

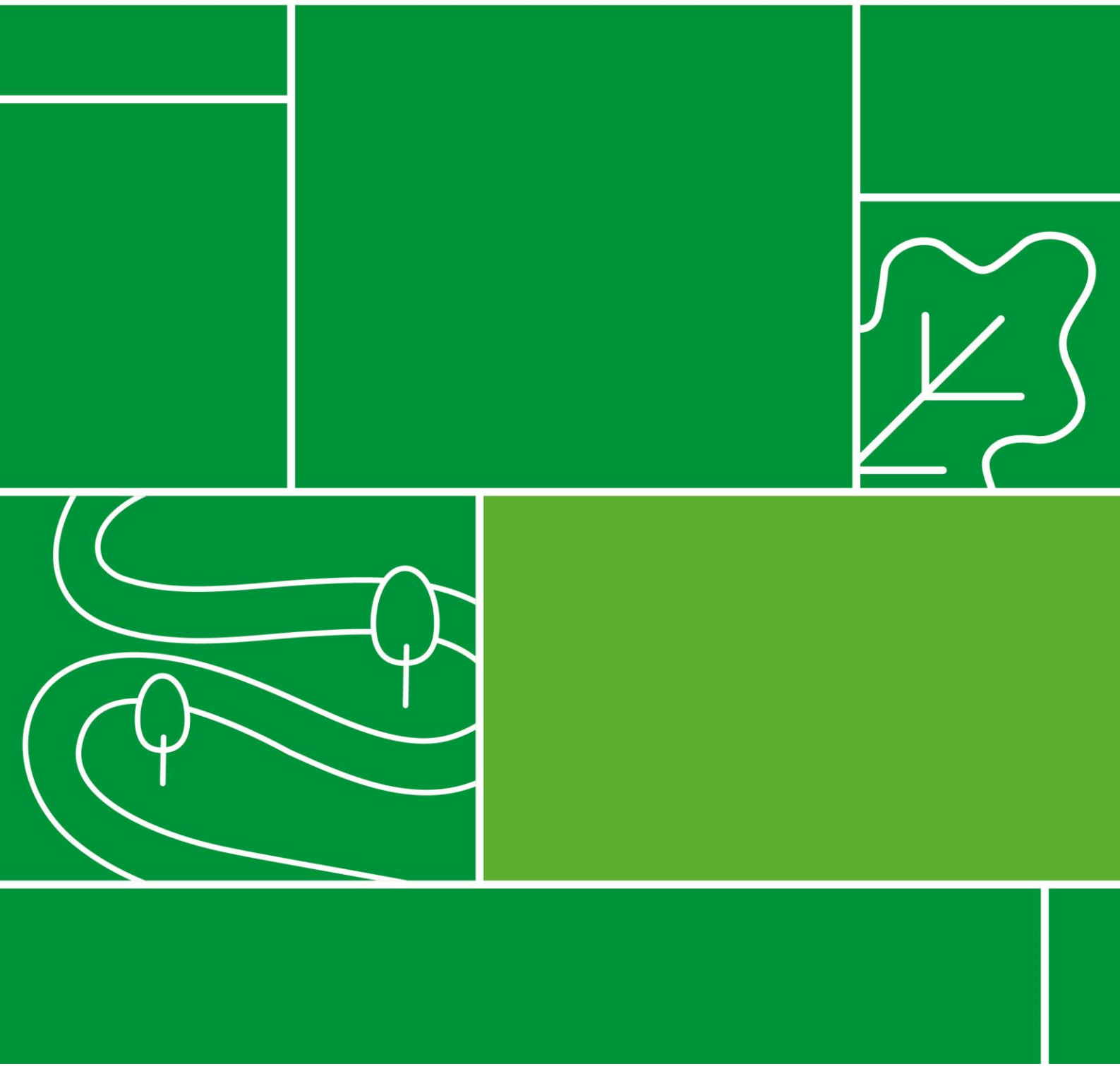


Kristiansand  
kommune

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

# Fagnotat blå- og grønn arealbruk

Datert 25.08.2022





## Innhold

1. Innledning	5
2. Sentrale føringer for arbeidet	6
2.1. Nasjonale føringer	6
2.2. Regionale føringer	6
2.2.1. Regionplan Agder 2030	6
2.2.2. Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050	6
2.2.3. Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2020	7
2.2.4. Regional plan for vannforvaltning 2022-2027	7
2.3. Kommunale føringer	7
2.3.1. Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi	7
3. Dagens situasjon	8
3.1. Planstatus i de tre tidligere kommunene	8
4. Opplegg for medvirkning	8
5. Jordbruksareal og verdsetting av jordbruksareal	9
5.1. Dagens situasjon og utfordringer	9
5.2. Hva skal vi oppnå / fremtidig ønsket situasjon	12
5.3. Hvordan skal vi komme dit vi ønsker	13
5.4. Klimagassreduksjon	14
5.5. Innspill til kart og bestemmelser	14
6. Arealer for LNF med spredt bebyggelse- eksisterende og framtidig	15
6.1. Framtidig bebyggelse - dagens situasjon	16
6.2. Hva skal vi oppnå - fremtidig ønsket situasjon	21
6.3. Hvordan skal vi komme dit vi ønsker?	22
6.4. Klimagassreduksjon	22
6.5. Innspill til kart og bestemmelser	22
6.6. Tiltak på eksisterende mindre næringsområder og eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF-områdene	24
6.7. Oversikt over ubebygde tomter i regulerte områder i kommunens mindre sentrale områder	25
7. Kulturmiljøer	26
7.1. Dagens situasjon og utfordringer	26
7.2. Eksisterende planer - utfordringer	27
7.3. Hva skal vi oppnå - Fremtidig ønsket situasjon	28



7.4.	Hvordan skal vi komme dit vi ønsker? .....	28
7.5.	Klimagassreduksjon.....	29
7.6.	Innspill til kart og bestemmelser .....	30
7.7.	Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse.....	34
7.8.	Kulturmiljøer i forhold til skjærgård og kystbasert næringsutvikling .....	35
7.9.	Kulturmiljøer i forhold til landbruk- og markaområder.....	35
8.	Grønnstruktur, friluftsliv og markagrense .....	36
8.1.	Dagens situasjon og utfordringer.....	36
8.1.1.	Friluftsliv og marka:.....	36
8.1.2.	Friluftsliv og allmennhetens tilgang til strandsonen .....	38
8.1.3.	Kartlegging og verdsetting av friluftsområder.....	38
8.1.4.	Kyststi og øvrig overordnet løypenett .....	38
8.2.	Hvordan skal vi komme dit vi ønsker?.....	40
8.3.	Klimagassreduksjon.....	44
8.4.	Innspill til kart og bestemmelser .....	44
9.	Naturvernområder og naturmangfold .....	48
9.1.	Dagens situasjon og utfordringer.....	48
9.1.1.	Områder vernet etter naturmangfoldloven.....	49
9.1.2.	Naturmangfold i sjø og land .....	51
9.1.3.	Verna vassdrag .....	66
9.1.4.	Viktige vassdrag for laks og sjørret.....	67
9.2.	Hvordan vi skal komme dit vi ønsker .....	68
9.3.	Klimagassreduksjon.....	68
9.3.1.	Klimagassutslipp og arealnøytralitet .....	68
9.3.2.	Klimatilpasning .....	68
9.4.	Innspill til kart og bestemmelser .....	69
10.	Aktivitet i - og langs kommunens kystlinje.....	69
10.1.	Dagens situasjon.....	69
10.2.	Hva er ønsket framtidig situasjon .....	69
10.3.	Eksisterende områder .....	70
10.4.	Andre presiseringer fra faggruppa .....	70
10.5.	Akvakultur.....	72
10.6.	Fiskerinæringen .....	71



10.7. Fritidsboliger .....	74
Hva skal vi oppnå/framtidig ønsket situasjon.....	74
11. Småbåthavner	75
11.1. Dagens status og utfordringer.....	75
11.2. Hva skal vi oppnå/framtidig ønsket situasjon .....	76
11.3. Klimagassreduksjon.....	76
11.4. Innspill til kart og bestemmelser .....	76



## 1. Innledning

Den blå-grønne faggruppa har arbeidet med problemstillinger som vedrører den største andelen av kommunens areal. Det meste av kommunens areal består av skog, uproduktive areal og dyrka mark.

Fagnotatet er utarbeidet med utgangspunkt i planprogrammets og samfunnsdelens overordnede arealstrategier. Temaene som er vurdert av faggruppa for blå-grønn struktur er:

- jordbruksareal og verdsetting av jordbruksareal
- spredt boligbygging i spesifiserte LNF-områder
- kulturmiljøer - kartlegging av kulturlandskap og kulturhistoriske miljø i jordbruksområdene
- grønnstruktur og markagrense
- naturmangfold
- kystbasert næringsutvikling og andre aktiviteter basert på kommunens kystlinje

Både natur, landbruk og kulturmiljø er under press. Bare ca. tre prosent av landarealet i Norge er dyrket mark, men over en million dekar dyrkbar og dyrket jord er blitt omdisponert siden 2. verdenskrig<sup>1</sup>. Uberørt natur er viktig for karbonfangst og økt arts mangfold, men utbygginger av boliger, hytter og infrastruktur tærer på denne ressursen. Naturen og kulturlandskapet i kommunen er viktige til matproduksjon, næringsaktiviteter og som viktig bidrag til reduksjon av klimagassutslipp og for opplevelser og rekreasjon.

