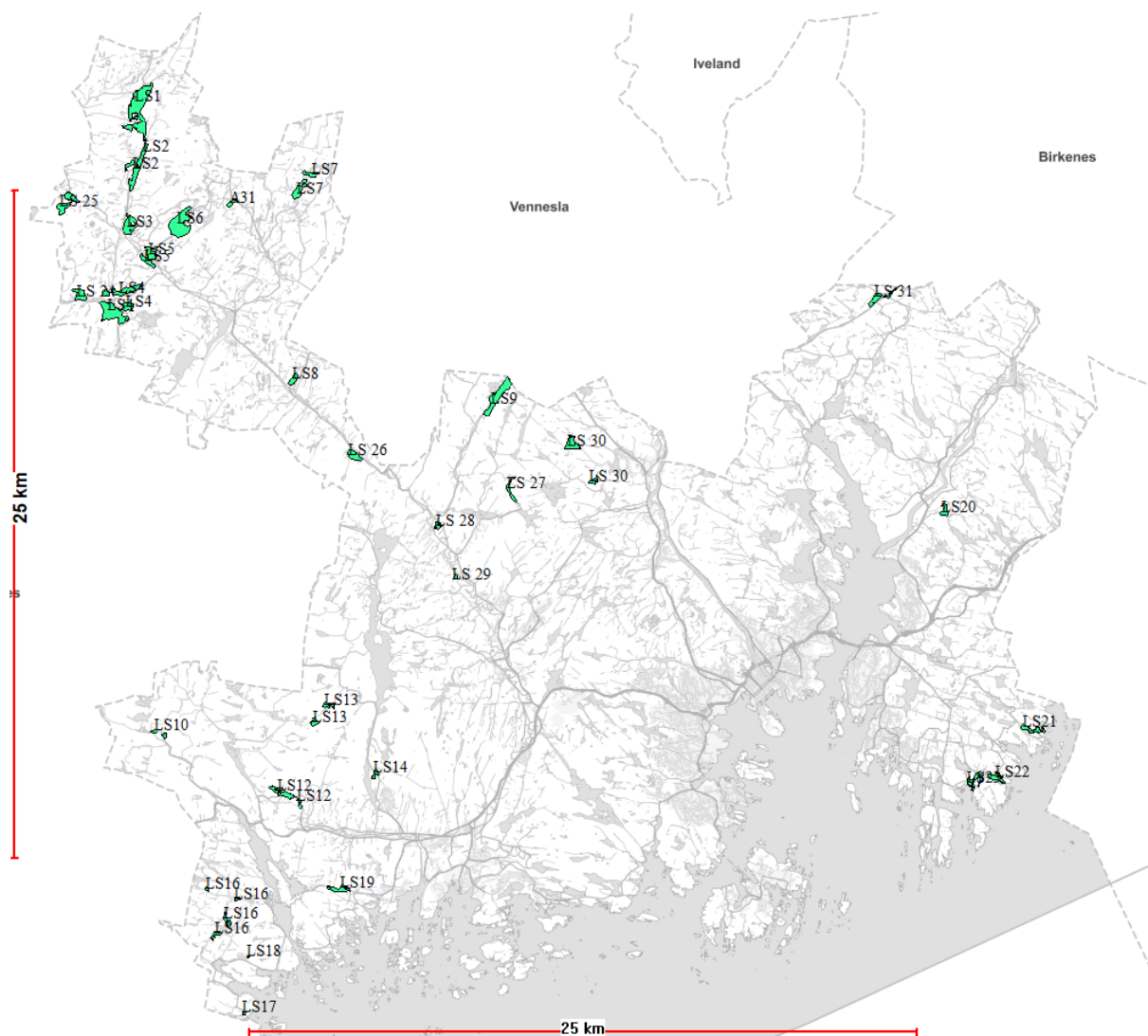
Områder som endres fra framtidig til eksisterende (ingen nye boenheter)

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

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

A31 LNF-spredt boligbygging i Finsland består av sju delområder. Mindre deler av disse sju områdene er omfattet av innsigelsen fra NVE. Kommunedirektøren anbefaler å innarbeide fire av sju områder i planen. Tre av disse innarbeides som utvidelser av eksisterende områder for LNF-spredt bebyggelse fremtidig (areal økes, antall boenheter økes ikke). Ett område er nytt, sammenlignet med gjeldene kommunedelplan for Songdalen. Her tillates det to nye boenheter. Dette området anbefales redusert noe, sammenlignet med høringsforslaget, for å imøtekomme innsigelsen fra NVE.

Kartet under viser lokaliseringen og avgrensningene av områdene for LNF-spredt bebyggelse fremtidig som kommunedirektøren anbefaler at legges inn i planen. Områdene hjemler til sammen 76 boenheter. LNF-spredt fremtidig på Amfeneset kommer i tillegg.

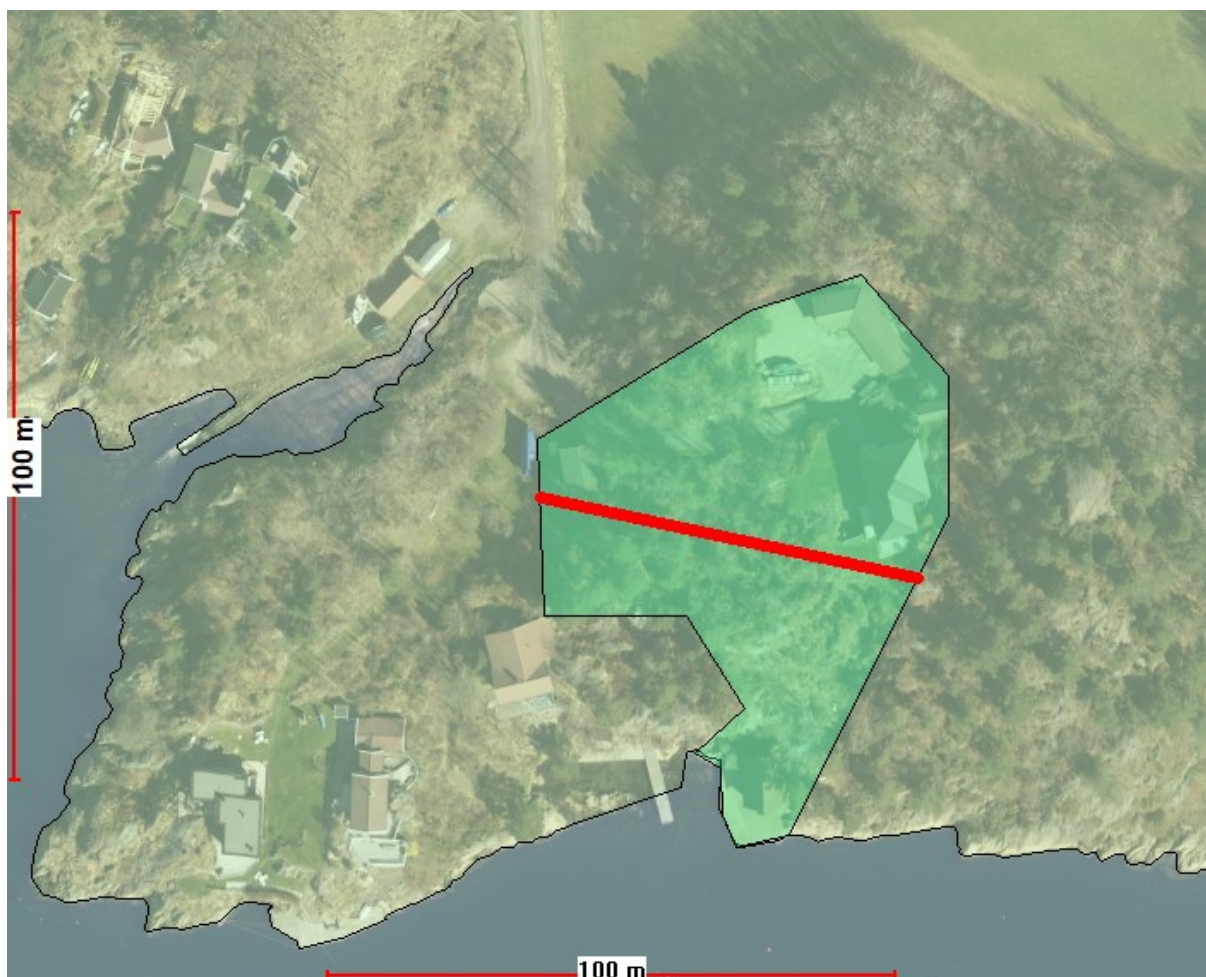


I e-post datert 5. juni fra NVE og i e-post datert 1. juni 2023 fra Statsforvalteren har de bekreftet at innsigelsene frafalles dersom plankartet vedtas slik det er skissert i referatet fra møte 3. mai 2023.

### **Amfeneset A30**

Statsforvalteren har innsigelse til LNF-spredd bebyggelse fremtidig i område A30 Amfeneset. Innsigelsen ble diskutert på drøftingsmøte med Statsforvalteren 7.6.2023. Statsforvalteren bekreftet i møtet at innsigelsen frafalles med endringer som foreslått av kommunen, men stiller likevel spørsmål om samfunnsnyttene av å tilrettelegge for boliger på Amfeneset langt unna sentrumsfunksjoner, skole/barnehage og kollektivnett. I tillegg mangler området trafikksikker skolevei. De mener at å legge dette området inn i kommuneplanen vil gi større usikkerhet om hvordan tiltaket vil bli, enn hvis det hadde vært behandlet som en dispensasjonssak.

Endringen innebærer at arealet nærmest sjøen avsettes til LNF-formål og arealet nord for den røde streken avsettes som LNF- spredd fremtidig med 2 boenheter. Området Amfeneset er ikke vist i kartet over, sammen med øvrige LNF-spredd bebyggelse framtidig.



Kommunedirektøren anbefaler å justere avgrensingen av LNF- spredtområdet for ny bebyggelse slik at delen ned mot sjøen (sør for den røde linjen) blir vist som vanlig LNF-område. Området nord for den røde linjen avsettes som LNF-spredd fremtidig.

## **Strandsone og sjøområder**

### **A13 Østre Randøy**

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

Statsforvalteren og fylkesutvalget har fremmet innsigelse til A13 Østre Randøy med arealformål bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren og fylkesutvalget ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensing av området til bebyggelse og anlegg. Området er i strid med overordnet arealstrategi og nasjonale føringer mot nedbygging av strandsonen. Området er eksponert mot mye brukte friluftslivsområder i skjærgården. Det er svært viktige kulturmiljøer i området, og en utbygging her vil privatisere en tilgjengelig del av Østre Randøya og bidra til at strandsonen fremstår mer nedbygd og mindre tilgjengelig..

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

### **A15 Heftenes – Vige**

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel vedtok formannskapet at utvidelse av område Heftenes - Vige skulle høres med to alternative arealformål, LNF-område og bebyggelse og anlegg. Område A15 Heftenes - Vige er ca. 80 dekar.

Statsforvalteren og fylkesutvalget har fremmet innsigelse til A15 Heftenes - Vige med arealformål bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren og fylkesutvalget ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensing av området til bebyggelse og anlegg. Utbygging av hytter, småbåthavn med sjøboder og vei til eksisterende hytter er i strid med hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og overordnet arealstrategi 7 om å bevare strandsonen. Utvidelse av hyttefeltet, utvidelse av småbåthavn med sjøboder og anlegge vei til eksisterende hytte ved sjøen vil innebære nedbygging av strandsonen.

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

### **A20 Mævigsheia, Vognsneset**

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

Statsforvalteren og fylkesutvalget har fremmet innsigelse til A20 Mævigsheia med arealformål bebyggelse og anlegg. Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren og fylkesutvalget ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensing av området til bebyggelse og anlegg. Området er viktig for naturmangfold. Det er gjort funn av flere rødlistearter i omkringliggende områder og det foreligger registreringer av sensitive og arealkrevende arter i nærliggende områder, som Statsforvalteren legger til grunn også benytter disse områdene. Dette tilsier at ytterligere tilrettelegging for friluftsliv heller ikke er ønskelig, og at minst mulig inngrep og aktivitet skal ha forrang.

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

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

### **A29 Sodefjed**

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

Statsforvalteren og fylkesutvalget har fremmet innsigelse til A29 Sodefjed med arealformål fritids- og turistformål.

Kommunedirektøren vurderer at innsigelsene fremmet av Statsforvalteren og fylkesutvalget ikke gir rom for diskusjon om arealformål eller en justert avgrensning av området til fritids- og turistformål. Utbygging er i strid med hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet.

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

Videre er det ikke ønskelig å tillate nye områder for utleiehytter i 100-metersbeltet, også spesielt da det etter en tid erfaringsmessig ofte kommer ønske om salg av utleiehyttene til private. All erfaring viser at denne typen etablering av turistnæring i form av utleiehytter, langt fra andre servicefunksjoner og senterområder, er svært vanskelig å få til å fungere. De fleste vil ønske å omdisponere til rene fritidsboliger etter en stund, noe som er klart i strid med arealstrategien.

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

## **Byggegrense, bestemmelser, hensynssoner og temakart**

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

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til alle tre alternativene til avvikene byggegrense i 100-metersbeltet.

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

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

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

Statsforvalteren har også fremmet innsigelse til avvikende byggegrense i 100-metersbeltet i plankartet. Denne ble drøftet i møte med statsforvalteren 7. juni 2023. Partene er enige i at en bit-for-bit-utbygging i strandsonen må unngås og at notatet skal inngå som en del av konsekvensvurderingen. Men er uenige i detaljeringsgraden i notatet som er grunnlaget for fastsettingen av byggegrensen i plankartet.

Kommunen vil sende et nytt forslag til notat om «Byggegrense mot sjø», hvor kommunen begrunner konkret hvordan strandsonehensyn er ivaretatt med en kort beskrivelse for hvert område. Kommunen vil likevel anmode Statsforvalteren om å lande på en detaljeringsgrad tilpasset kommuneplannivået.