Gjennomgående for de blå - og grønne arealene er å avveie «bruk» og «vern». Ulike hensyn gjør seg gjeldende.

Nedenfor vises en disposisjon som beskrives i hvert av fagtemaene nevnt ovenfor:

- dagens situasjon og utfordringer
- fremtidig ønsket situasjon
- hvordan skal vi komme dit vi ønsker
- klimagassreduksjon - hvordan vil dette bidra til å oppnå målet om 80 % reduksjon?
- innspill til kart og bestemmelser

I tillegg skal det gis:

- oversikt over kilder og litteratur
- oversikt over gjennomført interne konsultasjoner og samhandling
- oversikt over gjennomført ekstern medvirkning / dialog

---

<sup>1</sup> <https://www.nibio.no/tema/jord/jordkartlegging/bruk-av-jordsmonnkart/kunnskapsgrunnlag-for-jordvern/tap-av-jordbruksareal>



## 2. Sentrale føringer for arbeidet

### 2.1. Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- FNs bærekraftsmål
- Regjeringens oppdaterte jordvernstrategi, 21.05.2021
- Ny vekst, stolt historie – regjeringens havstrategi 2017
- Veileder h-2481, Kommuneplanens arealdel, KMD 2021
- Veileder, «Planlegging i sjøområdene», KMD 2020
- Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder - veileder, KMD, 2020
- Stortingsmelding 16 (2019-2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken
- Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger for klima og miljø utgitt i 2021
- Stortingsmelding nr. 14 (2015-2016), Natur for livet – Norsk handlingsplan for naturmangfold
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 28.05.2021

### 2.2. Regionale føringer

#### 2.2.1. Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 peker på Agders store naturverdier både langs kyst og i fjellet som mange steder er utsatt for stor utbyggingspress. Byspredning fører til unødvendig stort arealbruk med nedbygging av naturområder og dyrka mark som konsekvens. Det er viktig å finne balansen mellom vern av natur- og kulturverdier og behovet for bolig- og næringsutvikling.

#### 2.2.2. Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050

Den vedtatte planen skal, ifølge tittelen, være tilpasset nullvekstmålet. Hovedkapitlet «Forutsetninger» har et underkapittel som heter «Blågrønn struktur». Her beskrives grønnstrukturen som et nett av store og små natur- og vegetasjonsområder som vever sammen regionen og gir bebygde områder kontakt med de større friluftsområdene. Flest mulig av regionens innbyggere skal ha tilgang til store sammenhengende grøntareal uten å måtte bruke bil.

Vern av dyrka mark framholdes som en av de viktigste interessene i arealforvaltningen. Alle jordbruksareal skal i utgangspunktet bevares. Planen peker på at tre av fire store sammenhengende jordbruksområder er i Kristiansand: Tangvall, langs Songdalselva og langs Tovdalsvassdraget. Jordbruksområdene i den regionale arealplanen er nøyaktig avgrenset.

Strandsonen er en ressurs for regionens innbyggere og skal være tilgjengelig for alle. Ubebygde områder i 100 meters-beltet søkes bevart som viktige natur-, kulturmiljø- og friluftsområder. Vassdrag og strandsoner forvaltes etter nasjonale prinsipper.

Den regionale planen for Kristiansandsregionen inneholder retningslinjer som gir en tydelig føring for arbeidet med kommuneplanens arealdel. For de blå-grønne



fagområdene er det særlig retningslinje nr. 1 for forvaltning av ikke-fornybare ressurser som har betydning, men retningslinje 3.4 om sjørettet næringsvirksomhet slår også fast at næringsareal med sjøtilknytning som hovedregel ikke skal omdisponeres til andre formål.

Retningslinje nr. 1 ovenfor omtaler sammenhengende arealer, regional grønnstruktur, markagrense, regionalt viktige jordbruksområder, langsiktig grense mot jordbruk, byggeområder grensende mot viktige jordbruksareal, strandsone, vann og vassdrag og naturmangfold.

Sammenhengende arealer: verdifulle landbruks-, natur-, friluftsliv- og kulturminneområder skal bevares mest mulig sammenhengende.

### 2.2.3. Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2020

Målsetting om å ivareta allemannsretten og gi befolkningen mulighet for å utøve friluftsliv. Særlig prioriterte målgrupper er barn, unge, barnefamilier, mennesker med nedsatt funksjonsevne, personer som er lite aktive og etniske minoriteter.

Agder fylkeskommune vil starte arbeidet med en ny regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet i 2023.

### 2.2.4. Regional plan for vannforvaltning 2022-2027

Vedtatt des. 2021. Planen skal koordinere og samordne vannforvaltning og arealbruk på tvers av sektorer og på tvers av kommunegrenser. Planen angir miljømål for elver, innsjøer, kyst og grunnvann og angir samtidig tiltak for å nå målene.

Vannforvaltningsplanens målsettinger er fulgt opp i arealdelen gjennom forslag til bestemmelser og retningslinjer.

## 2.3. Kommunale føringer

### 2.3.1. Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi

Det er satsingsområdene «Attraktiv og miljøvennlig» og «Skapende og kompetent» i den vedtatte samfunnsdelen som særlig er av betydning for arbeidet til den blå-grønne faggruppa. Først og fremst er målsettingene «Kristiansand tar vare på naturen og sikrer naturmangfoldet og kulturlandskapet» og «Kristiansand har et variert og bærekraftig næringsliv» relevante. Flere av de overordnede arealstrategiene har direkte sammenheng med de blå-grønne fagtemaene.

Arealstrategi nr. 6: «Hindre omdisponering av dyrket mark og fastsette langsiktig grense for utbygging mot utmark og jordbruksområder, for å ivareta friluftsliv- og landbrukshensyn og motvirke byspredning».

Arealstrategi nr. 7: «Sikre og videreutvikle overordnet og lokal grønnstruktur, med trygge forbindelser til boområder. Bevare 100 meters-beltet langs sjø og vassdrag, og tilrettelegge for allmennhetens bruk av strandsonen og elvebredder».

Arealstrategi nr. 13: «Tillate fradeling av enkeltvis tomt for oppføring av bolig i spesifiserte LNF-områder, for å sikre mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i kommunens utkanter».



## 3. Dagens situasjon

### 3.1. Planstatus i de tre tidligere kommunene

Kommuneplanene i de tidligere kommunene har, inntil ny arealdel foreligger, status som kommunedelplaner. Kristiansand vedtok sin arealdel i 2011, Songdalen i 2012 og Søgne i 2018.

Kristiansands arealdel åpnet for spredt boligbygging i noen få områder i Randesund.

Arealformålene som er benyttet for de blå og grønne områdene er grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3) LNF (pbl. § 11-7 nr. 5) og bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-7 nr. 6). Til LNF-områdene er det hensynssoner for landbruk, friluftsliv, grønnstruktur (brukt for to områder v. Sukkevann), naturmiljø og kulturmiljø.

Songdalens arealdel har samme arealformål for de blå og grønne arealene. Det er eget temakart for kulturmiljøer med hensynssone. Til hovedkartet er det brukt hensynssoner for landbruk, friluftsliv og bevaring av naturmiljø. Arealdelen har krav om byggeavstand til dyrka mark og maks størrelse på fradelte tomter i LNF-områder på 5 daa.

Søgnens arealdel ble revidert i 2018, kort tid før kommunesammenslåingen. Denne arealdelen inneholder flere områder for spredt boligbygging.

## 4. Opplegg for medvirkning

Medvirkning har vært preget av pandemi og nedstenging. Det har likevel vært gjennomført noen arrangement.

Det har vært eget møte med faglagene i landbruket. Hovedtemaene her var jordvern, bruk og vern av markaområder og spredt utbygging.

Det har vært dialog med representanter for fiskerinæringen. Dette var særlig aktuelt ved utarbeidingen av kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt høsten 2020. Næringen er spesielt opptatt av at områdene på land, fiskemottak med tilhørende infrastruktur, ikke bygges inne med andre aktiviteter.

I oktober -21 var det et større arrangement utendørs på Torget som del av den årlige miljøuka. I møte med publikum vises det også tydelig at jordvern er noe som engasjerer.

Det har også blitt gjennomført enkle muntlige spørreundersøkelser av typen «Fem på gata» med spørsmål som bl.a. har omfattet spørsmål relatert til matvaresikkerhet og verdien av å bo i nærhet til kulturlandskap og landbruksmiljø.

Faglige innspill tilknyttet de blå- og grønne fagområdene fra kunngjøringen om oppstart av prosessen med arealdel er først og fremst mottatt fra statsforvalteren, fylkeskommunen, fiskeridirektoratet og kystdirektoratet. Disse merknadene er gjennomgått i faggruppa og omtalt i dette fagnotatet.