Begge parter har som mål at denne innsigelsen kan løses og trekkes før et evt. meklingsmøte.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen imøtekommes ved at notatet som beskriver alternativ byggegrense i 100-metersbeltet revideres slik at den tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav om konkret vurdering. Notatet vil inngå som del av konsekvensutredningen. Teksten i planbeskrivelsen side 39 om byggegrense langs sjø og vassdrag oppdateres.

### **Krav til uteoppholdsarealer – bestemmelser og landskapsnorm**

Innsigelsene om manglende krav til avstand mellom bolig og uteareal, manglende krav til solforhold og støy- og luftforurensing på uteareal og manglende funksjonskrav for møteplasser ble drøftet i møte med statsforvalteren 7. juni 2023. Partene ble enige om at innsigelsene kan frafaller ved at bestemmelsene §17 om uteområdet og §22 møteplasser med tilhørende retningslinjer oppdateres.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen knyttet til uteareal imøtekommes ved presisering av retningslinjene til bestemmelsene §17 – uteoppholdsareal og §22 møteplasser. Planbeskrivelsen, landskapsnormen og fagnotat arealer for lek og rekreasjon i byggeområder oppdateres. Endringene er basert på formannskapetets vedtak 12.10.22, i sak 110/22, pkt 2. *Skolegårder er ikke lokalpark eller friområde, og skal ikke reguleres til, inngå i eller regnes som en del av det samlede lokalparktilbudet. Tekst i kommune-plan, bestemmelser, retningslinjer samt landskapsnorm rettes i tråd med dette.*, møter med barn og unges representant og drøftinger med statsforvalteren.

### **Bestemmelser om støy og luftkvalitet**

Innsigelsen ble drøftet i møte med statsforvalteren 7.juni 2023. Kommunen foreslo å løse innsigelsene knyttet til støy og luftkvalitet ved presisering i bestemmelsene §3 – forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan og § 23 om støy og luftkvalitet. Beskrivelse av randsonen legges inn som en retningslinje til § 23. Endringene ivaretar innsigelser om kvalitet på uteareal knyttet til støy og luftkvalitet.

Statsforvalteren uttalte i møtet at kommunens foreslåtte bestemmelse gir mindre forutsigbarhet enn de mener den bør ha og mener det øker faren for innsigelse på reguleringsplannivå. Statsforvalteren ville ta en intern gjennomgang av kommunens forslag til løsning. Statsforvalteren sender et skriftlig svar om innsigelsen kan trekkes. Begge parter har som mål at denne innsigelsen kan løses og trekkes før et eventuelt meklingsmøte.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene knyttet til støy løses ved presisering i bestemmelsene § 3 – Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan og § 23 - Støy og luftkvalitet. Kommunedirektøren anbefaler at saken oversendes statsforvalteren til meklingsmøte, men med intensjon om at innsigelsen løses før selve meklingsmøtet.

### **Hensynssoner og bestemmelser om naturfare**

Innsigelsen fra NVE ble drøftet i møte mellom NVE, Statsforvalteren og kommunen den 3. mai 2023. Partene ble enig at innsigelsene kan løses ved endring av unntak fra plankravet i bestemmelsen § 2, supplering av § 31 og ny bestemmelse § 34 – sikkerhet mot naturfare.

NVE har i e-post datert 5. juni gitt slik tilbakemelding: «Vi anser våre interesser ivaretatt dersom endringene som er foreslått tas inn i arealdelen».

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen løses ved endringer i bestemmelsene

- § 2 pkt. 2 – unntak fra plankrav om at unntaket ikke gjelder innenfor område med fare for ras, skred og flom vist som hensynssone - faresoner områder i temakartene.
- § 31 - hensynssone suppleres med bestemmelser om faresone – ras og skred og faresone flom
- ny bestemmelse § 34 – sikkerhet mot naturfare.

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

Avinor har fremmet innsigelse til flere forhold som omhandler flysikkerhet ved Kjevik. Innsigelsen ble drøftet i møte 24. mai 2023. Det ble konkludert med at innsigelsene løses ved at det innarbeides to temakart om flysikkerhet T11a og T11b. Temakart T11a omhandler restriksjonsområdet for flyplass, restriksjonsområde rundt innflygingslysene, vurderingssone for turbulens og vurderingssone for ny eller endret lyssetting. Temakart T11b omhandler byggerestriksjoner. Temakartene gjøres rettslig bindende med ny bestemmelse § 35 med tilhørende retningslinje for saksbehandling. Det innarbeides ny retningslinje til § 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner som omhandler forhold som kan tiltrekke seg fugl..

Avinor har i e-post 2. juni bekrefter at innsigelsen frafalles når tiltakene som går fram i referatet ovenfor er gjennomført.

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsene løses ved at det innarbeides to temakart om flysikkerhet, ny retningslinje (punkt 13) til bestemmelse § 3 og ny bestemmelse § 35.

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

Innsigelsen er drøftet i møte mellom Forsvarsbygg, Statsforvalter og kommunen 10. mai 2023. Det ble konkludert med at:

- Innsigelsene fra Forsvarsbygg løses ved at det legges inn hensynssone Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350 rundt Kjevika.
- Bestemmelsene §31 - hensynssone suppleres med ny bestemmelse og med retningslinje for saksbehandling for når Forsvarsbygg skal høres.

Forsvarsbygg bekrefter i brev datert 30. mai 2023 at dersom plankart og retningslinjene endres i tråd med disse konklusjonene, er innsigelsen løst.

Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn hensynssone Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350 rundt Kjevika.

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

### **Bestemmelse om jernbanespor til Lagmansholmen**

Bane NOR har fremmet innsigelse til manglende ivaretagelse av jernbanespor til Lagmannsholmen så lenge der er havnedrift. Det er gjennomført drøftingsmøte med Bane Nor, der også Statens vegvesen og Statsforvalteren var til stede. I møtet ble det avklart at innsigelsen kun gjelder den uregulerte delen av jernbanesporet. For øvrige deler gjelder vedtatte reguleringsplaner.

I møtet ble partene enig om at det legges inn en presisering i planbeskrivelsen som tydeliggjør hvordan jernbaneforbindelsen er ivare tatt i reguleringsplaner og i krav om reguleringsplan.

Bane Nor har i etterkant av drøftingsmøte gitt slik tilbakemelding på spørsmålet om innsigelsen kan frafalles:

*Som løsning på innsigelsen knyttet til jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen fremmet av Bane NOR 20.02.23, foreslår kommunen å utdype plankravet for Lagmannsholmen i planbeskrivelsen. Bane NOR er positive til at plankravet for området omtales mer utfyllende, men mener forslaget ikke bidrar til å styrke jernbaneforbindelsens status i kommuneplanens arealdel.*

*Kommuneplanens arealdel vil gjelde frem til 2034. Bane NOR er innforstått med kommunens ønsker om byutvikling av området. Det er allikevel usikkerheter knyttet til tidspunkt for flytting av containerhavn, gjennomføring av Havnegata og eventuelle nye planer for Lagmannsholmen.*

*For å sikre at forbindelsen vil kunne opprettholdes frem til behovet for jernbane til Lagmannsholmen opphører, foreslår vi at strekningen som ikke er omfattet av detaljreguleringsplaner vises med linjesymbol eller hensynssone i plankartet og i tillegg en formulering i bestemmelsene, for eksempel:*

*Innenfor området kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for jernbaneforbindelse til Lagmannsholmen.*

*Vi mener at dette vil gjenspeile vedtatte bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner E18 / E39 Gartnerløkka – Meieriet og detaljregulering for ny Havnegate og fv.471 Vestre Strandgate.*

Kommunedirektøren anbefaler at innsigelsen fra Bane NOR mekles. I drøftingsmøtet var partene enig at kommunen skulle legge inn en presisering i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å stå fast ved denne løsningen:

Planbeskrivelsen kapittel 4.1, plankrav presiseres slik:

*«Reguleringsplanene for E18/E39 Gartnerløkka-Kolsdalen og Havnegata/Vestre Strandgate har avklart hensynet til eksisterende jernbaneforbindelse til dagens containerhavn på Lagmannsholmen.*

*Siste del av sporet er uregulert og ligger innenfor arealet avsatt til fremtidig byutvikling på Lagmannsholmen. De uregulerte arealene er sikret med et plankrav. Tiltak som omfattes av plankravet kan ikke etableres før det er avklart gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av områderegulering vil hensynet til dagens eksisterende jernbaneforbindelse bli avklart.»*

Kommunedirektøren kan ikke anbefale at jernbaneforbindelsen legges inn i plankartet og i bestemmelsene som foreslått fra Bane NOR etter drøftingsmøtet.

# Sak 92/23: Kongsgård - Vige havneområde, SHA\_4, SHA\_5 og SHA\_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn

## Vedlegg

Vedtak BYSTED, 15062023, Sak 120/23, Kongsgård - Vige havneområde, SHA\_4, SHA\_5 og SHA\_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn

1. Plankart, sist datert 26.05.2023
2. Bestemmelser, sist datert 26.05.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.05.2023
4. Skisse fyllinger plan og snitt SHA4 og SHA5
5. Vurderinger vedrørende sjøfjær og vannmiljø
6. Vurdering partikkelspredning ved mudring og utfylling
7. Konsekvensutredning av marint naturmangfold og vannforurensing (vannmiljø)
8. Datarapport, supplerende kartlegging av sjøfjær
9. Datarapport sediment utfylling i sjø
10. Vurdering av anleggsstøy, Kongsgård/Vige
11. Fyllingsplan, områdestabilitetsvurdering delområde SHA4
12. Fyllingsplan, områdestabilitetsvurdering delområde SHA5
13. Grunnlagsrapport søknad om utfylling i sjø
14. Norsk-Maritimt-Museum, rapport Vige Kongsgårdsbukta
15. Topdalsfjorden, na°situasjon marine natur- og miljøforhold
16. Strømsimulering for Topdalsfjorden
17. Sammendrag maritimt liv og strømningsforhold Topdalsfjorden
18. ROS-analyse



Dato 5. juni 2023  
Saksnr.: PLAN-21/03212-26  
Saksbehandler Jøran Syversen  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
15.06.2023

## **1606 Kongsgård - Vige havneområde, SHA\_ 4 og SHA\_6 - detaljregulering - offentlig ettersyn**

Forslag til vedtak

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kongsgård – Vige havneområde, SHA\\_4 og SHA\\_6 med plankart sist datert 26.05.2023 og bestemmelser sist datert 26.05.2023, ut til offentlig ettersyn.](#)

### **Sammendrag**

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde, og er lokalisert på Vige. Mer konkret er planområdet lokalisert i Topdalsfjorden syd for Varodden og dekker sjøbunnen ved Vigebukta. Hovedgrepet med å anlegge havnevirksomhet i Kongsgård - Vige er avklart i gjeldende reguleringsplan fra 2005, «Kongsgård/Vige havne og industriområde» (planid 975), vedtatt 30.03.2005. I «Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige» (planid 1441) vedtatt 10.04.2019, er planområdet utvidet noe for å dekke havnas behov, med detaljreguleringskrav for flere delområder.

Hovedhensikten med planforslaget er å klargjøre sjøbunn-/ område opp til kote -8 (det vil si 8 meter under havoverfalten) med steinfylling. Senere oppfylling for å legge til rette for kaiarealer på land (over kote 0) er ikke omfattet av denne reguleringsplanen. Avgrensing av arealene er valgt etter at detaljerte geotekniske utredninger viser at det ikke er hensiktsmessig å tilrettelegge kaiarealer i like stort omfang som kommunedelplanen legger til rette for.

Totalt med Nye Veier sine planer for fylling i Vige i forbindelse med nytt kryss (ca. 450 000 m<sup>3</sup>) og havna sine planer for fylling opp til kote -8 (ca.510.000 m<sup>3</sup>) er det beregnet til ca. 1 000 000 m<sup>3</sup> fylling av stein og noe mudring i sjø. Neste fase, som forutsetter en ny detaljregulering, med etablering av kaiarealene opp til kote +2,5 har et antatt behov for fylling av stein på ca. 550 000 m<sup>3</sup> steinmasser.

Når det gjelder Ytre Ringvei og muligheter for å bruke steinen til et samfunnsnyttig tiltak, vil denne planen være en stor mottaker og en mulighet som ikke påvirker omgivelsene med økt trafikk i det generelle bybildet.

Det er komplisert å fylle på sjøbunnen. Den er eksponert for grunnbrudd i påvist kvikkleire, som fører til at det tar tid å fylle og setningstiden fra fylling til neste fase kan ta inntil 10 -15 år.