## 5. Jordbruksareal og verdsetting av jordbruksareal

FNs bærekraftsmål forplikter oss til å bevare grunnlaget for matproduksjon, herunder arealer og jordsmonnets økosystemfunksjoner og produktivitet. Bevaring av jordbruksarealer er også nødvendig for å unngå arealutvidelse for jordbruksformål på bekostning av skog, naturområder, våtmarker og for å redusere klimagassutslipp.

Klimaendringer og en økende befolkning gjør at jordvern ikke kan anses som en særinteresse for landbruket, men som en samfunnsinteresse. Jordvern handler om hvordan arealene forvaltes.

Det vises til Regjeringens jordvernstrategi fra 2021 og presiseringen i brev til bl.a. landets kommuner «Ta vare på matjorda» fra mars 2022. Målsettingen er at årlig omdisponering av dyrka jord i Norge ikke skal overstige 3 000 dekar. Målet skal være nådd innen 2025.

Jordlovens §§ 1 og 9 slår fast at dyrka jord kun skal brukes til jordbruksformål, og at dyrkbar jord ikke skal gjøres uegnet for fremtidig jordbruksproduksjon.

Det er et mål innen jordbrukspolitikken å øke norsk matproduksjon. Stortinget har vedtatt at matproduksjonen i Norge skal øke med 1 % hvert år fram til 2030.

Synliggjøring av jordbruksarealene i kommuneplanen vil være med på å tydeliggjøre hvilke arealer som skal sikres til jordbruksproduksjon. Dette vil være med på å gi langsiktige rammer for lokal matproduksjon og bidra til fremtidig matforsyning.

Å beskytte og bevare kommunens jordbruksareal vil bidra til at produksjons- og driftsgrunnlaget for landbruket tas vare på og gir næringen forutsigbare rammer.

Overordnede strategier for arealplanlegging i Kristiansand:

Hindre omdisponering av dyrket mark og fastsette langsiktig grense for utbygging mot utmark og jordbruksområder, for å ivareta friluftsliv og landbrukshensyn og motvirke byspredning.

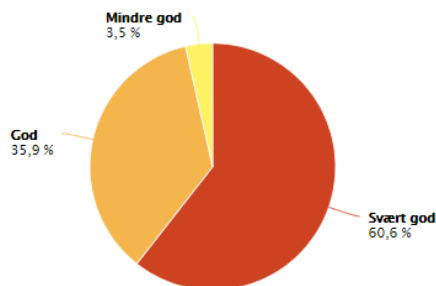
### 5.1. Dagens situasjon og utfordringer

Matjord er en knapp og ikke-fornybar ressurs. I Norge er kun 3 % av landarealet jordbruksareal. Det meste av- og de beste jordbruksarealene ligger ofte i sentrale strøk. Det er i mange sammenhenger et stort press på å bruke jordbruksarealer som ligger sentralt til andre formål.

Kristiansand har 25 779 daa dyrka mark. Dette omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. 80,1 % av den fulldyrka og overflatedyrka jorda i Kristiansand er jordsmonnkartlagt av NIBIO. 96,5 % av den kartlagte jorda er av svært god eller god kvalitet.



Arealtype	Dekar	%
Jordbruksareal ▲		
Fulldyrka	21 422	3,3
Overflatedyrka	350	0,1
Innmarksbeite	4 007	0,6



Jordkvalitet	Dekar	%
Svært god	10 587	60,6
God	6 262	35,9
Mindre god	617	3,5
<b>Total sum</b>	<b>17 466</b>	<b>100,0</b>

Kilde: Jordkvalitet, 2020, NIBIO

Figur 1: Informasjonen om arealressursene er hentet fra det detaljerte arealressurskartet AR5, NIBIO. Arealressurskartet AR5 gir informasjon om ressursgrunnlaget i kommunen. Det viser hvilke arealer som kan brukes til landbruksproduksjon. Kartet gir detaljert informasjon om arealressursene. (AR5 er i hovedsak det som tidligere het økonomisk kartverk, ØK).natio

Jordbruksarealene i kommunen benyttes til grovfôr, korn, poteter, grønnsaker, frukt og bær. Av husdyrproduksjon er det melkeproduksjon, ammekyr, sau og svin som har størst betydning for arealbruken.

Kommunens jordbruksarealer varierer fra større sammenhengende jordbruksarealer på Tangvall, langs Songdalselva, Otra, Tovdalsvassdraget og i Finland, til mindre oppdelte teiger i Vågsbygd, Randesund og vest i Søgne.

Omdisponering av dyrka jord etter jordloven og plan- og bygningsloven, 2015-2020

Kommune	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1001 Kristiansand (-2019)	1	11	2	4	13	0
1017 Songdalen (-2019)	46	0	9	0	15	0
1018 Søgne (-2019)	48	1	33	1	23	0
4204 Kristiansand (2020)	0	0	0	0	0	18
<b>Daa omdisponert dyrka mark</b>	<b>95</b>	<b>12</b>	<b>44</b>	<b>5</b>	<b>51</b>	<b>18</b>

Omdisponering av dyrka jord etter jordloven og plan- og bygningsloven, 2015-2020 (SSB/KOSTRA). **I 2021 ble det omdisponert 8 daa i gamle Kristiansand og 6 daa i Songdalen.**



*Figur 2: Kart som viser kommunens jordbruksareal, NIBIO AR5.*

I dagens tre kommuneplaner er det aller meste av dyrka mark vist med hensynssone landbruk H510.

Det er et stort press på sentrumsnære jordbruksareal i kommunen. Dette gjelder områdene Tangvall, Nodeland og Tveit. I disse områdene er det jordbruksarealer som egner seg godt for produksjon av korn, poteter, grønnsaker, frukt og bær. Det er også press på jordbruks- og kulturlandskapsarealene i Vågsbygd og på Justnes. Omdisponering av matjord skyldes i stor grad samferdselsanlegg, eller ny byggeaktivitet nær eksisterende sentrum. Noe nedbygging av dyrket mark skjer også i forbindelse med bygging av driftsbygninger knyttet til landbruksdriften på eiendommen.

Klimautfordringene vil kunne endre forutsetningene for matproduksjon. Varmere klima gir mulighet for å dyrke vekster som krever mildere klima enn det som har preget det norske klimaet så langt, men samtidig kan også varmere klima gi livsvilkår for skadegjørere som tidligere ikke har klart det norske klimaet.



## 5.2. Hva skal vi oppnå / fremtidig ønsket situasjon

Vern av dyrka mark er en viktig interesse i arealforvaltningen. Jordvern handler om å sikre dagens befolkning og våre etterkommere muligheten til å dyrke egen mat på egen jord og i størst mulig grad unngå at matjord omdisponeres til andre formål.

Blå-grønn faggruppe anbefaler at ny arealdel skal ha en målsetting om null avgang av dyrket mark. Dette gjelder da arealklassene fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeiter klassifisert i AR5. Faggruppa mener at det ikke er hensiktsmessig å dele jordbruksareal i klasser etter kvalitet slik at en risikerer at «dårlig» jord blir nedbygd. Presset på nedbygging er størst i sentrumsområder som Tangvall, Nodeland og bynært i Kristiansand.

Blå-grønn faggruppe ønsker et økt fokus på jordvern og ta vare på de 3,3 % dyrka mark vi har i kommunen. Kommuneplanens utforming er viktig for å gi forutsigbarhet for landbruksnæringen når det gjelder tilgang til arealer.

Et aktivt jordvern vil kunne øke mulighetene for lokalprodusert mat, småskala matproduksjon, ivareta kulturlandskapsverdier, miljøkvalitet, opplevelser og gi trivsel for innbyggerne i kommunen.

Det er viktig å bevare jordbruksarealene langs elvene da disse arealene har gode muligheter for vanning og arealene vil være viktige i forhold til utfordringer med våtere klima. Jordbruksarealene vil kunne virke som en buffer ved store nedbørmengder.

Etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 må LNF-formålet angis samlet for de arealer som avsettes til formålet. Det er ikke tillatt å dele opp formålet i kommuneplanens arealdel slik at ett av formålene gis forrang foran de andre. Dette kan heller ikke gjøres ved bruk av bestemmelsesområder. Ytterligere sikring av arealene kan skje gjennom reguleringsplaner, men er kun aktuelt for begrensede områder. Alternativt må vern etter annet lovverk vurderes, for eksempel jordloven. Etter jordloven § 9 kan kommunen avslå omdisponering av dyrka jord. Myndigheten til å gjøre strengere reguleringer i form av forskrifter etter disse lovene tilligger staten. Kommunens viktigste virkemidler er arealplanene.

Jordbruksarealene vises i eget temakart. Utgangspunkt for temakartet er de ovennevnte registreringer av fulldyrka- og overflatedyrka jord samt innmarksbeite fra AR5. Faggruppa foreslår at det gis bestemmelse for å ivareta landbruksinteressene, som for eksempel krav om matjordplan ved nedbygging av dyrka mark.