De andre miljøtema som er utredet; korallen sjøfjær og sjøfjærbunn, salinitet (saltinnhold i vannet), strømningsforhold, og andre miljøkonsekvenser viser at samlet sett vil forholdene i Topdalsfjorden ikke påvirkes vesentlig som følge av planen.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

### **Vedlegg**

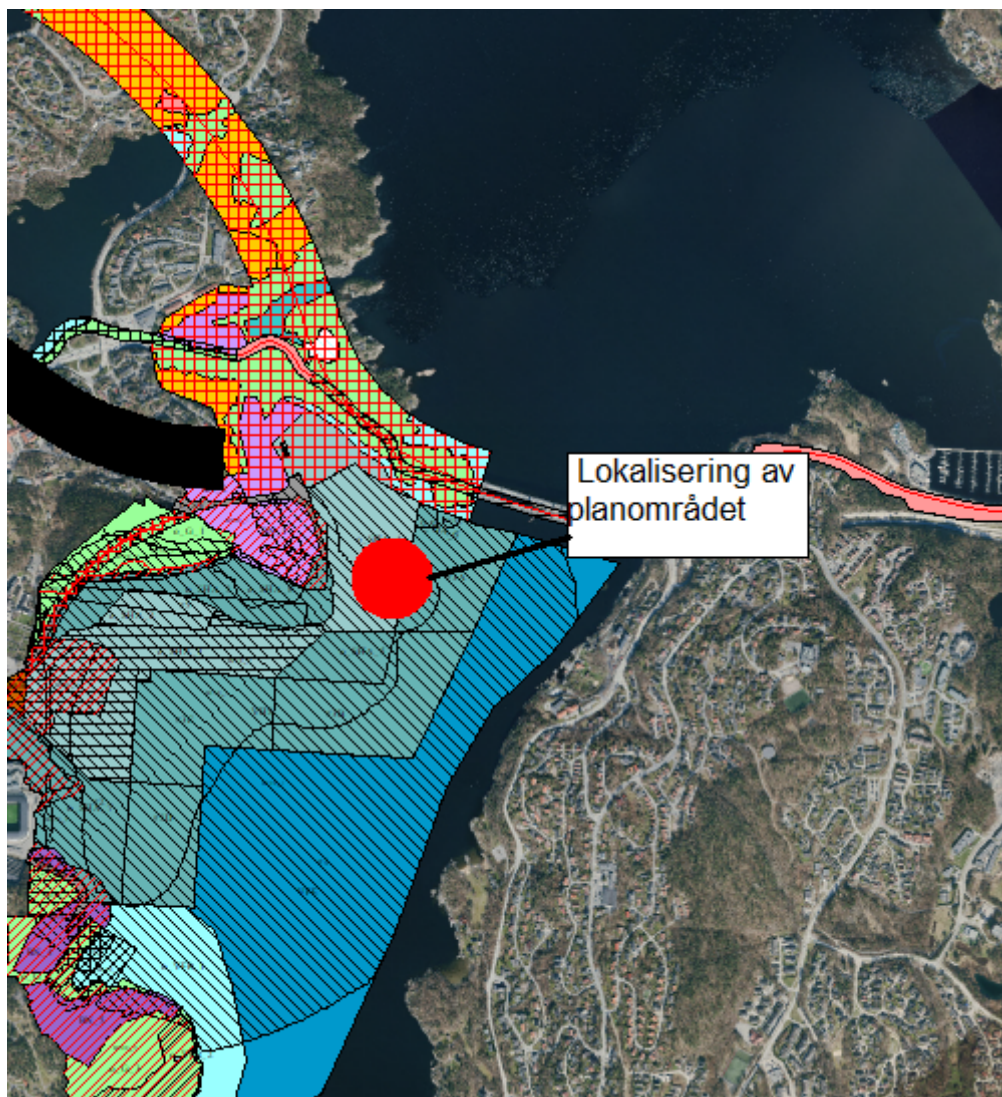
1. Plankart, sist datert 26.05.2023
2. Bestemmelser, sist datert 26.05.2026
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.05.2023
4. Skisse fyllinger, plan og snitt SHA4 og SHA5
5. Vurderinger vedrørende sjøfjær og vannmiljø
6. Vurdering partikkelspredning ved mudring og utfylling
7. Konsekvensutredning av marint naturmangfold og vannforurensning
8. Datarapport, supplerende kartlegging av sjøfjær
9. Datarapport, sediment utfylling i sjø
10. Vurdering av anleggsstøy, Kongsgård/Vige
11. Fyllingsplan, områdestabilitet delområde SHA4
12. Fyllingsplan, områdestabilitet delområde SHA5
13. Grunnlagsrapport, søknad om utfylling i sjø
14. Norsk Maritimt Museum, rapport Kongsgård/Vige
15. Topdalsfjorden, nåsituasjonen marine natur og - miljøforhold
16. Strømsimulering for Topdalsfjorden
17. Sammendrag, marint liv og strømningsforhold Topdalsfjorden
18. ROS - analyse

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Via Nova Kristiansand as fremmer på vegne av Kristiansand Havn IKS detaljregulering for Kongsgård – Vige havneområde, delfeltene SHA4, SHA5 og SHA6. Hensikten med planen er å forbrede fremtidig havnearealer ved Vige. Det er nødvendig å forbrede og sette sjøbunnen av hensyn til områdestabilitet og lokal stabilitet, før ytterligere masser kan fylles for fremtidige kaiarealer på land. Planen kan være en stor mottaker av masser for Ytre Ringvei.

## Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert i Topdalsfjorden syd for Varodden og dekker sjøbunnen ved Vigebukta. Planområdet ligger i sin helhet i sjø, og dekker deler av farleden inn til eksisterende kai og havneanlegg i Kongsgårdbukta og i Vigebukta.



*Planområdet er lokalisert i Vige, med utsnitt av kommunedelplanen i kartet.*

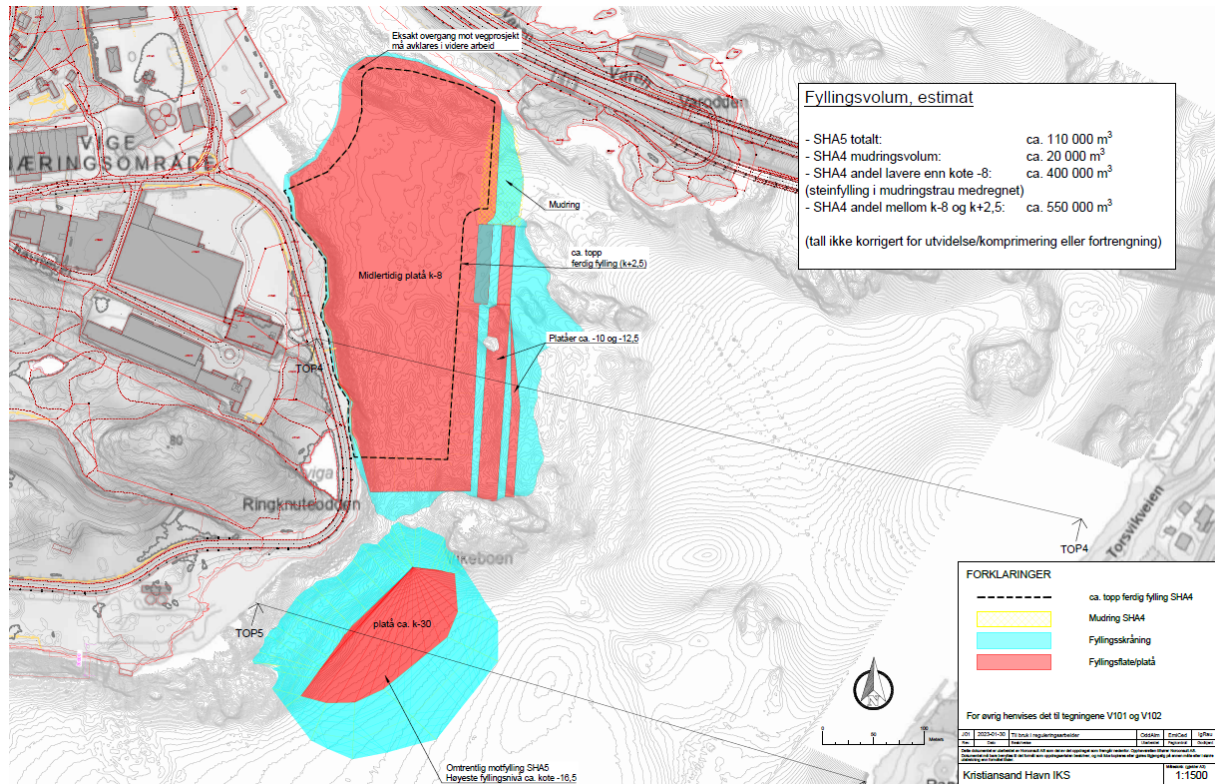
## Planens innhold

Planforslaget legger til rette for fylling av stein som en første fase i etablering av nytt havnearealer innenfor delområdene SHA4, SHA5 og SHA6 i kommunedelplanen for Kongsgård – Vige havneområde.

Deler av fyllingsområdet ligger innenfor et område som er utsatt for kvikkleire skred hvor grunnen må belastes i faser, for å unngå utglidning eller grunnbrudd. Det er beregnet at det skal fylles inntil ca. 550 000 m<sup>3</sup> i første fase opp til kote -8. Dette hjemles i denne detaljreguleringen. Det er også behov for noe mudring. Før neste fase med påfylling av stein opp til kote +2,5 kan det gå over 15 år, men dette kan endres ved å bruke såkalte vertikaldren. Dette er tekniske forhold som ikke fastsettes i

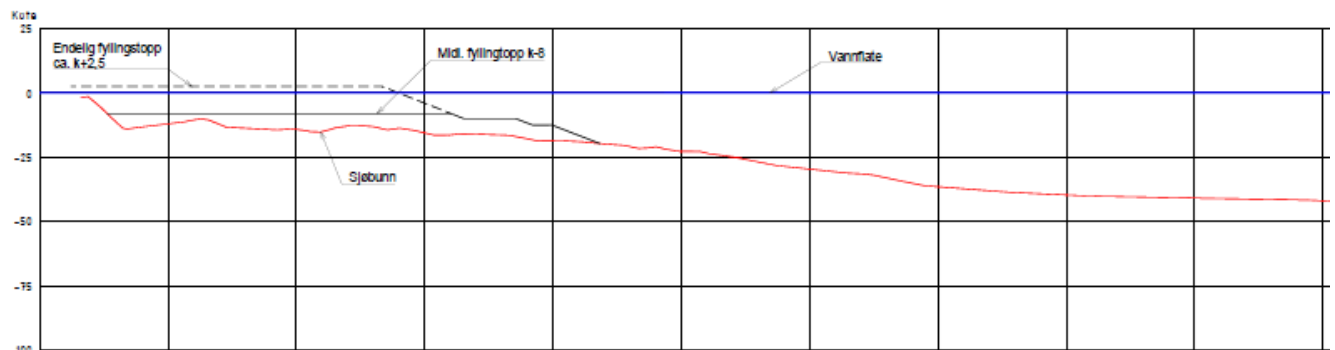
detaljreguleringen. Hensikten med detaljreguleringen er å avklar omfang og nivå på utfylling, stabilitet- og miljøkonsekvenser og tiltak for å sikre en forsvarlig gjennomføring.

Planområdet dekker et område på ca. 130 daa. som ligger delvis innenfor arealer regulert til havneområder på land, men også for delområde for havnearealer i sjø. Grensesnittet mot Nye Veiers regulering i nordvest er endret noe og skissen under er ikke korrigert etter plankartet. Det vil derfor også være litt unøyaktighet på hvor store mengder masser som kommer i hvilken reguleringsplan.



Fyllingsplaner for senere etablering av kaiarealer i Vige. Rød skravur viser fyllingsflater/plata og turkis skravur viser fyllingskråninger.

Fjordsnitt SHA4 (TOP4)



Snitt over fyllingsfoten som viser at de bare skal fylle til kote - 8

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

#### Nasjonale føringer

- Nasjonal havnestrategi  
*Kristiansand Havn har hatt status som «utpekt havn». I den nye strategien foreslås det å utvikle systemet med utpekt havn. Regjeringen (Samferdselsdepartementet) ønsker i stedet å satse på utvikling av effektive, intermodale knutepunkt (stamnetthavner) og tilrettelegge for mer integrert planlegging av farled, vei og bane.*
- *Nasjonal transportplan (2022 -2023)*  
*Regjeringen ønsker i større grad enn i dag å bidra til at nasjonale viktige havner blir effektive, miljøvennlige og intermodale. Regjeringen vil derfor styrke innsatsen overfor disse havnene ved å legge til rette for bedre samspill mellom ulike transportformer. Målsetningen er at mer gods skal overføres fra vei til sjø og bane.*
- *Trans-European Transport Networks (TEN-T).*  
TEN-T er et europeisk samarbeid for bærekraftig transportnettverk som under best mulige miljø- og samfunnsmessige forhold bidrar til effektiv flyt av varer og tjenester.
  - I flg regelverket skal havner i TEN-T nettverket bl.a.Kristiansand Havn er av Kystverket vurdert å tilfredsstille kravene for innlemmelse i TEN-T nettet, jfr. brev fra Samferdselsdepartementet 01.02.2014.

#### Fylkesplan/ Regionplan

- *Regionplan Agder 2030:*  
Forslag til reguleringsplan understøtter Regionplan Agder 2030, hvor styrking av godstransport på sjø er et overordnet mål. Planen legger dermed til rette for at det kan etableres miljøvennlige, effektive og sikre mobilitetsløsninger for sjørettet godstransport.
- *Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050:*  
Planen slår fast at Kristiansand Havn er en viktig nasjonal og internasjonal havn, og har stor betydning for regionen og landsdelen. Planen slår fast at havna er i endring og at havnerelater virksomhet skal flyttes fra sentrumsnære områder av Kristiansand til havneområdene ved Kongsgård-Vige.
- *Regional Transportplan Agder 2015 – 2027:*  
Planen fastslår at Kristiansand Havn er et av landets viktigste intermodale trafikkknutepunkt. Det er forventet økt trafikk i havna og en utvikling i retning av stadig større skip. Prioriterte havner og terminaler må sikres utviklingsmuligheter. Havnene må ha gode koblinger med overordnet vegnett. Planen har klar målsetting om overføring av gods fra vei til jernbane og sjø.

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

I overordnet arealstrategi skal det sikres tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter, samt videreutvikle Kristiansand som regionalt transport-knutepunkt for havn, fly, tog og veiinfrastruktur, som bidrar til både effektiv, sikker og mer miljøvennlig transport.

Planforslaget bygger opp om overordnet arealstrategi ved å legge til rette for utvidelse av havnearealer med mer miljøvennlig transport.

#### Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Kommuneplanen for Kristiansand 2011-2022 slår fast at Kristiansand Havn er utpekt landets fem nasjonale havner for intermodal transport. Planen slår videre fast at

Kristiansand havn skal videreutvikles i henhold til vedtatt havnestruktur, hvor utbygging på Kongsgård vil fortsette, og hvor videre utbygging vil sikre nødvendige utvidelsesmuligheter for godstransport og havnerelatert virksomhet.