Blå-grønn faggruppe anbefaler at langsiktig grense mot jordbruksareal synliggjøres i temakart for jordbruksområder. En slik grense er ikke rettslig bindende, men grensen angir at det er svært viktig å ta vare på jordbruksarealet, og hindre omdisponering til andre formål. Målsettingen er å styrke vernet der det er størst press i forhold til nedbygging av dyrka mark. I arealdelen (arealkartet) markeres dette som en byggegrense med tilhørende planbestemmelse. Til en slik grense angis en forklarende tekst «langsiktig grense for utbygging».

Bestemmelser hjemlet i pbl § 11 nr. 1 omfang, lokalisering og utforming av anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 andre ledd nr. 5: Omfatter bygninger til landbruk og landbruksveger.

### Buffersone:

For å minimere konflikter mellom bolig og landbruksinteresser må det ved etablering av nye tomter angis en tilstrekkelig buffersone mellom boligbebyggelse og dyrka jord. Der det ikke finnes buffersone, er risikoen stor for interessekonflikter knyttet til støy, støv eller lukt fra landbruksdrift. Et prinsipp med buffersone på 25 m fra tomtegrense til dyrket mark anbefales. En buffersone kan også være viktig med hensyn til naturmangfold.



*Figur 3: Eksempel på manglende buffersone mellom dyrka mark og boligbebyggelse.*

### 5.3. Hvordan skal vi komme dit vi ønsker

Hovedmålet i ny arealdel av kommuneplanen må være at dyrka og dyrkbar jord ikke skal bygges ned.

Dersom det likevel er tungtveiende samfunnsmessige grunner til at det må bygges på dyrka mark, så skal matjorda i området flyttes og benyttes til matproduksjon. Arealdelen inneholder en bestemmelse som stiller krav om utarbeiding av matjordplan i slike tilfeller.

Den beste jorda ble dyrket opp først der vi finner sentrumsområder i dag. Det er svært krevende å erstatte jordbruksareal med god kvalitet. Flytting av jord skal være siste utvei.

Blå-grønn faggruppe anbefaler at det stilles krav til plan for flytting av jord i forbindelse med regulering av jordbruksareal til annet formål enn landbruk. Faggruppa mener det må presiseres at jordflytting skal skje over kort avstand og at ikke matjorda legges oppå



allerede eksisterende matjord med mindre dette vil gi høyere avling. I avsnitt 4.5. nedenfor vises forslag til ordlyd i slik bestemmelse.

Blå-grønn faggruppe har utarbeidet et forslag til matjordplan som beskriver trinnene i- og kravene til forsvarlig flytting av matjord. Faggruppa mener denne planen må ligge til grunn i de sakene der det ikke er andre muligheter enn å omdisponere dyrka mark. Dette må gå fram av egen planbestemmelse. Forslaget til matjordplan er vedlegg til dette fagnotatet.

#### 5.4. Klimagassreduksjon

Jordbruk er biologiske prosesser som gir både utslipp og opptak av klimagasser.

God agronomi bidrar til mindre klimautslipp. Blant de viktigste grepene her er god drenering, bevissthet omkring gjødsling både med husdyrgjødsel og mineralgjødsel, redusert jordpakking og kvalitet på grovfôret og dyrehelse.

Ved nedbygging av dyrkbar og dyrka jord stopper binding og lagring av karbon. En nullavgang av dyrka mark vil være positivt for binding og lagring av karbon i jord.

Kortreist/lokalprodusert mat har mindre klimaavtrykk enn langtransportert mat.

Områder for spredt boligbygging i LNF-områder bør lokaliseres nær eksisterende infrastruktur for å gjøre transportbehovet så lavt som mulig. Generelt gjelder at regulerte felt for boligbebyggelse nær utbygd infrastruktur er mer gunstig for å oppnå reduksjon i utslipp av klimagasser.

Det må tilstrebes å redusere transportbehovet i landbruksnæringen, og det må stilles større krav til bærekraftige produksjoner, jfr. Nasjonal satsning på klimavennlige løsninger i landbruket.

Det er potensiale for å forbedre håndteringen av organisk avfall og øke innsamlingen av plast slik at plast ikke medfører forurensning. Ryddeaksjoner i regi av næringen har stor effekt.

Inneklemte og tettstednære jordbruksarealer bør vernes om, da disse arealene er viktige for lokal, småskala matproduksjon, ivaretar kulturlandskapsverdier, miljøkvalitet, opplevelser og trivsel blant innbyggerne.

#### 5.5. Innspill til kart og bestemmelser

Blå-grønn faggruppe anbefaler at dyrka mark inkludert gårdsbebyggelse og nødvendige bygg til landbruksnæring vist i AR 5, vises i eget temakart.

##### Byggegrense mot dyrket mark:

Faggruppa anbefaler at nye boligfelt (krav om detaljregulering) ikke blir liggende nærmere dyrket mark enn 50 meter.

Ved fradeling av nye boligtomter i uregulerte områder, anbefales et prinsipp med avstandskrav på 25 m mellom tomtgrense og dyrket mark.

##### Lokalisering av landbruksbebyggelse (§ 11-11 nr. 1)



Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark der det finnes alternativ lokaliseringmulighet på eiendommen. Plassering skal tilpasses terreng og kulturlandskap, og ikke komme i konflikt med viktig naturmangfold.

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 50-metersbeltet til vassdrag, der det finnes andre lokaliseringmuligheter på eiendommen. Ved brann eller rivning av gårdsbebyggelse skal gjenoppbygging fortrinnsvis skje der bebyggelsen tidligere stod.

Gjødsellager, plansiloer anbefales plassert minimum 100 m fra vassdrag. Rundballer må lagres på flomsikkert sted.

#### Krav om plan for flytting av matjord

Forslag til formulering av bestemmelse i kommuneplanens arealdel, jfr. Pbl. §11-9 nr. 8:

*"I alle typer plan- og byggesaker og reguleringsplaner som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Det bør legges vekt på kortest mulig transportavstand. Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Planmyndighet skal sette krav om matjordplan som del av utredningskrav i prosess med detaljplan.*

Retningslinjer:

*Innenfor områder for landbruk, vist i eget temakart, tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempes for landbruket.*

#### Fradeling av gårdsbebyggelse

Ved fradeling av gårdsbebyggelse bør tomten tilpasses størrelse på tun og hage og det anbefales at dyrka jord og produktiv skog ikke skal inngå i omsøkt areal.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier og enkel tilrettelegging for friluftsliv, også innenfor byggeforbudssonen mot sjø og vassdrag, samt legging av kabler og ledninger, så langt dette kan gjøres på en skånsom måte i forhold til terreng, naturmangfold og kantvegetasjon langs sjøen eller vassdraget.

## 6. Arealer for LNF med spredt bebyggelse-eksisterende og framtidig

Utgangspunktet for arbeidet med dette temaet er punkt nr. 13 i kommuneplanens samfunnsdel sin overordnede arealstrategi: "Tillate fradeling av enkeltvis tomt for oppføring av bolig i spesifiserte LNF-områder, for å sikre mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i kommunens utkanter."

Faggruppa vurderte, på grunnlag av ovennevnte arealstrategi nr. 13, i utgangspunktet kun spredt boligbebyggelse, men har også gjort en faglig vurdering for mindre tiltak på eksisterende spredt næringsbebyggelse og eksisterende spredt fritidsbebyggelse.



I den videre beskrivelsen av dette temaet er det derfor gjort et skille mellom framtidig - og nåværende spredt bebyggelse.

Fritidsbebyggelse mener faggruppa at kun skal foregå i områder som er avsatt til underformålet bebyggelse og anlegg, jfr. også kapittel 10.2.5. om fritidsbebyggelse.

I gjeldende arealdeler vises noen mindre eksisterende næringsområder. Der slike kan inngå i områder for spredt eksisterende bebyggelse i LNF, vil dette være den karttekniske framstillingen i ny arealdel.

### 6.1. Framtidig bebyggelse - dagens situasjon

I gjeldende arealdeler er det satt av egne områder hvor det ble tillatt oppføring av spredte boliger i LNF-områdene i henhold til lovens krav om omfang og lokalisering. I arbeidet med dette fagnotatet har en sett på det som har foregått av spredt utbygging i perioden fra arealdelene ble vedtatt og fram til 2019/2020. Analysen gir svar på hvor mange boenheter som har blitt bygd og hvorvidt disse befinner seg innenfor de avsatte områdene. De to analysene har sett på:

1. Hvor treffsikre var områdene avsatt til LNF-spredt? Har ny boligbebyggelse kommet innenfor de arealene som har vært avsatt til spredt boligbygging?
2. Hvor er det boliger i LNF områdene? Plassering av boligbebyggelse i LNF og LNF-spredt med 50 m eller 100 m omkrets.

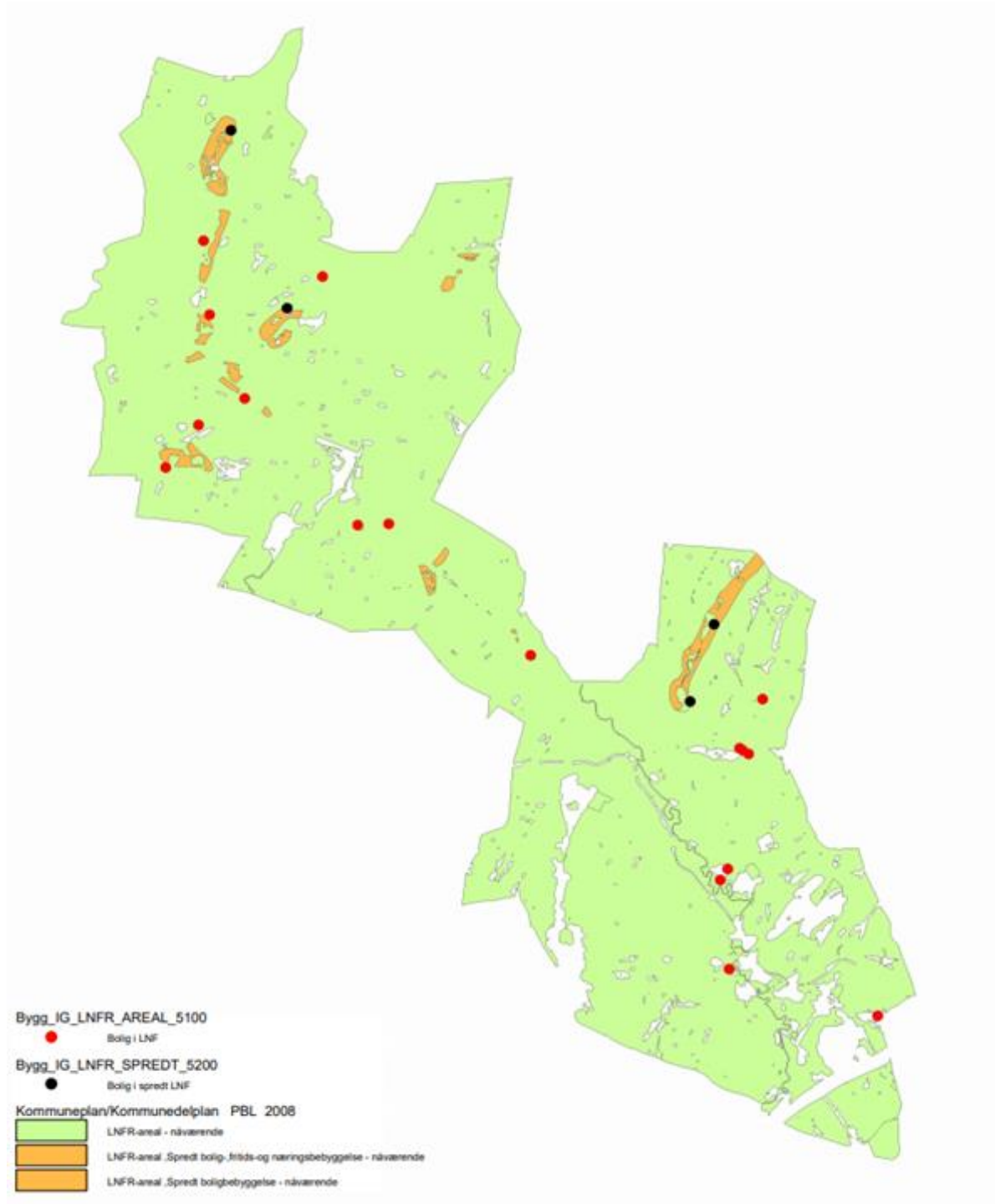
Resultatene av ovennevnte analyser omtales nedenfor og danner utgangspunkt for faggruppas forslag til hvordan framtidig spredt utbygging kan løses i ny arealdel.

#### Analyse 1 – Treffsikkerhet

Kartene viser at det er lite treffsikkerhet mht. avgrensning av LNF-spredt arealer og hvor det rent faktisk er blitt bygget boliger i perioden. Dette kan skyldes flere forhold, men det er vanskelig på et overordnet plannivå å vite hvor enkelthus vil komme. En kan gjøre konkrete vurderinger knyttet til terreng og tilgjengelig infrastruktur, men til syvende og sist er det personlige preferanser som ligger bak ønsket om den spesielle tomte. Videre er det vanskelig i overordnet arealplanlegging å vite når de ulike driftsenheter i landbruket overtas av yngre generasjoner. Slik sett er egne avsatte LNF-områder hvor spredt bebyggelse tillates ikke et egnet verktøy for å sikre generasjonsskifte på gårdsbruk. Det er heller ikke dette som er intensjonen til formålet, på samme måte som det ikke er intensjonen å benytte dette formålet til by- og sentrumsutvikling.

*Kartene under viser nye enheter i LNF-områdene som ikke er avsatt til spredt boligbygging og i LNF-områdene som er avsatt til spredt boligbygging i tidsrommet siden arealdelene for de gamle kommunene ble vedtatt i 2011.*

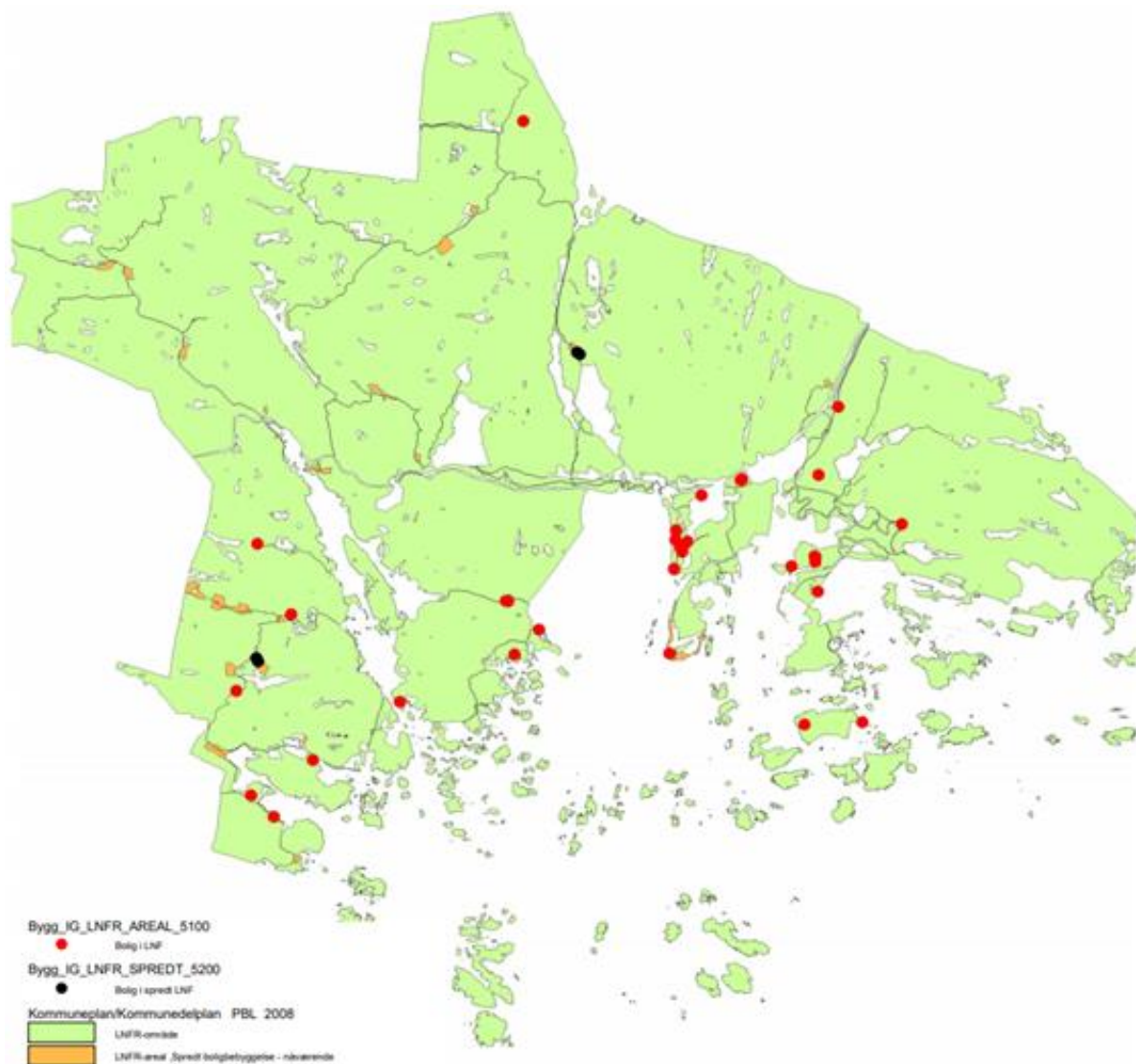




**Figur 4: Songdalen 2013 – 2019**



I Songdalen er treffprosenten lav og det betyr at de fleste sakene er behandlet som dispensasjonssøknader. Man ser ansamlingen av enheter rundt eksisterende bebodde arealer og infrastruktur.