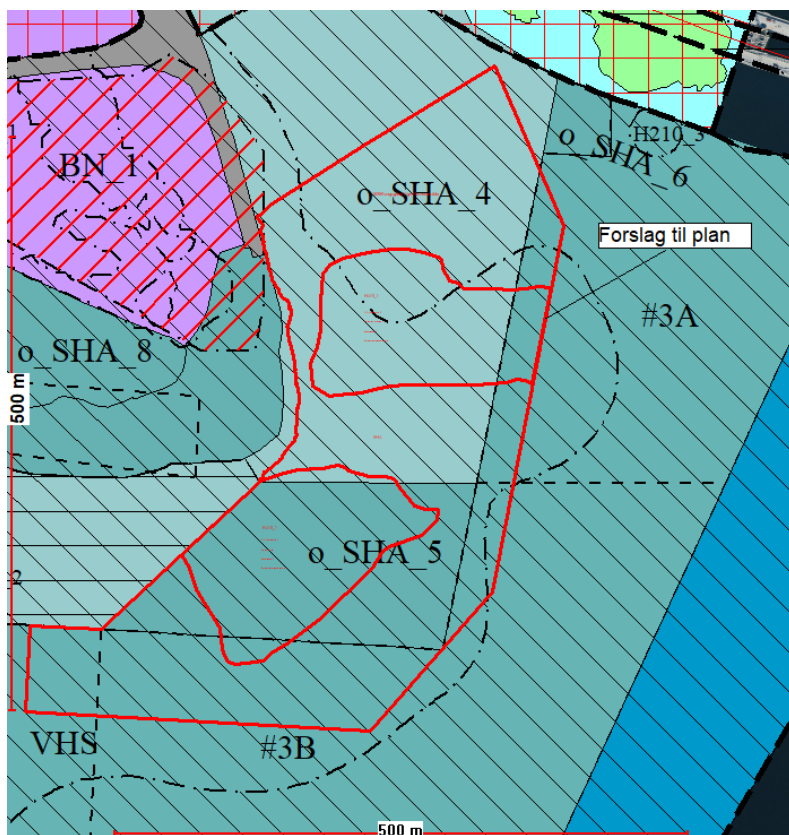
Planforslaget bygger opp om kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for utvidelse av havnearealer med mer miljøvennlig transport.

#### Forslag til kommuneplanens arealdel 2023 – 2034

Med Ytre Ringvei vil Kongsgård – Vige bli enda mer sentral for havnevirksomhet. Det er også et mål å legge til rette for det grønne skifte i Kongsgård – Vige med muligheter for havvindsatsning med eksempel en base for vedlikehold og drift.

#### Kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde, vedtatt 10.04.2019

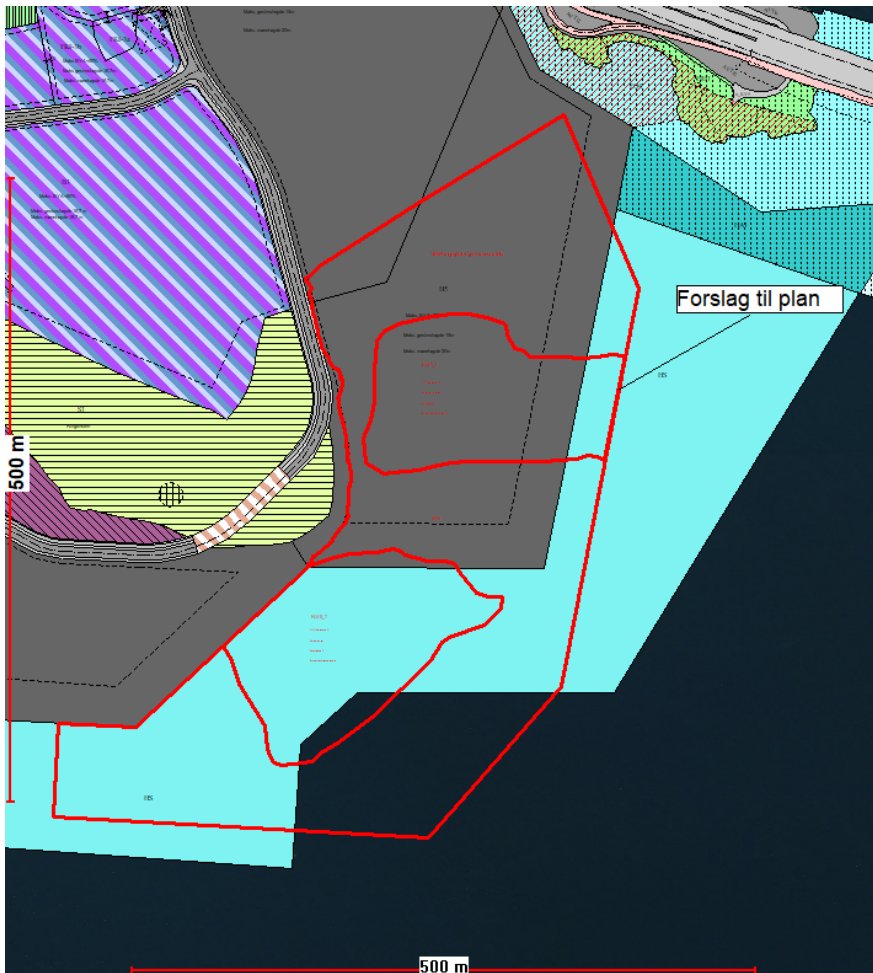
Kommunedelplan for havneområdene nord legger til rette for en stor utvidelse av havneområdet og større kapasitet til lager og logistikk virksomhet som inngår som den naturlig del av havnevirksomheten. Det er i tillegg avsatt næringsareal i tilknytning til havna. Det er krav til detaljregulering for delområder innenfor planen.



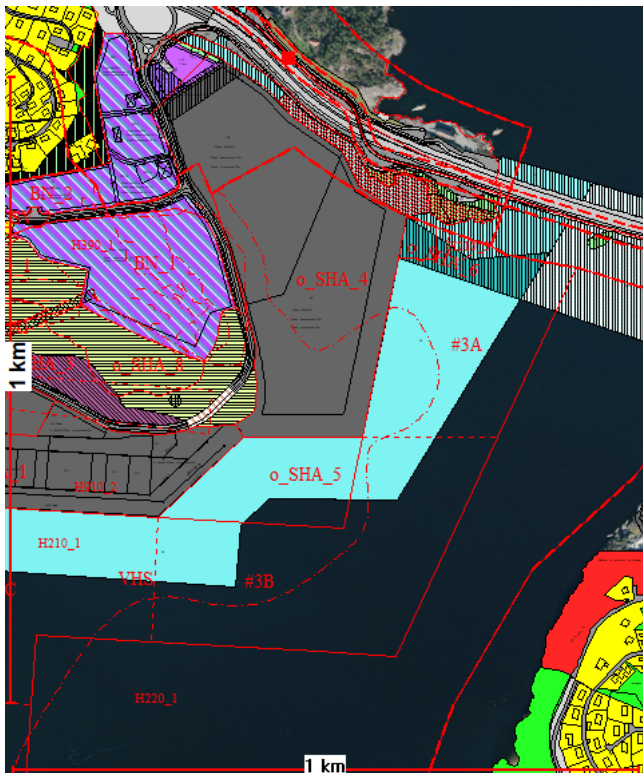
*Planforslaget i rødt med kommunedelplanen under.*

#### Reguleringsplan for Kongsgård -Vige havne og industriområde, vedtatt 30.03.2005

Planforslaget dekker deler av areal avsatt til havneformål på land og i sjø i reguleringsplan. Regulerte arealer H3 og H5 Havneareal på land og HS Havneområde i sjø dekkes av planen.



Forslag til plan over gjeldende reguleringsplan.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, med kommunedelplan over med røde streker.

## Klima og miljøstrategi: Omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn, vedtatt 18.01.2023

Under delmål og strategier: Kristiansand havn videreutvikles til å bli en moderne og internasjonalt ledende havn for omstilling til utslippsfrie løsninger. Planforslaget bygger opp om dette.

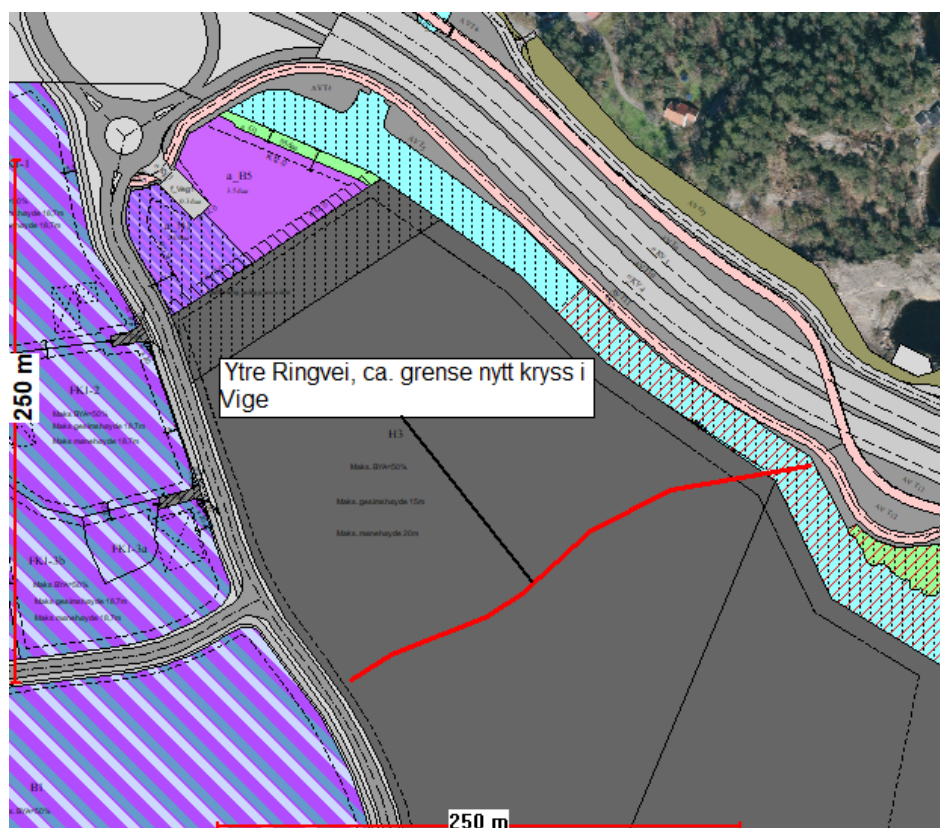
### **Tidligere saksgang**

I forbindelse med behandlingen av kommunedelplan for Kongsgård – Vige havneområde ble det gjort vedtak om at man skulle komme i gang med flytting av containerhavna på en økonomisk bærekraftig måte med utvikling av Lagmannsholmen som et byutviklingsprosjekt. Gjennomføringen av dette planforslaget er et ledd i å etablere nye havnearealer som erstatning av de på Lagmannsholmen.

I forbindelse med stadfesting av bystyrets vedtak om bompengefinansiering av samferdselspakke 2, sak 67/19, den 27.11.2021 ble det gjort vedtak om at det skulle gjennomføres en grundig, ekstern og uavhengig utredning av KVM alternativet/regionalt havnesamarbeid, og en tilsvarende utredning av konsekvensene en eventuell flytting av containehavna til Vige kan få for marint liv i Topdalsfjorden. Utredningene om miljøforholdene i Topdalsfjorden ble presentert for formannskapet 08.12.2021. Rapportene ble også presentert for aktuelle statlige myndigheter i forkant. Dette planforslaget har ytterligere utredninger for å underbygge fakta i de tidligere utredningene.

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

I forbindelse med planarbeidet med Ytre Ringvei har Nye Veier konkludert med at nytt kryss skal ligge i Vige for så å gå videre i tunell. Området som beslaglegger regulert næringsområde i nordvest og regulert havneområde lengre sør utgjør ca. 40 daa. Planen som nå skal behandles legger seg inntil Ytre Ringvei sin detaljregulering.



*Rød strek markerer ca. grense for nytt kryss i Vige i forbindelse med Ytre Ringvei. Det vil være behov for fylling i sjø sør for rød strek som senere kan bli en del av havnearealene.*

## **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 21.12.2021 med frist 28.01.2022. Det kom inn 21 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren påpeker forholdet til naturlig mudderbunn av sjøfjær, og påpeker at det må gå fram av utredningene mulige konsekvenser ved omdisponering av bløtbunnsområder med sjøfjærsmunn og etablering av utfylte hardbunnsområder. Det bes om dialog om videre avklaring av naturtypens forvaltningsmessige status, og ber om å begrense omdisponering av sjøfjærsmunn. De minner også om at det må legges til grunn en grundigere vurdering etter vannforskriften § 12. Det må også avklares i ROS - analysen forholdet geoteknisk stabilitet og muligheter for grunnbrudd/utglidningshendelser.

Planforslaget har utredet alle forholdene som Statsforvalteren påpeker, og konsekvensutredningen har belyst temaene godt. Disse blir nærmere beskrevet under. Det er stor lokal motstand mot tiltaket blant tilliggende velforeninger, som påpeker de store miljøulempene tiltaket vil påføre fjorden og omgivelsene.

## **Ekstern medvirkning**

Det har vært dialog mellom kommunen, havna og Nye Veier med prosjekt for Ytre Ringvei, og samordning av begge to prosjekter er viktig. Det er bl.a. enighet om at kaiareal for Norcem sin sementbåt skal erstattes lengre mot sør når det skal bygges nytt kryss i Vige. Samtidig skal det ikke fylles lengre opp enn kote -8 slik at båter kan komme inn til ny midlertidig kai.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet er det avholdt teams møte pga. pandemien med alle velforeninger og aktuelle naboer for å informere om planarbeidet. Det var åpent for å komme med spørsmål og disse ble svart ut. På disse møtene deltok havna med sine konsulenter samt plan og bygg.

Det er avholdt teams presentasjoner av fagrapporter for statlige og kommunale etater, hvor konsulentene presenterte fagrapportene og det var anledning til å stille spørsmål. Det er ikke foretatt medvirkning med barn og unge da området ikke er tilgjengelig for bruk i dag. Varodden som ligger nord for planområdet som fiske og badeplass er blitt fanget opp i planarbeidet og andre pågående planarbeider i området. Summen av vei - og havneutbyggingen i området medfører at Varodden etter hvert skal erstattes med tiltak i bl.a. Vollevann. Dette er et rekkefølgekrav som vil komme i neste planfase. I og med at denne reguleringen kun hjemler fylling under kote 0, vurderes det at Varodden ikke vil bli direkte berørt i denne omgang. Krav til erstatningsareal vil først komme ved realisering av havnearealene på land.

## **Intern medvirkning**

Planforslaget er presentert i samarbeidsgruppe sentrum/øst og innspill herfra er innarbeidet i planforslaget.