**Figur 5: Søgne 2013 – 2019**

*Treffprosenten er relativt dårlig, dvs. mange dispensasjonssaker. Flere av de nye enhetene ligger også innenfor 100-metersbeltet.*



**Figur 6: Kristiansand 2012 – 2019 (viser kun LNF-sprede).**

Gamle Kristiansand er litt spesiell mht. til arealer avsatt til spredt boligbygging. Dette er arealer som tidligere har vært omfattet av Kystsonenplanen *Lokalmiljø med bevaringsverdi*, og som ble avsatt til LNF-spredd boligbygging i kommuneplanen fra 2011. I disse områdene er det ikke landbruksinteressene som er størst, men bevaring, 100- metersbeltet og friluftsliv. Det er kommet en fortetting av boliger rundt Stangenes. Arealene i gamle Kristiansand har historikk og arealinteresser som gjør at de trolig fanges bedre opp gjennom andre arealformål.

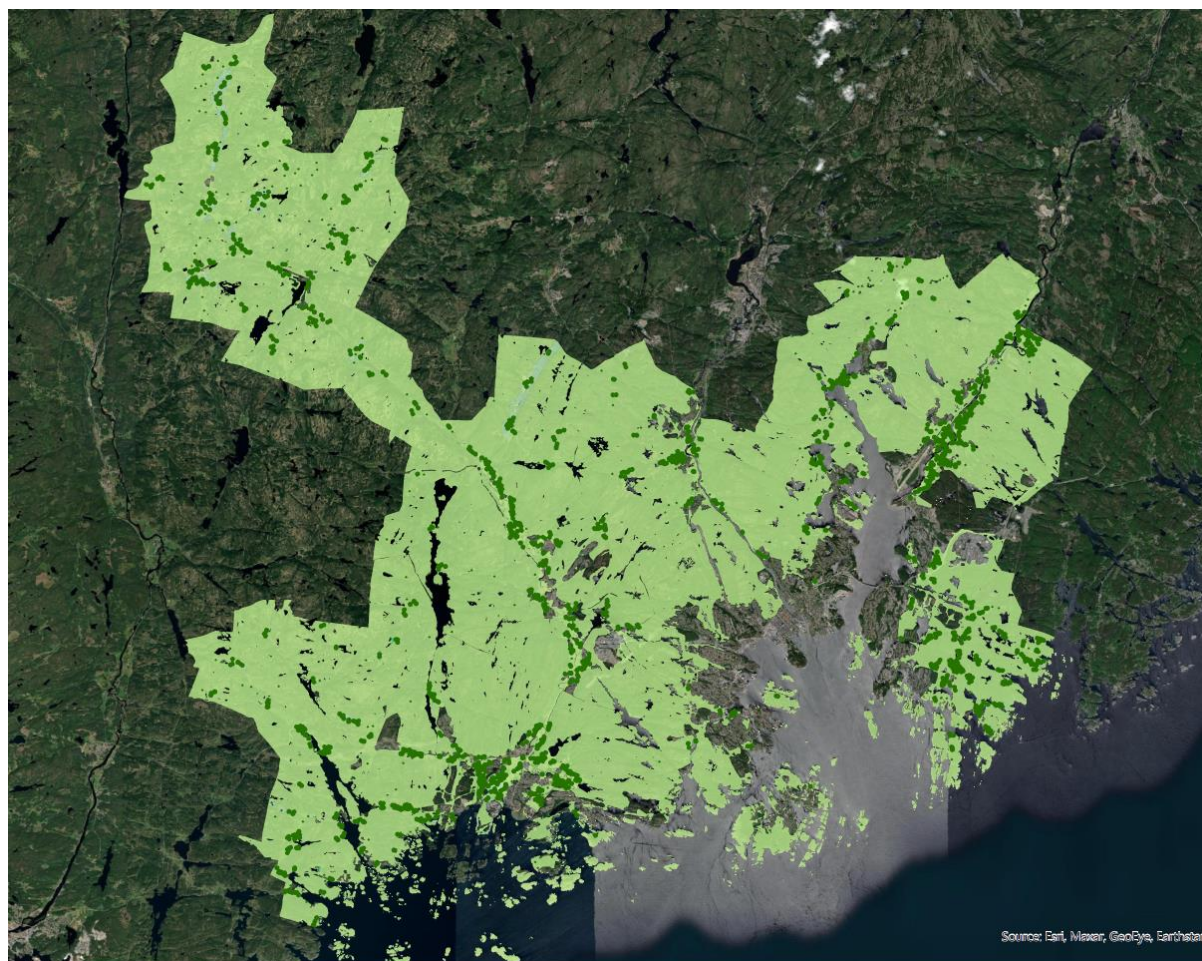
#### Analyse 2 – Eksisterende boliger og fritidsboliger

Resultatet av denne analysen er vist i kartfiguren på neste side. Det er gjort et GIS-uttrekk med eksisterende boenheter avsatt i LNF og LNF-spredd. Hver prikk i kartet representerer en bygning med en boenhet. Der hvor det kun finnes en bolig er det



markert en buffer på 50 meter rundt boligen. Der det er flere boliger, er tilsvarende buffer på 100 meter.

Analysen viser at omfanget av boenheter er relativt sentrert rundt infrastruktur og kjerneområder for landbruk. Finsland, Tveit, Tangvall, Eik, Åros, Nodeland. Det er også en del knyttet til sjønære arealer og friluftsarealer.



**Fig. 7:** De mørkegrønne feltene viser konsentrasjoner av eksisterende spredt bebyggelse i LNF-områdene. For slike konsentrasjoner har arealdelen egne bestemmelser som hjemler mindre tiltak på bygningen uten at det kreves dispensasjon fra arealdelens LNF-formål. Gjennom dette grepet har en i arealdelen klart å fange opp hovedmengden av den eksisterende bebyggelse.

De enhetene som ligger i LNF-områder der omfang og lokalisering ikke er beskrevet, må søke om dispensasjon for å bygge ut- eller bygge om bygningen. Det er et faglig ønske om at denne «skjevheten» i størst mulig grad kan rettes opp. Faggruppa mener at eksisterende boliger, siden de allerede ligger der, i mindre grad må vurderes som konfliktfylte med de interessene som LNF-formålet skal ivareta når det er snakk om utvidelse eller påbygg av terrasser, hagebod, garasje, tilbygg på bolig osv.



Blå-grønn faggruppe sin målsetting er at ny arealdel må inneholde et regelverk som legger til rette for en normal utvikling av en boligeiendom også utenfor tettbebygde områder i kommunen.

### Utfordringer - lokaliseringskriterier for ny boligbygging

Det er en overordnet målsetting at ny arealdel skal bidra til reduksjon i utslipp av skadelige klimagasser. Dette er utfordrende å få til å henge godt sammen med utvikling av de rurale områdene i kommunen og å gi mulighet til spredt boligbygging. I en slik sammenheng mener faggruppa det er viktig at de arealene hvor det åpnes for spredt utbygging er med på å bygge opp rundt lokalsentre/ -miljø med det viktigste sosiale fasilitetene – det nære og det daglige, jf. analysen til faggruppe for senterområder, stedsutvikling og boligbygging. Dette kan bidra til mindre biltransport og økt bruk av kollektivtransport, sykling eller gange.

Arealformålet spredt boligbygging skal ikke benyttes i forbindelse med sentrumsutvikling, men for å kunne gi mulighet for boligbygging i kommunens mindre sentrale områder. På generell basis er dette formålet derfor mindre hensiktsmessig å benytte for å bidra til en tett og kompakt bystruktur og vern om viktige verdier knyttet til landbruk og friluftslivsinteresser.

Det er arealformålet LNF-spredt som faglig sett vil dekke opp en del av eksisterende boligbebyggelse utenfor de urbane områdene. Disse områdene ønsker vi også at skal ha mulighet til å fungere med sine funksjoner uten at arealformålet skal være en begrensning.

## 6.2. Hva skal vi oppnå – fremtidig ønsket situasjon

Blå-grønn faggruppe anbefaler at ny spredt utbygging i LNF-områdene bør lokaliseres på en måte som bidrar til å bygge opp under eksisterende lokalsentre/ -miljø.

Faggruppa mener at følgende lokaliseringskriterier benyttes når det gjelder LNF-arealer som tilrettelegger for ny boligbygging:

- Benyttes der arealformålet kan bidra til å styrke nærbutikken/lokalsenteret.
- Benyttes der arealformålet kan bidra til å styrke skole eller barnehage.
- Benyttes der hvor det er etablert fysisk infrastruktur.
- Unngå plassering nær dyrket eller dyrkbar mark (krav til avstand) og unngå atkomst på dyrka mark – egen planbestemmelse om dette.
- Unngå bygging i 100-meterbeltet mot sjøen og 50-metersbeltet mot vassdrag.
- Unngå plassering nær viktige kulturmiljø og biologisk mangfold.

Faggruppa foreslår å videreføre bruken av arealformålet LNF-spredt boligbebyggelse. Det må fortsatt være en todeling av arealformålet, men detaljeringen endres vesentlig sammenlignet med dagens situasjon:

- LNF-spredt boligbebyggelse hvor det kan etableres **nye** boliger og tillates mindre tiltak på eksisterende boligbebyggelse/ -tomter (Type A).
- LNF-spredt boligbebyggelse hvor det kan tillates mindre tiltak på **eksisterende** boligbebyggelse/ -tomter (Type B).