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

Planforslaget er en oppfølging av detaljreguleringskrav i kommunedelplanen for Kongsgård – Vige havneområde, men er også et ledd i å erstatte havneareal som forsvinner som følge av veiutbygging i Vige. Samtidig er det også et ledd i å flytte havnearealer fra Lagmannsholmen til Kongsgård – Vige.

Det har vært jobbet mye med å finne egnede arealer for å kunne plassere stein fra framtidig Ytre Ringvei som har ca. 3 mil m<sup>3</sup> overskuddsmasse. Det er positivt at man kan bruke steinmassene til noe som er samfunnsnyttig, og som skaper nye havnearealer i framtiden. Det bør ikke anlegges store deponier som bare tar i bruk urørt natur til reint lager.

Samtidig er det en avveining med vannmiljøet og hva sjøen kan tåle av påvirkning ved fylling av så store mengder stein. Konsekvensutredningen som er gjennomført i

forbindelse med planarbeidet viser at vannmiljøet ikke blir vesentlig forringet. Det er positivt at omfanget med fylling av stein i sjø er redusert betraktelig i forhold til hva gjeldende plan legger opp til.

Badeplassen og fiskeplassen på Varodden kan bli berørt som følge av utfyllingen med sedimenter som oppvirvles, og det er krav til erstatningsareal ved Vollevann som skal innfris som følge av utbyggingen. Imidlertid er det vurdert at fyllingen som er redusert i omfang ikke skal påvirke badeplassen.

#### Kulturminner

Området er undersøkt av Norsk Maritimt Museum, Det er ikke påvist kulturminner innen tiltaksområdene SHA 4, 5, og 6, som er automatisk vernet eller fredet i henhold til kulturminneloven.

#### Barn og unges interesser

Tiltaket berører ikke barn- og unges interesseområde, i den forstand at tiltaket som hjemles i planen kun omfatter utfylling under havoverflaten. Øvrige landarealer i nærområdet har liten bruksverdi for barn og unge hverken nå eller i fremtiden. Bade og fiske mulighetene på Varodden er ivaretatt gjennom erstatningstiltak andre steder.

#### Universell utforming

Ikke relevant i denne sammenheng.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Deler av området ligger i område med sprøbruddmateriale, hvor fare for skred må avklares. Ved å fylle med terrasserte motfyllinger, mudring og fylling med evt. vertikaldren vil planområdet ha tilfredsstillende sikkerhet. Forurenset grunn må behandles etter søknad med tiltaksplan.

#### Klima- og miljøkonsekvenser

##### *Arealbruk/vannmiljø*

Det er fokus på å minimere arealbeslaget ved fylling i sjø, og planen har redusert areal for fylling i sjø betraktelig etter de siste geotekniske undersøkelsene. Det viser seg at det er vanskelig å fylle ut så store mengder stein som tidligere antatt. Det er viktig med en arealeffektiv havn som utnytter kaikapasiteten. Samtidig er dybdeforholdene viktige for at forskjellige typer skip kan komme til. Feltkartlegging viser at deler av tiltaksområdet er tidligere utfylt område, slik at nye steinfyllinger vil beslaglegge naturlig mudderbunn med et omfang som kan utgjøre ca. 50 % av totalt utfylt areal.

Det vurderes bruk av turbiditetsmålere som fanger opp eventuell spredning av partikler, som minimerer skader på tiliggende arealer. Utfylling av stein på mudderbunn vil føre til tap av habitat for marine organismer som benytter området til opphold/levested, beiting og/eller gyting. Videre kan tiltaket medføre mindre endringer i overflatehydrologi, endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning. Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige endringer for vannmiljøet i hele vannforekomsten sammenlignet med dagens situasjon.

I anleggsfasen vil tiltaket kunne medføre partikkelspredning og potensiell forurensning fra sedimentene og masseutfylling som vil påvirke det marine miljøet. Det beste avbøtende tiltaket vil være å redusere partikkelspredningen, både fra utfyllingsmassene og fra sedimentene utfyllingsmassene faller ned på.

Nylige modelleringer av potensielle endringer i strømningsforhold, som følge av utfyllingen viser at det ikke er noen betydelig endring av strømningsforhold eller saltholdighet innenfor terskelen ved Varoddbrua. De to siste analysene ble foretatt med modellering av største potensielle utfyllingsvolum.

#### *Transport*

Det er vanskelig å beregne utslipp fra transport av stein da det er avgjørende hvor langt steinen må fraktes. Stein fra Ytre Ringvei vil være miljømessig noe av det bedre da det er kort avstand for transport og man slipper omlasting fra anleggsdumper til lastebil.

Med tanke på fremtidig transport vil frakt av gods på båt være mer miljøvennlig enn transport med lastebil, noe en ny fremtidig havn legger til rette for.

### Naturmangfoldloven §§ 8-12

#### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggsregistreringer. I forbindelse med evt. flytting av containerhavna ble det gjort en undersøkelse av nåsituasjonen av marint liv i Topdalsfjorden basert på tilgjengelig kunnskap og nye undersøkelser i 2021. Det vises til rapporten som er vedlagt for detaljer. Det ble som følge av denne undersøkelsen foretatt en tilleggskartlegging av områder med bløtbunnsfauna med evt. sjøfjær (koralldyr). Planforslaget beslaglegger ikke store områder med bløtbunnsfauna og det er registrert større forekomster utenfor og innenfor Varoddbrua som er intakte.

Kunnskapsgrunnlaget er godt med de undersøkelser som er gjennomført og det er ikke noen truede arter som blir vesentlig berørt av tiltaket.

#### § 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper vil bli noe berørt av tiltakene i planforslaget. Generelt forventes ikke tiltaket å medføre vesentlige endringer for det marine miljøet i vannforekomsten Topdalsfjorden sammenlignet med dagens situasjon, sett bort fra arealbeslaget og at avbøtende tiltak settes inn for å hindre oppvirvling av sediment under drift.

#### § 10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av artene. Samlet belastning for artene i sjøområdet vil ikke bli økt.

#### § 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

#### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Ved utfylling av sprengstein bør det gjøres vurderinger om følgende; hvilken type stein massene er fra (syredannende, myke eller harde bergarter), bruk av mest skånsomt system ved sprenging, hvordan ev plast fra sprengstein skal fjernes. Vask av sprengstein for å minimere finstoff blir i noen tilfeller anbefalt. I dette tiltaket er mengden stein så stor at det ikke anses som realistisk.

Ved utfyllingsarbeid er det vanlig å benytte partikkelsperre (silt- eller boblegardin) for å redusere spredning av partikler og nedslamming av sjøarealet. Dersom det på bakgrunn av strømningsforholdene viser seg vanskelig å bruke partikkelsperre bør det vurderes å bruke turbiditetsmålere som fanger opp eventuell spredning av partikler. Eventuelt en kombinasjon av begge teknikker.

I driftsfasen vil økt båttrafikk kunne medføre økt partikkelspredning av sedimenter. For å minimere spredning bør oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien bør optimaliseres. Ved eventuell utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy presiseres det at det i Kristiansand er god beredskap for slike hendelser.

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

Hovedkonsekvensen av den planlagte utfyllingen vil være at utbyggingstiltaket medfører direkte inngrep og arealbeslag av sjøbunn. Sjøbunnen som beslaglegges består i hovedsak av sjøbunn uten særlig verdi, men også av sjøfjær med stor verdi. Sammenlignet med referansealternativet (forventet utvikling i området uten utfylling og mudring), vil tiltaket (utfylling og mudring) medføre noe negativ konsekvens for marint naturmangfold, ettersom et mindre areal av sjøfjærbunn vil gå tapt. Inngrep, slik som utfylling, vil bidra til bit-for-bit-fragmentering av naturverdier som sjøfjærbunn. Konsekvensen av tapet av naturmangfold vurderes likevel som relativt lite, ettersom det er rikelig med sjøfjærbunn i store deler av Topdalsfjorden.

Tiltaket vurderes å føre til få virkninger for marint naturmangfold utenfor tiltaksområdet, ettersom kun et tynt lag med sedimenter, under grenseverdier for ålegras, vil legge seg på sjøbunnen. For sjøfjær og ålegras er sedimentlaget fra oppvirvlede og spredte partikler ifm. tiltaket mindre enn øvrig partikkeltilførsel, og det vurderes at spredning i anleggsfasen ikke vil medføre permanente konsekvenser for sjøfjærbunn eller ålegrasenger i influensområdet. Selv om reguleringen i denne omgang kun er til kote -8 m, vil driftsfasen, etter alle planlagte utfyllinger, medføre økt båttrafikk. Dette vil kunne føre til økt partikkelspredning av sedimenter. For å minimere spredning bør oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien bør optimaliseres. Ved eventuell utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy presiseres det at det i Kristiansand er god beredskap for slike hendelser.

Eventuell introduksjon av fremmede marine arter ifm. anleggsfasen og driftsfasen vil kunne få permanente konsekvenser for det marine miljøet i området, da disse typisk transporteres via båtskrog. Det er allerede båttrafikk i området, men nytt substrat som følge av utfyllingen opp til kote -8 m vil også gjøre det mulig for andre fremmede arter å etablere seg på den nye sjøbunnen.

Den samlede konsekvensgraden for naturmangfold i sjø, som følge av utfylling og mudring i sjøarealene ved Kongsgård-Vige (alternativ 1), settes til **noe negativ konsekvens (-)**:

#### *Avbøtende tiltak*

Vurderinger av påvirkning på naturmangfold ifm. anleggsfase, samt skadereduserende tiltak i anleggs- og driftsfasen, er allerede vurdert i tidligere rapporter.

Foreslåtte avbøtende tiltak er kort oppsummert under:

-Anleggsfasen:

- Siltgardin mot Varodden badeplass.
- Overvåkingsprogram av naturtyper (ålegrasenger og sjøfjærbunn) inkl. turbiditetsovervåkning og/eller tilstandsvurdering.

- Driftsfasen:

- Oppholdstid hvor båtene er i drift (hvor propell går) minimeres og drift av kaien optimaliseres.
- God beredskap er etablert slik at hendelser med eventuelle utilsiktet utslipp av miljøgifter fra drift av fartøy håndteres raskt.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men for Kristiansand havn IKS er opparbeidelse av nytt havnearealer en betydelig kostnad hvor bl.a. utvikling av Lagmannsholmen til byfornyelses område skal bidra med inntekter som skal dekke disse kostnadene.

#### Grønnstruktur (friluftsinnteresser og strandsoner)

Det er i kommunedelplan for Kongsgård - Vige havneområde rekkefølgekrav til erstatningsareal for badeplass på Varodden. Dette området er nok mest kjent som et friluftsområde hvor det foregår fiske fra land. Erstatningsområder som skal vurderes oppgradert som følge av tiltaket er området ved Topdalstø og område ved Vollevann. Tiltak som skal gjøres i denne omgang skal ikke påvirke omtalte badeplass, ved at det

skal settes opp siltgardin som hindrer partikler å spres ved fylling. I tillegg skal det settes opp turbiditetsmålere som skal måle partikkel spredning og kontrollere at det ikke spres partikler.

Følgende kontroll skal dokumentere at tiltaket ikke er i konflikt med spesifikke miljømål:

- Tiltaket skal ikke medføre at innholdet av miljøgifter i badeområdet ved Varodden øker. Dette skal dokumenteres ved prøvetaking av sediment innenfor badeområdet (4 delprøver av øverste 0-2 cm som analyseres enkeltvis) før og etter gjennomføring av mudring og øvrige tiltak.

Det er stilt rekkefølgekrav til dette.

I neste omgang ved fylling av området for anleggelse av havneområdet på land må rekkefølgekravet oppfylles.

#### Infrastruktur (vann- og avløp)

Innenfor planens begrensning skal det ikke etableres ny kommunalteknisk infrastruktur. Eksisterende trase for hovedvannledningen reguleres ikke i denne plan da denne ikke berøres av tiltaket. Det er forutsatt at hovedvannledningen flyttes ut av planområdet som del av Nye Veiers prosjekt med Ytre Ringvei.

#### Støy

Det er utarbeidet støyrapport for anleggsfasen. Støykildene knyttet til utfyllingsarbeider i Kongsgård-Vige er vurdert å være:

- Transport inn og ut til området og tipping av steinmasser
- Flytting av steinmasser internt på anleggsområdet med hjullaster
- Evt. knusing med mobilt knuseverk som mates med steinmasser fra gravemaskin (regnet på døgnet med og uten knusing)
- Omlasting av stein fra depot til lekter med gravemaskin
- Taubåt ut til dumpefelt og tømning av stein i sjø

Det planlagte tiltaket skaper ikke støy i seg selv, annet enn under etableringen av selve tiltaket i anleggsfasen ved utslipp fra anleggskjøretøyer og/ eller knusing av stein. Hvis man er avhengig av knusing av stein må dette vurderes med hensyn til nabolag på Søm. Det kan være at man flytter knuseverk eller man vurderer fravik i begrensede tidsperioder.

Støyanalysen påpeker at det ikke er riktig å vurdere anleggstøy og støy fra permanent vei, etter T 1442 sine retningslinjer.

Multiconsults støysonekart for anleggsstøy er basert på konservative (høye) støyverdier for lydkilder, og skal være til sikker side. Ved knusing på annen lokasjon og med støynivå som har margin til skjerpet støygrense, vurderes påvirkning for omgivelser å være ubetydelige. Dersom det benyttes metode med knuser på stedet, anses det å være noe negativ påvirkning, som må følges opp med støymålinger hos mest støyutsatte naboer. Det planlagte tiltaket skaper ikke støy i seg selv, annet enn under etableringen av selve tiltaket i anleggsfasen ved utslipp fra anleggskjøretøyer og / eller knusing av stein. Multiconsults vurdering av anleggsstøy ved Kongsgård-Vige er:

- Ubetydelige påvirkning ved knusing på annet sted
- Noe negativ påvirkning ved knusing på stedet, som må følges opp med støymålinger hos mest støyutsatte naboer

Det vurderes at støy i anleggsfasen kan håndteres innenfor det regelverk som gjelder og at tiltak må vurderes alt etter hvilken metode som velges og når på døgnet tiltak skal gjennomføres.