Oppsummert er den overordnede anbefalingen at arealer som omfatter LNF-spredd boligbebyggelse for nye boliger – type A – reduseres. Reduksjonen baserer seg på lokaliseringskriteriene. Blå-grønn faggruppe anbefaler derimot at arealer avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse som tillater tiltak på eksisterende boligeiendommer – type B – økes. Begge arealformålene forutsetter at det stilles krav til bestemmelser og retningslinjer for omfang og plassering.

### 6.3. Hvordan skal vi komme dit vi ønsker?

#### LNF-type A

Basert på lokalisering er det i første rekke Finsland som peker seg ut. Med Finsland menes arealene som tilsvarer gamle Finsland kommune. Det er i denne delen av kommunen et lokalsenter i Kilen med butikk og barnehage. Videre er det etablert skole noe lengre nord ved Lauvslandsmoen. Det er forholdsvis langt, ca. 20 km, til bydelssenteret Nodeland.

På bakgrunn av resonnementet ovenfor, anbefaler blå-grønn faggruppe at ny spredd boligbygging lokaliseres til et område på Lauvslandsmoen på grunn av nærheten til skolen og idrettsanlegget. I tillegg foreslås en utvidelse av området Tofte i retning sørøst mot Lohnelier (mange arbeidsplasser) og et mindre område i Tveit med nær beliggenhet til Ve skole. Området rundt Lauvsland, Tofte og Ve er avgrenset og omfang er angitt i egen tabell i planbestemmelsen.

De fleste områdene som vises i de eksisterende arealdelene videreføres. Tabell tilknyttet planbestemmelsens § 29 viser alle steder i kommunen som åpner for ny bebyggelse (lokalisering) og antall enheter som tillates (omfang).

I tillegg foreslås det egen planbestemmelse, «LNF-spredd fremtidig (nye boliger)».

### 6.4. Klimagassreduksjon

Klimagassreduksjon er et utfordrende tema for spredd utbygging. Faggruppa mener likevel at muligheten for reduksjon er større om en samler nye utbyggingsmuligheter der hvor det er mulig å koble seg opp til sosial infrastruktur som skole, barnehage, butikk og teknisk infrastruktur. Dette kan redusere reiseavstander og gi muligheter for sykling, gåing og eventuelt bruk av kollektivtransport. Det blir også mindre bruk av arealer til ny infrastruktur som går på bekostning av naturmark i tillegg til selve boligtomten dersom den spredte utbyggingen legges nær eksisterende infrastruktur.

### 6.5. Innspill til kart og bestemmelser

#### LNF-spredd type A – ny boligbebyggelse

Det vises til arealkartet for avgrensning av lokaliseringen av arealet til spredd ny utbygging.

#### Antall boenheter

Omfanget av ny spredd utbygging går fram av egen tabell i planbestemmelsen og områdeavgrensningen vises i arealkartet.



### Tomtestørrelse

Anbefalingen er at tomten ikke må være større enn 2 daa og det må være en bestemmelse om at tomta ikke kan deles. Tomtestørrelsen blir da, etter faggruppa sin vurdering, attraktiv nok med hensyn på romslighet.

### Utnyttingsgrad og høyder

Anbefalingen er at utnyttelsen settes til BYA 300 m<sup>2</sup> på 2 daa tomt. Å gi litt romslig mulighet for utnyttelse er fornuftig for å gjøre tomtene attraktive til boligetablering. Vi anbefaler også at det i disse områdene gis en mulighet til å bygge større frittliggende garasje, som en del av total utnyttelse foreslår faggruppa inntil 75 m<sup>2</sup> for garasje.

Høyden på boligen: Faggruppa anbefaler mønehøyde maksimalt 8 meter og gesimshøyde maksimalt 6,5 meter. Garasje mønehøyde 5,5 meter.

### Avstand til jordbruksareal

Avstand fra boligens tomtegrense til dyrka mark anbefales som prinsipp å være 25 meter, slik at det ikke blir konflikt mellom boligens hageareal og dyrka mark. En anbefaler videre at det vurderes en bestemmelse som hjemler at dersom tomten ligger høyere enn jordbruksarealet kan man vurdere å korte ned på avstanden. Dette må bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

### Adkomst

Det tillates ikke adkomst over dyrka mark eller myr. Dette kan være like uheldig for landbruksdriften som en dårlig plassert tomt.

### Andre byggegrensener og plasseringsforbud

50-metersbeltet mot vann og vassdrag anbefales lagt inn i bestemmelsen for å ivareta hensynet til friluftsliv og naturmangfold. (For Sygna og Tovdalselva reguleres dette av egne retningslinjer, RPR for verna vassdrag).

Tomta må ikke være i konflikt med viktige naturtyper / naturmangfold, ligge innenfor nedslagsfeltet til verna vassdrag eller område sikret for drikkevannskilde. Det må ikke tillates bygging der tomt eller atkomst må gå over myr.

Plassering og utforming må tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold eller friluftsjakter.

I tillegg må søker dokumentere avkjørselstillatelse fra offentlig veg, vann- og avløpsløsning og at omsøkt tomt ikke ligger utsatt til for flom eller ras.

### **LNF-spredd type A – eksisterende boligbebyggelse**

For eksisterende boligtomter i type A-områdene er det naturlig at disse gis de samme mulighetene som LNF-spredd type B (se under). Et øvre tak på utnyttelsesgrad i m<sup>2</sup> BRA bør vurderes, men bør henge sammen med utnyttelsesgrad på nye tomter.



## LNF-spredd type B – eksisterende boligbebyggelse

De største konsentrasjonene av eksisterende spredd bebyggelse blir vist på det juridiske arealkartet. Til disse områdene er det knyttet egne bestemmelser for mindre tiltak slik at søker skal unngå å måtte søke dispensasjon fra LNF-formålet.

### Utnyttingsgrad og høyder

Det anbefales at det tillates mindre tilbygg og påbygg til eksisterende boenheter og mindre frittliggende boder på inntil 50 m<sup>2</sup>. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Det anbefales et tak for maksimal utnyttelse på 300 m<sup>2</sup> BYA. Dette inkluderer også garasje. Frittliggende garasjer kan tillates på inntil 50 m<sup>2</sup> med maks gesimshøyde 3,2 meter og maks mønehøyde 5,5 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Terrasse eller veranda på inntil 50 m<sup>2</sup>.

### Gjenoppbygging etter brann:

Dersom eksisterende bebyggelse til andre formål enn landbruk skal kunne gjenoppbygges etter brann, må arealet ifølge veilederen til kommuneplanens arealdel 2021 legges ut som LNF spredd bebyggelse etter plan – og bygningslovens § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav b. Eksisterende bygg vil være tilgjengelig via basiskartet planen blir utarbeidet på bakgrunn av. Bestemmelsen må presisere at det kun menes gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse i sin opprinnelige form og størrelse etter brann.

### Avstand til jordbruksareal

Siden dette er tiltak på eksisterende boenhet, mener faggruppa det ikke er hensiktsmessig å legge inn en avstand til dyrka eller dyrkbar mark. Da dette i mange tilfeller vil føre til dispensasjoner. Avstandskravet, 25 m fra tomtegrense, gjelder for oppføring av tilbygg i de tilfeller dette vil være aktuelt på grunn av tilbyggets plassering.

### Andre byggegrenser og plasseringsforbud

100-metersbeltet mot sjø og 50-metersbeltet mot vann og vassdrag anbefales lagt inn i bestemmelsen som forbudssone mot bygging for å ivareta hensynet til friluftsliv og naturmangfold.

Det samme gjelder for områder med viktig biologisk mangfold, områder med registrerte naturtyper, innenfor nedslagsfeltet til verna vassdrag eller område sikret for drikkevannskilde.

Plassering og utforming tilpasses kulturlandskapet (unngå silhuettvirkning, samme taktype og fasademateriale som omkringliggende bygg osv.).

## 6.6. Tiltak på eksisterende mindre næringsområder og eksisterende spredd fritidsbebyggelse i LNF-områdene

### Næring:





I matrikkelen er det registrert ca. 150 næringsbygg i LNF-områdene i kommunen som ikke gjelder stedbunden næring (landbruk). Disse er benevnt som lager, industri, forretning og kontor og er i varierende tilstand. For å sikre at disse virksomhetene kan gjøre mindre utvidelser og endringer, foreslår faggruppa at dette omtales i egen planbestemmelse

#### Fritidsboliger:

Det er registrert ca. 1.200 fritidsboliger i LNF-områdene i kommunen og over halvparten ligger innenfor 100 meters-beltet mot sjø.

Blå-grønn faggruppe har som utgangspunkt at ny arealdel må inneholde regler som sikrer at de eksisterende spredtliggende bygningene i LNF-områdene i utgangspunktet ikke må forholde seg til regelverk som er mindre forutsigbart enn regelverket for tilsvarende bygg i regulerte områder når det gjelder mulighet for å gjennomføre mindre tiltak på eiendommen.

#### Eksempler kan være:

Eksisterende spredtliggende boligeiendommer i LNF må kunne bygges på og ha adgang til garasjeplass på linje med tilsvarende boliger som omfattes av egen reguleringsplan.