#### Forurensning

Resultater fra feltkartlegginger (2021 og 2022) viste at sjøbunnen i selve tiltaksområdet består av tidligere utfyllingsstein før den overgår i naturlig bløtbunn/sand i ytterkant av den planlagte fyllingen. Utfylling i området vil dekke til eksisterende forurensning i sedimentene og hindre videre utlekking. Dette kan virke positivt på vannmiljø i området.

Utfylling av sprengstein kan medføre spredning av finstoff og næringsalter, men avbøtende tiltak vil begrense lokal spredning.

Tiltaket, slik planen nå legger til rette for (vesentlig mindre enn «worst case» scenariet, som lå til grunn for gjennomstrømmingssimuleringen), forventes ikke å medføre vesentlige endringer for vannmiljøet i hele vannforekomsten sammenlignet med dagens situasjon. Se utfyllende rapporter for detaljer.

#### Vannmiljø og vannforskriften § 12

Topdalsfjorden er delt inn i to vannforekomster «Topdalsfjorden-indre» hvor tiltaket er plassert, og «Topdalsfjorden ytre» som potensielt kan bli påvirket av partikkelspredning fra tiltaket. I rapporten sies det:

*«En utfylling på sjøbunn kan gi ulike påvirkninger på det marine miljøet. Virkningene vil først og fremst være arealbeslag og tildekking av sjøbunnen, og tap av habitat for marine organismer som benytter området til næringsøk, levested og gyteområde. Videre antas fyllingen å kunne medføre mindre endringer i overflatehydrologi, små endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning, samt eventuelle utslipp av kjemikalier og temperaturendringer i forbindelse med økt skipsfart i området. Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige endringer for det marine miljøet i Topdalsfjorden sammenlignet med dagens situasjon, sett bort fra arealbeslaget og at avbøtende tiltak settes inn for å hindre oppvirvling av sediment under drift.»*

Et inngrep på sjøbunn i form av steinfylling kan gi ulike påvirkninger på det marine miljøet. Virkningene vil først og fremst være arealbeslag og tildekking av sjøbunnen. Dette vil føre til tap av habitat for marine organismer som benytter området til opphold/levested, beiting og/eller gyting. Videre kan tiltaket medføre mindre endringer i overflatehydrologi, endringer i lokale strømforhold og bølgepåvirkning.

I forbindelse med økt trafikk av fartøy i området kan medføre økt turbiditet og oppvirvling av sediment fra proppeloppvirvling. Økt trafikk vil også øke faren for utilsiktede utslipp av miljøgifter.

På bakgrunn av at mudringsaktiviteter vil kunne føre til spredning av sedimenter med tilstandsklasse IV – V i et begrenset omfang, vurderes det at gjennomføring av tiltaket kan få permanente negative konsekvenser i et mindre område i og nær tiltaksområdet. For vannforekomsten ellers, samt nærliggende vannforekomster, vurderes det at omfanget av spredningen er så lite (noen tidels- til noen få millimeter tykt lag som sedimenterer) at konsekvensen blir ubetydelig.

Sammenlagt vurderes det at det er noe risiko for vannforurensning, men lite fare for forringelse av kjemisk tilstand i berørte vannforekomster, ettersom spredningen er begrenset, og vil fortynnes desto lenger avstand fra mudringstiltaket en kommer. Etter metodikken i M-1941 vurderes det at konsekvensgraden for vannforurensning settes til **noe miljøskade (-)**.

Konsekvensen for forurensning av vann ifm. tiltaket er vurdert å være **noe negativ**, basert på at konsekvensgraden for vannforurensning er vurdert å føre til noe miljøskade (-). Se rapport for detaljer.

For de avbøtende tiltakene se naturmangfoldlovens vurdering § 12 over.

#### Geoteknikk - stabilitet

Planområdet omfatter kun sjøområder, og planens areal omfatter områdene SHA4, SHA5 og SHA6, som definert i kommunedelplanen. Det er i henhold til NVE Atlas ingen eksisterende kvikkleiresoner på eller i umiddelbar nærhet av tiltaksområdet. Imidlertid er det i forbindelse med grunnundersøkelser som er foretatt innen planområdet påvist kvikkleire og / eller sprøbruddmateriale i noen prøveserier. Løsneområdet for kvikkleiresonen dekker deler av SHA4 og SHA5. Soneutredningene er utført etter krav fra NVE's veileder 1/2019.

Planen forutsetter at sjøarbeidene avsluttes i vertikalplanet på kote -8. Terrenginngrepet skjer på sjøbunnen og mudringer, fyllinger og motfyllinger arronderes slik at tilfredsstillende lokal- / områdestabilitet oppnås. Det forutsettes at utfyllingen i sjø skjer trinnvis opp til stabil ferdig tilstand på kote +2,5m, med påfølgende konsolidering for å redusere poreovertrykket. Dette må avklares opp mot fyllingsplan. Likeledes forutsettes benyttet mudring og vertikaldrenering i deler av utfyllingsområdet for å begrense bygge- og konsolideringstiden. I tillegg vil mudring og vertikaldrenering virke positivt i forhold til arealutbredelsen av fyllingsavtrykket på sjøbunnen, noe som også er positivt for strømningsforhold og fauna. Utfyllingstrinn 1, som dekkes av denne plan, forutsetter utfylling og bearbeiding av fylling opp til kote -8. Motfyllinger avsluttes på kote -12. Det er strenge krav til detaljert geotekniske rapporter og uavhengig kontroll av det geotekniske arbeidet. Grunnet funn i rapportene fra geoteknikk er havneområdets utstrekning redusert for å ivareta sikkerheten, og det skal gjøres ytterligere detaljerte undersøkelser før tiltak kan igangsettes. Se rapportene for detaljer. Sikkerheten er ivaretatt med de utredninger som er foretatt i dette planarbeidet og med de krav som stilles til ytterligere utredninger før tiltak kan igangsettes.

#### Oppsummering

Anleggelse av havnearealer i Kongsgård-Vige er utfordrende på grunn av grunnforholdene i området. Det viser seg i de detaljerte geotekniske beregninger at det ikke er forsvarlig med så store fyllinger som tidligere antatt, og at naturlig konsolideringstid (tida som fyllingen skal sette seg) kan være mellom 15 – 20 år.

Det er viktig å få samkjørt denne planen med planen for Ytre Ringvei som kan være en stor bidragsyter for levering av stein, hvor anlegget ligger så nære og man får etablert noe samfunnsnyttig av et restprodukt som også kan være et samfunnsproblem. Det er mulig at anleggelse av nytt kryss i Vige og første etappe for anleggelse av havnearealer i Vige kan samarbeide i anleggsgjennomføringen, og skape synergier. Samtidig er ikke de to prosjektene avhengig av hverandre for etablering, og kan anlegges separat.

Konsekvensutredningen som er gjennomført viser at det ikke er store negative effekter av tiltaket i denne detaljreguleringen. Samtidig er det viktig å følge de avbøtende tiltakene som er beskrevet.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 30.05.2023

# **Sak 93/23: 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - områderegulering - offentlig ettersyn**

## **Vedlegg**

Vedtak , 13062023, Sak 48/23, 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - områderegulering - offentlig ettersyn

Vedtak BYSTED, 15062023, Sak 122/23, 1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - områderegulering - offentlig ettersyn

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - plankart - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - bestemmelser - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - planbeskrivelse - 25.05.2023

Vedlegg - Arkeologi

Vedlegg - Gimle ROS 22.05.2023

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 1

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 2

Vedlegg - Medvirkning

Vedlegg - Mulighetsstudie

Vedlegg - Naturmangfold

Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer

Vedlegg - Perspektiv sandvolleyballhall

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 1

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 2

Vedlegg - Vegløsning mot Jegersbergveien

Vedlegg - Overvannsutredning

Vedlegg - Mobilitetsplan



Dato 5. juni 2023  
Saksnr.: PLAN-21/04035-43  
Saksbehandler Åsmund Åmdal  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

**Saksgang**

By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**

15.06.2023

## **1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - offentlig ettersyn**

Forslag til vedtak:

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 25.05.2023 og bestemmelser sist datert 25.05.2023, ut til offentlig ettersyn.](#)

### **Sammendrag**

Planområdet omfatter Gimlehallen og videregående skoler (KKG) med tilhørende arealer.

Planforslaget hjemler nye idrettshaller, utvidelse av KKG og etablering av fotballbane (11'er-bane). Utbyggingen slik det er vist i illustrasjonene er omfattende. For øyeblikket er det konkrete planer om å realisere sandvolleyballhall og fotballbane i områdets vestre del. Øvrig utbygging vil ligge lenger fram i tid, og må også skje i flere faser.

Mot Jegersbergveien vises en ny trafikk-løsning som vil skape en mer oversiktlig og trafiksikker situasjon for de myke trafikanter. En forutsetning for denne løsningen er at turnhallen rives.

Området ligger sentralt i kommunen ved bussmetro, gang- og sykkelveinett. Det ligger derfor godt til rette for andre transportløsninger enn personbil.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre områdets preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag, også for en allmenn bruk.

Hovedproblemstillinger er parkeringsløsning og tap av deler av skogholtet/gressletta:

- Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 av de eksisterende parkeringsplassene i planområdet forsvinne samtidig som Gimlehallen og KKG vil ha betydelig flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på bilparkeringstilbudet. For å kompensere for økningen av brukere er det i mulighetsstudien vist 250 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller, det vil si en økning på 150 nye plasser. Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan

medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

- Skogholtet mot Gimle Gård og gressletta ved grusbanen har naturpreg, og har verdi både visuelt og for rekreasjonsbruk. Gressletta ved grusbanen berøres av utbyggingen, og planforslaget viser at eksisterende plenareal mellom KKG og Gimleveien omarbeides til blomstereng som erstatningsareal. Store deler av skogholtet sikres i planforslaget. Planforslaget medfører at deler av friområde vist i gjeldende kommuneplan tas i bruk til byggeområde (sandvolleyballanlegg) og fotballbane. I forslag til kommuneplan inngår disse arealene i senterområde.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. Det er viktig at tiltakene bidrar til at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter, der Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning, idrett og andre aktiviteter.

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:

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - plankart - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - bestemmelser - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - planbeskrivelse - 25.05.2023

Vedlegg - Arkeologi

Vedlegg - Gimle ROS 22.05.2023

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 1

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 2

Vedlegg - Medvirkning

Vedlegg - Mulighetsstudie

Vedlegg - Naturmangfold

Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer

Vedlegg - Perspektiv sandvolleyballhall

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 1

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 2

Vedlegg - Vegløsning mot Jegersbergveien

Vedlegg - Overvannsutredning

Vedlegg - Mobilitetsplan

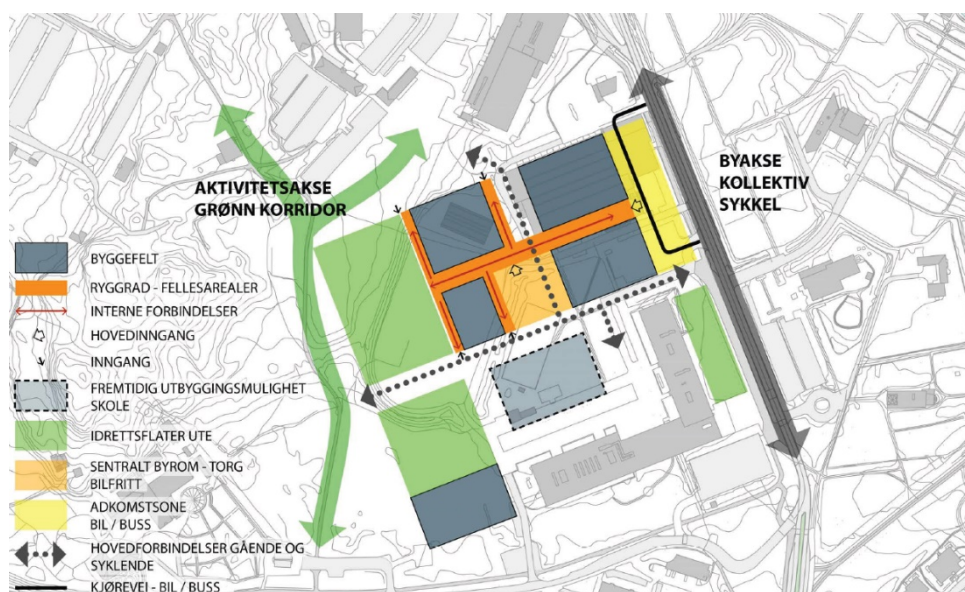
## BAKGRUNN FOR SAKEN

Plan og bygg i Kristiansand kommune har utarbeidet offentlig forslag til områderegulering for *Gimle – idrettsanlegg og videregående skole* jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for eksisterende og nye idrettsfunksjoner samt ivareta videregående skole.

Bakgrunnen for saken er at kommunalutvalgets vedtak 18.09.2018 om å avlyse konkurranse om rehabiliteringsarbeider på Gimlehallen. Det ble i stedet vedtatt å bidra til en mulighetsstudie for å vurdere alternativer i området i samarbeid med aktuelle aktører.

Kristiansand Eiendom engasjerte Rambøll til utarbeidelse av mulighetsstudien. I tillegg til kommunen var Vest-Agder fylkeskommune, Statsbygg, UiA, KKG, Olympiatoppen Sør, Akademiet og Toppidrettsforum med i prosessen med utarbeidelse av denne. *Gimlehallen Mulighetsstudie* sist datert 08.12.2021 har så dannet grunnlag for reguleringsarbeidet. Illustrasjonene under er fra denne.



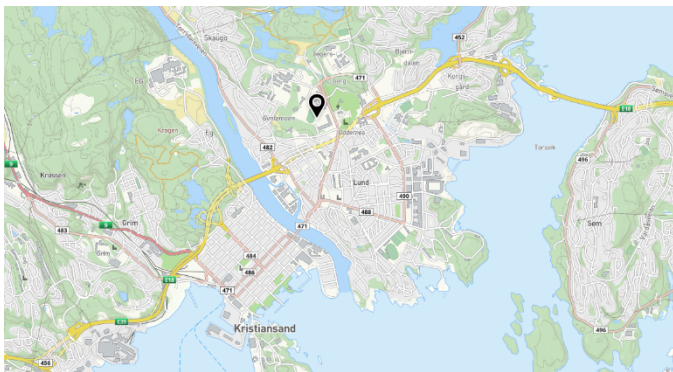
*Situasjonsplan - prinsipp*



*Perspektiv - sett fra sør*

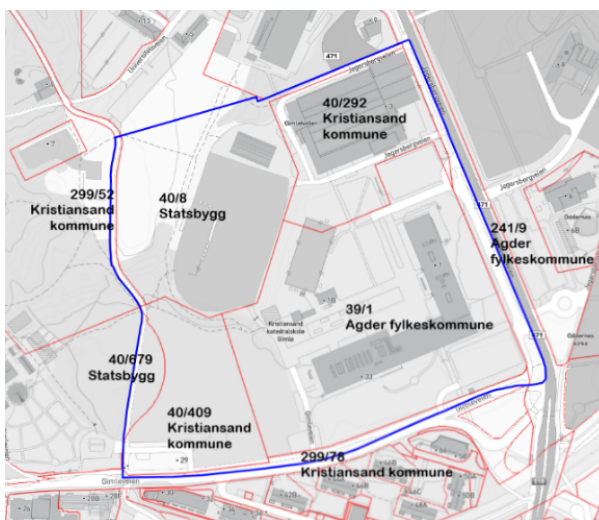
## Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Kristiansand, like ved hovedveier og overordnet gangsykkelveinett.



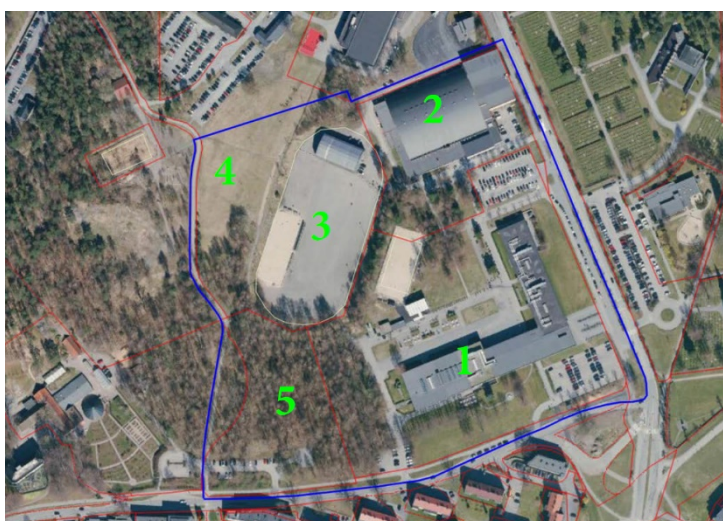
Kartet ved siden av viser varslet planområde og de offentlige eiendommene omfattet av dette. Eiere er:

- Kristiansand kommune
- Agder fylkeskommune
- Statsbygg



De videregående skolene og Gimlehallen ble bygget på 1970-tallet, og området framstår i det vesentlige slik det ble bygget ut den gang (Turnhallen mot Jegersbergveien kom på 1980-tallet, og skolene fikk et samlenne mellombygg på 2000-tallet). Før utbyggingen var området i hovedsak ubebygget. I søndre del ble det drevet jordbruk, og nordre del var militært øvingsområde. Området ble etter hvert mer tilgjengelig for allmennheten og brukt som til rekreasjon og trening.

- 1  
Kristiansand Katedralskole  
Gimle (KKG)
- 2  
Gimlehallen
- 3  
Grusbanen
- 4  
Gressletta
- 5  
Skogholtet

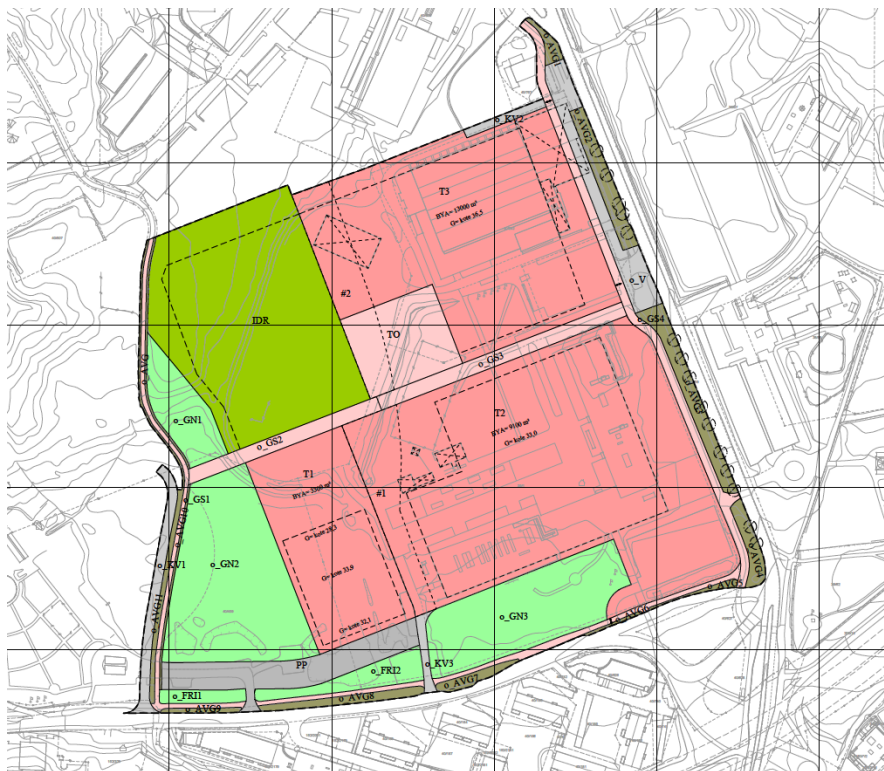


Området er relativt flatt. Gressletta og skogholtet framstår som naturområder, mens øvrige arealer er opparbeidet til opphold, ballbaner, plen og parkering.

## Planens innhold

Planforslaget legger opp til en langsiktig utvikling av idrettsformål (haller og baner) og videregående skole.

Ferdig utbygd vil området bli opparbeidet slik at det knytter seg naturlig opp mot tilstøtende områder (UiA, Spicheren, Gimle Gård).



Hovedgrepet er de fire feltene med formålene:

- Felt T1 – Sandvolleyball – hall og baner
- Felt T2 – Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG)
- Felt T3 – Området med Gimlehallen – idrettshaller
- IDR – Fotballbane (11'er-bane)

I tillegg er det formålene:

- Torv sentralt i området
- Grønnstruktur (friorråder og naturområder)
- Gang/sykkelveier
- Kjøreveier og parkeringsplass

Illustrasjonen under viser de fire feltene og nye gang/sykkeveier og gangforbindelser. (nye forbindelse vist med stiplet linje, eksisterende med heltrukket).

### A og B

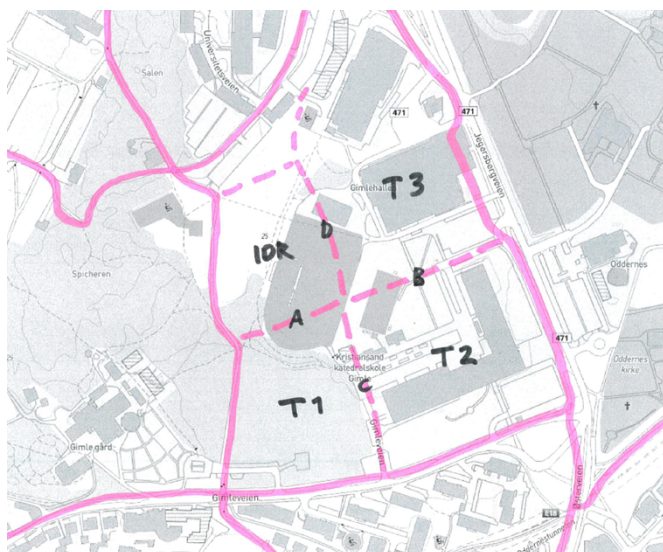
Gang/sykkelvei fra Jegersbergveien og vestover til den støter på eksisterende gang/sykkelvei (som går fra Gimleveien og opp mot Spicheren og UiA)

### C

Gangforbindelse fra Gimleveien og opp til ny gang/sykkelvei

### D

Gangforbindelse fra ny gang/sykkelvei og opp mot Spicheren



Viktige elementer i forslaget er ny trafikk/adkomstløsning mot Jegersbergveien og at det indre området med torv mm skal være bilfritt.

Alléen i Jegersbergveien skal bevares (slik den er i gjeldende plan).

Planforslaget er omfattende. Noen av funksjonene er i en tidlig idéfase, og noen av funksjonene er det ønske om å bygge ut i nær framtid. Utbygging vil derfor skje over lang tid, fordelt på flere faser. Illustrasjonen under viser full utbygging med disse:

- Sandvolleyballanlegg
- Fotballbane med sittetribuner
- Området mellom KKG og Gimleveien er opparbeidet som blomstereng
- Ny hall sør for Gimlehallen (håndball)
- Nye haller vest for Gimlehallen. Ny turnhall kan evt knyttes direkte sammen med Gimlehallen mtp sambruk mm.
- Mot Jegersbergveien: Ny løsning for adkomst, vei og gang/sykkelvei. For å få til en slik løsning må dagens turnhall rives.
- Torv sentralt i området.
- KKG er vist med tilbygg, planen gir også mulighet for påbygg
- Ny gang/sykkelveien gjennom området fra Jegersbergveien til dagens gang/sykkelvei
- Gangforbindelser fra Gimleveien og nordover mot Spicheren



## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

#### Regionplan Agder 2030

Planforslaget bygger opp om ett av de fem hovedsatsingsområdene i regionplanen: «Attraktive og livskraftige byert, tettsteder og distrikter». Her er det bl.a. angitt delmålet «Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste og opplevelsestilbud».

#### Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050

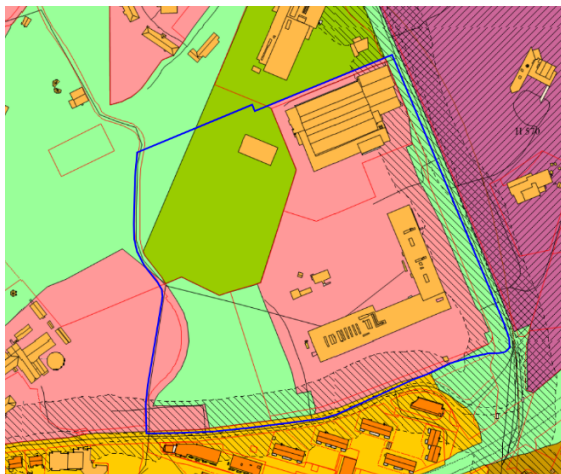
Forslaget er i samsvar med retningslinjene 2.1 som omhandler *Effektiv bystryktur*.

#### Kommuneplanen

Området er i gjeldende arealdel (vedtatt 22.06.2011) avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og idrettsanlegg.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med disse formål.

Forslaget samsvarer med kommuneplanens satsingsområder og arealstrategi: det legges opp til en utbygging som samler flere funksjoner sentralt i kommunen og med god plassering nær bussmetro.



*Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – gjeldende plan*

I forslag til ny kommuneplan er området vist med sentrumsformål.

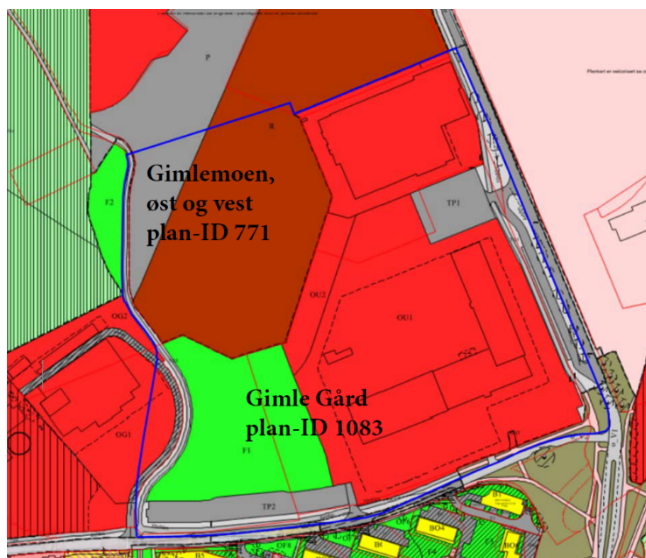
*Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - forslag*

## Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er:

*Gimle Gård, plan-ID 1083, 04.06.2008.* Denne omfatter KKG, Gimlehallen, friområdet, utvidelse av naturmuséet, veier og parkeringsarealer.

*Gimlemoen, øst og vest, plan-ID 771, 17.03.1999.* Denne omfatter fotballbanen og parkeringsarealer.



Gjeldende reguleringsstatus

### Andre aktuelle saker i området

Nord for planområdet, mellom dagens grusbane og Spicheren/Studenthelsehuset planlegges nå et Vitensenter.

### Melding om oppstart

Oppstart av planforslaget ble varslet 10.02.2022 med høringsfrist 19.03. Det kom inn 22 uttalelser. Uttalelsene er gjengitt og kommentert i vedlegg. Det vises ellers til planbeskrivelsen.

Under er en tematisk oppsummering av uttalelsene:

#### Trafikkbelastning:

- Adkomst ved Gimlehallen – uoversiktlig og trafikkfarlig
- Kjø i rushtida – tilbakeblokkering ned Gimleveien og ut i Jegersbergveien, problemer for bussavvikling (personbiler og buss i samme kjø). Naboer (andre siden av Gimleveien) er bekymret for trafikkbelastning på Gimleveien.

#### Skogholtet:

- Gressletta og skogholtet har viktige biologiske forekomster og må bevares
- Naboer (andre siden av Gimleveien) ønsker å beholde skogen mot Gimleveien, ikke utvide p-plasser (slik de er i gjeldende reguleringsplan).

#### Gressletta:

- Gressletta og skogholtet har viktige biologiske forekomster og må bevares.

#### Støy fra idrettsanlegget:

- Naboene (andre siden av Gimleveien) er bekymret for støy fra idrettsanlegg (rolig boligområde i dag).

#### Arkeologisk undersøkelse:

- Området må undersøkes, må kunne komme til med gravemaskin.

#### Ny bebyggelse:

- Energiforbruk (ved bruk)
- Energiproduksjon – som solceller
- Redusert klimagassutslipp i byggeprosessen

#### Andre:

- Nabolaget (Oddernes kirke og Gimle gård) må hensyntas
- Tenk bredt mtp bruk av bygg (flerbruk)
- For lite parkering
- Kilde/oppkomme sør for grusbanen
- Friidretten er ikke representert i mulighetsstudien

#### **Ekstern medvirkning**

Representanter for barn og unge ble informert om planprosessen og om *Mulighetsstudiet*. Dette skjedde med befarung i området eller på møte.

- Elevrådet ved Lovisenlund skole – befarung
- Elevrådet ved Oddemarka skole – befarung
- Elevrådet ved KKG – møte
- Studentrådet – møte
- Ungdommenes bystyre – møte

Elevrådet ved Lovisenlund skole hadde disse kommentarene:

- Grusbaner og sandvolleyballbane som ikke er innegjerdet brukes innimellom, mest på sommerstid.
- Grusbanen brukes også vinterstid når den i kalde perioder har vært islagt.
- Gressletta brukes til jogging og lek.
- Skogholtet for tur/hundelufting.
- Gang/sykkelveinettet langs Gimleveien og Jegersbergveien brukes framfor å gå/sykle gjennom skoleområdet.
- Ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag.

Uttalelsene er gjengitt i vedlegg.

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

Utviklingen av idrettsanlegg og videregående skoler er i seg selv positive tiltak. Koblingen videre mot Spicheren og UiA vil være en styrke for institusjonene som ligger her i dag og også de som kommer.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre området's preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag for en allmenn bruk.

Ny trafikkløsning mot Jegersbergveien vil skape en mer oversiktlig og trafikksikker situasjon for de myke trafikanter.

Under omtales noen aktuelle temaer. For øvrige forhold vises til planbeskrivelsen.

#### Mobilitetsplanen

Det er et klart ønske å redusere bruken av privatbil, både med hensyn til målene om 0-vekst, men ikke minst på grunn av utfordringene knyttet til arealbruk og klimautslipp. I mobilitetsplanen foreslås disse tiltak:

- Redusert bruk av privatbil:  
Uten å ha en begrenset parkeringsdekning, og restriksjoner på bruk, vil de andre tiltakene ha liten effekt. Begrensing på bilparkering kan være: fjerne

parkeringsplasser, avgiftsbelegging, tidsbegrenset parkering, gratis kunde- og besøksparkering en viss tid.

Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 av eksisterende parkeringsplassene i planområdet forsvinne samtidig som Gimlehallen og KKG vil ha betydelig flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på bilparkeringstilbudet. For å kompensere for økningen av brukere er det i mulighetsstudien vist 250 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller, det vil si en økning på 150 nye plasser. (Dersom parkeringskjeller ikke bygges vil det kunne svekke konseptet slik det er vist Mulighetsstudien og i utomhusplan med grønne flater, vegetasjon og et bilfritt indre). Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

- Prioritet for sykkel:
  - Sykkelekspressveien går rett ved siden av planområdet og har ikke behov for utbedring utover det som er allerede planlagt
  - Utbedring gang/sykkelvei langs Gimlehallen/KKG
  - Tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser
- Tilrettelegging for ansatte og holdningskampanjer:  
Tilrettelegging av garderobes for de ansatte, utdeling av sykkelutstyr, og holdnings-/informasjonskampanjer.

#### Barn og unges interesser

Området er ikke i intensiv bruk av barn og unge til fri lek. Noen av de unge er med på organisert aktivitet i Gimlehallen/Turnhallen. Barn og unge pekte på at de ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag og at hallene kan brukes til andre formål enn idrett.

#### Universell utforming

Alle bygg i området er publikumsbygg, og er slik ivaretatt av teknisk forskrift. Området er i hovedsak flatt, og det ligger godt til rette for universell utforming av utearealer.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er fylt ut og lagt ved.

Det er utført grunnundersøkelser (områdestabilitet). Det konkluderes med planområdet ikke inngår i et «i et løsne- eller utløpsområde for løsmasseskred med sprøbruddsmaterialer».

#### Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Planforslaget innebærer en mer effektiv bruk av sentrumsnære arealer.
- Transport: Det ligger godt til rette for å gå, sykle eller ta bussen. Planområdet ligger sentralt og har en god plassering ved bussmetrolinjen. Det ligger også godt i forhold til gang/sykkelveinett og kan nås av mange.
- Natur:
  - o Deler av gressletta er vist som fotballbane i planforslaget. Gressletta er i gjeldende plan regulert til parkeringsplass og allmenntilgjengelig formål idrett. Det foreslås at ubebygget areal (plen) mellom KKG og Gimlehallen opparbeides som blomstereng som erstatning for de arealer på gressletta som berøres (5390 m<sup>2</sup> i planforslaget). (se Naturmangfold under).
  - o Deler av skogholtet er vist som byggeområde i planforslaget. Gjeldende plan viser et friområde her på 12 300 m<sup>2</sup>, mens planforslaget viser

grønnstruktur/friområder på 11 400 m<sup>2</sup> (arealet mellom KKG og Gimleveien er ikke tatt med i dette).

- Gjenbruk (sirkulærøkonomi): Riving eller gjenbruk av Gimlehallen er ennå ikke avklart. Mht KKG er intensjonene i øyeblikket å bygge til/på de eksisterende bygg.
- Destruksjon: Planforslaget innebærer at Turnhallen rives. Dette åpner opp arealene mot Jegersbergveien og gir mulighet for å etablere den ny adkomstløsningen beskrevet over.

#### Naturmangfold

Det er utført kartlegging av naturmangfold og vurdering etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. På bakgrunn av utført kartlegging, forslag til erstatningsarealer for tap av arealer på gressletta og forslag til skjøtsel av skogsarealet anses naturverdiene for å være ivaretatt.

#### Støy fra idrettsanlegget

Avstanden fra sandvolleyballbaner og fotballbane til nærmeste boligbebyggelse er hhv ca 130 m og 200 m. I tillegg til denne avstanden vil sandvolleyhallen bidra til å skjerme mot eventuell støy fra aktivitet på banene.

#### Infrastruktur

Planforslaget viser nye løsninger for avvikling av både kjøretrafikk, parkering, syklende og gående mot Jegersbergveien. Løsningen vil bli en bedre og mer trafikksikker enn dagens, men er omfattende og innebærer vesentlige endringer av dagens situasjon. Bl.a. må turnhallen rives. Det er ingen konkrete planer om dette i øyeblikket

Overvannshåndtering byr på særskilte utfordringer. Det kreves bl.a. grønne tak på alle nye bygg for å bidra til fordrøyning.

#### Estetikk

Gimlehallen og KKG er store bygg som med dimensjoner og utforming preger området i dag. Også nye haller og eventuell skoleutvidelse vil være av store dimensjoner. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene til at nye bygg skal ha variasjon i form og uttrykk og materialbruk. Det kreves også at nybygg skal ligge på linje med KKG og Gimlehallen. Byggene vil samlet ramme inn det bilfrie «indre».

#### Folkehelse

Utvikling med idrettsanlegg er i utgangspunktet positivt for folkehelsen. Dersom tilbudene som etableres også kan benyttes av barn og unge som ikke deltar i organisert idrett vil den positive effekten være enda større, både ved at denne gruppen får tilgang til aktiviteter her, men også eierskap til området.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investerings tiltak som man nå kjenner til er etablering av sandvolleyballanlegget og fotballbanen. Disse skal i hovedsak finansieres uten kommunale midler.

For øvrige tiltak er det usikkert når de kommer og hvordan investerings- og driftsutgiftene skal fordeles.

#### Oppsummering

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter. Utviklingen av området med et hovedanlegg for idrett vil være viktig i seg selv for de aktivitetene som kommer her, men også for byen Kristiansand. Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning og andre aktiviteter.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. For å få til dette er det avgjørende at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre

arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

Deler av området har verdi for rekreasjon i dag, og dette kommer klart fram i uttalelsene. Planforslaget søker å ivareta disse verdiene samtidig som det legges til rette for bygging. Med opprusting av arealer og nye forbindelser vil det bli en ny situasjon hvor hele området kan brukes til rekreasjon.

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

Åsmund Åmdal, 31.05.2023

# Sak 94/23: Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon

## Vedlegg

Vedtak BYSTED, 15062023, Sak 127/23, Hummerviga, G/bnr. 432/86 – Klage over avslag på søknad om dispensasjon

01\_klagebrev\_KLAGE-23\_00758-1 Klage på kommunens vedtak Hummerviga 898101\_1\_1

02\_avslag\_BYGG-22\_03659-7 Hummerviga - Avslag - Søknad om dispensasjon 881484\_7\_1

03\_svar\_på\_varsel\_om\_avslag\_BYGG-22\_03659-6 Scanner\_20230214\_101655 880039\_1\_1

04\_varsel\_om\_avslag\_BYGG-22\_03659-5 Hummerviga – Søknad om dispensasjon - Varsel om avslag 864135\_2\_1

05\_uttalelse\_parkvesenet\_BYGG-22\_03659-3 SV\_BYGG-22\_03659-1 - Hummerviga 432\_86\_0\_0, bruksendring - anmodning om uttal 858833\_1\_1

06\_a\_dispensasjonssøknad\_BYGG-22\_03659-1 Hummerviga-disp-bruksendring 845949\_1\_1

06\_b\_situasjonsplan\_BYGG-22\_03659-1 Situasjonsplan 845950\_1\_1

06\_c\_nabovarsel\_opplysninger\_BYGG-22\_03659-1 Nabovarsel 845952\_1\_1

06\_d\_nabovarsel\_kvittering\_BYGG-22\_03659-1 Nabovarsel kvittering 845951\_1\_1

06\_e\_nabovarsel\_merknad\_BYGG-22\_03659-1 Merknad 845953\_1\_1

06\_f\_plantegning\_BYGG-22\_03659-1 501 845954\_1\_1

07\_reguleringsplan\_20030828-1

08\_reguleringsbestemmelser\_BYGG-21\_04058-1 Plan og snitt 622886\_1\_1

09\_kommuneplan\_utsnitt\_1\_500

10\_kommuneplan\_søgne\_bestemmelser



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023007812  
Saksbehandler Thomas Rudolf Letz

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	15.06.2023	127/23
2 Formannskapet	21.06.2023	94/23

## HUMMERVIGA, G/BNR. 432/86 – KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON

---

### FORMANNSKAPET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 21.06.2023 SAK 94/23

#### Formannskapets vedtak:

Klagen tas til følge. Det gis i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, reguleringsplanens arealformål og reguleringsbestemmelsene § 2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Eiendommen anses fullt utbygget.
2. Bryggen vil anses fullt utbygget.
3. Søkeren vil overføre 6 ekstra p-plasser (inkl 2 HC-plasser) til allmennheten. Disse må merkes og det må klargjøres hvilke p-plasser dette er. Bommen skal flyttes på tiltakshavers regning.
4. Det ovennevnte vil tinglyses som en negativ servitutt på eiendommen.
5. Gjeldene reguleringsplan endres i tråd med punktene over.

Et vedtak som dette vil gi mindre privat bruk av sjøbodene ved at 1 familie med 1 sjøbod bruker disse mindre enn 3 familier med 3 sjøboder vil gjøre, det blir 2 sjøboder i stedet for 3, det blir mindre privat bryggeareal enn det som er hjemlet i planen, og det blir 6 flere p-plasser til allmennheten, noe som vil bedre deres adgang til strandsonen. Fordelene anses betydelig større enn ulempene i saken. (9/6)

#### Forslag:

FRP fremmet følgende forslag:

«Det gis i medhold av PBL § 19-2 dispensasjon for omsøkte tiltak.

Søknaden medfører en rekke fordeler: Bukten vil se mindre privatisert og utbygget, og våtmarksområdet spares. Tiltaket vil medføre mindre trafikk av båter og bukten, og medføre mindre slitasje fra mennesker og utstyr på land. Ferdige oppmerkede parkeringsplasser overføres kommunen, som kan brukes til å dempe utfordringene knyttet til parkering, spesielt på utfartsdager. Det legges til grunn at bryggen ikke utvides i verken bredde eller lengde, og at frittstående sjøbod ikke oppføres. Dette medfører en mindre ruvende og privatiserende løsning i området.

Formannskapet kan ikke se at søknaden på noen som helst måte setter hensynet bak planen vesentlig til side. Utbygging i henhold til regulering vil faktisk være uheldig for våtmarksområdet i bukten.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Klagen tas til følge. Det gis i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, reguleringsplanens arealformål og reguleringsbestemmelsene § 2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Eiendommen anses fullt utbygget.
2. Bryggen vil anses fullt utbygget.
3. Søkeren vil overføre 6 ekstra p-plasser (inkl 2 HC-plasser) til allmennheten. Disse må merkes og det må klargjøres hvilke p-plasser dette er. Bommen skal flyttes på tiltakshavers regning.
4. Det ovennevnte vil tinglyses som en negativ servitutt på eiendommen.
5. Gjeldene reguleringsplan endres i tråd med punktene over.

Et vedtak som dette vil gi mindre privat bruk av sjøbodene ved at 1 familie med 1 sjøbod bruker disse mindre enn 3 familier med 3 sjøboder vil gjøre, det blir 2 sjøboder i stedet for 3, det blir mindre privat bryggeareal enn det som er hjemlet i planen, og det blir 6 flere p-plasser til allmennheten, noe som vil bedre deres adgang til strandsonen. Fordelene anses betydelig større enn ulempene i saken»

**Voteringer:**

FRP sitt forslag falt med 12 mot 3 stemmer (KL/FRP/PP).

Ved alternativ votering ble Høyre sitt forslag vedtatt med 9 stemmer, mens 6 stemte for by- og stedsutviklingsutvalgets innstilling (AP/MDG/SV/SP).

22.06.2023