Spredtliggende fritidsboliger må kunne utvides med påbygg slik at maks. utnyttelsesgrad blir 100 m<sup>2</sup>, men ikke tillates bygging av atkomstveg etter plan – og bygningslovens regler.

Spredtliggende næringsbygg må kunne utvide produksjonskapasitet og lagerkapasitet noe. Dette bør likevel begrenses til tiltak som er nødvendige for å opprettholde gjeldende aktivitet. Utvidelser med sikte på å øke produksjon og sysselsetting mener faggruppa må gjennom en vurdering i hvert tilfelle om hvorvidt saken skal behandles som en planforespørsel eller som dispensasjon fra arealdelen.

## 6.7. Oversikt over ubebygde tomter i regulerte områder i kommunens mindre sentrale områder

En oversikt over ubebygde tomter i regulerte områder i det faggruppa har vurdert som kommunens mindre sentrale deler, Finsland, Søgne vestbygd, Tveit, Ålefjær og ytre Randesund, viser at det er ca. 350 - 450 slike tomter jfr. tabell nedenfor.

<b>Sted:</b>	<b>Ubebygde regulerte tomter</b>
<b>Finsland:</b>	
Vatneli	12
Kilen øst	25
Finsland bedehus	16
Øvland	7



Songdalsvegen 750	10
<b>Søgne vest:</b>	
Del av Tånevik	35 *)
Dvalås syd	14
Ålo terrasse	10
Boligområde Lastad	10
Områderegulering for indre Trysnes	23
Tømmervigodden, Trysnes	14
Oftenesheia	45
<b>Gamle Kristiansand:</b>	
Solsletta felt B 37 m.fl.	70 **)
Solsletta vest, del 2	39
Kongshavn øst	10 (gjenstående ubebygde)
Høietun felt E	34
Ålefjær brygge	100
Eftevåg gnr. 74/5	5

\*) «del av Tånevik» som er foreslått tatt ut av arealdelen.

\*\*\*) Solsletta B37, noe uklart hvorvidt hele området er realiserbart pga. grunnforhold.

## 7. Kulturmiljøer

### 7.1. Dagens situasjon og utfordringer

#### *Dagens status - kulturminneplaner*

Gamle Kristiansand og Søgne kommune utarbeidet kulturminnevernplaner i 1990 som er blitt oppdatert og supplert med delplaner og reguleringsplaner. Songdalen kommune har ikke hatt noen kulturminneplan. Det er gjort mye kartlegging og frivillige organisasjoner har dokumentert mye viktig lokalhistorie i de tre tidligere kommunene.

Alle tre kommuner har vedtatte kommuneplaner (nå kommunedelplaner) med hensynssoner kulturmiljøer. Kulturmiljøer i de ovennevnte kulturminnevernplanene fra 1990 for Kristiansand og Søgne er gitt formelt vern og det er, på bakgrunn av gjennomførte registreringer, foreslått nye hensynssoner for kulturmiljø i Songdalen.

#### *Dagens status - kommuneplanens arealdel*

Hensynssone kulturmiljøer i kommunedelplan for Søgne er tilknyttet retningslinjer, med krav om nærmere vurdering av større tiltak og oversendelse av søknadspliktige tiltak til kulturvernmyndighet. Hensynssone kulturmiljøer i Kristiansand kommune er inndelt i



verneverdige kulturmiljøer (vedlegg 2) samt tidstypiske boligområder (vedlegg 3). Bestemmelsene i kommuneplan for gamle Søgne kommune tilsvarer i det store og hele de for verneverdige kulturmiljøer i gamle Kristiansand kommune, også med hensyn til utfordringer. Hensynssonene i kommunedelplan for Songdalen er ikke tilknyttet noen bestemmelser eller retningslinjer.

### Nasjonale føringer - fokus på kulturmiljø

Med Stortingsmelding 16 «Nye mål i kulturmiljøpolitikken» fra 2020 har regjeringen innført begrepet kulturmiljø som en samlebetegnelse for kulturminner, kulturmiljø og landskap. Begrepet understreker betydningen av helhet og sammenheng. I meldingen fastslås det at det er behov for nye mål som i større grad viser hva Norge ønsker å oppnå med kulturmiljøpolitikken og hvordan kulturmiljø bidrar til å fremme en positiv og bærekraftig samfunnsutvikling. De tre nye målene kan oppsummeres i nøkkelordene engasjement, bærekraft og mangfold. Kulturmiljøer skal ses i en større sammenheng og bidra til bærekraftig utvikling, og et mangfold av kulturmiljø skal tas vare på som grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk.

Begrepet kulturmiljø medfører at vi ikke bare tar vare på bygninger eller enkeltobjekter, men at vi ser dem som del av et større miljø eller omgivelser. Det er derfor viktig at nye tiltak bidrar til å styrke egenart og særpreg, og ikke skaper kontrast.

## 7.2. Eksisterende planer - utfordringer

Hensynssonene i kommuneplanens arealdel for gamle Kristiansand kommune beskrives i to temakart:

- viktige kulturmiljøer
- tidstypiske boligområder

Det er krav til arkitektonisk tilpasning i tilfelle mindre tilbygg og påbygg, og alle søknadspliktige tiltak i viktige kulturmiljøer skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

Bestemmelsene for viktige kulturmiljøer henviser til kulturminnevernplanen fra 1990, ikke til ovennevnte vedlegg om kulturmiljøene. Det stilles ikke krav til tilpasning av nye bygninger i kulturmiljøer. I bestemmelsene for de tidstypiske boligområdene stilles det ikke bare krav til arkitektonisk tilpasning av tilbygg og påbygg, men også av «små bygninger». For disse områdene er det derfor et krav til at nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Med andre ord har de tidstypiske boligområdene strengere vern enn de områdene som defineres som viktige kulturmiljøer.

Bestemmelsene i kommuneplan for gamle Søgne kommune tilsvarer i det store og hele bestemmelsene for verneverdige kulturmiljøer i gamle Kristiansand kommune. Også i denne planen er bestemmelser tilknyttet kulturminnevernplanen fra 1990.



*Figur 6: Illustrasjon: Den nye bygningen til venstre har resultert i at området ikke lenger kan defineres som svært verdifullt etter Miljødirektoratets kriterier.*

Nyere nasjonale føringer og bevaringsstrategier har innført og/eller oppprioritert nye temaer og kategorier, som for eksempel krigsminner og industriarv. Mange slike kulturmiljøer i kommunen er blitt kartlagt både av kommunen, fylkeskommunen og museene i regionen, men det er behov for en systematisk gjennomgang og supplering av dette arbeidet.

Kulturminneplanen for nye Kristiansand kommune er under arbeid og ventes vedtatt innen utgangen av 2022.

### 7.3. Hva skal vi oppnå - Fremtidig ønsket situasjon

Kulturmiljøvernet bidrar til at kommunen lykkes i å redusere klimagassutslipp når fortetting skjer ved at eldre, verneverdig bebyggelse settes i stand. Dette gir mindre utslipp av klimagasser enn rivning av det gamle- og oppføring av nytt bygg.

Trivelige bydeler og tettsteder gjør at innbyggere velger å bo tett og å reise kollektivt. Gode møteplasser bidrar til sosial bærekraft. Kulturmiljøer skaper stedsidentitet, forståelse for lokalhistorie og gode opplevelser både for innbyggere og besøkende. Byspredning og nedbygging av dyrket mark og natur unngås fordi byer og tettsteder har kvaliteter som veier opp for ulempene med å bo tettere. Landbruksområder, skog og markaområder driftes og holdes vedlike på en god måte, slik at kulturlandskapet ivaretas og uten at det går på bekostning av kulturhistoriske verdier.

### 7.4. Hvordan skal vi komme dit vi ønsker?

Arealdelen skal bidra til en god utvikling ved å styre nye tiltak som styrker egenarten.



Nye tiltak i kulturmiljøer av svært høy verdi må unngås. Dette kan gjøres ved å utforme tydelige generelle retningslinjer som gjelder alle nye tiltak.

Ved å gradere kulturmiljøer er det mulig å vise fleksibilitet så lenge nye tiltak er godt tilpasset til omgivelsene og bidrar til å styrke særpreg i områder med middels verdi, og ha noe strengere bestemmelser for områder av høy og svært høy verdi.

Nye nasjonale føringer for kulturmiljøvern vektlegger betydningen av engasjement og frivillighet i kulturvernsektoren. Frivillige lag og organisasjoner gjør en uvurderlig innsats, og bidraget fra disse og andre private og offentlige aktører er avgjørende. Formidling og veiledning, også i samarbeid med disse aktørene, kan gi viktige resultater. Dette gjelder også medvirkning i planprosesser og måten planer er utformet. Det bør være enkelt å finne fram i planer og å forstå dem.

Samtidig som vi tar vare på kulturminner, skaper vi fremtidens kulturminner. Eldre bygninger bærer ofte spor av mange endringer og påbygg gjennom århundrene. Det samme gjelder byer og bygdetun. Så lenge nye tiltak ikke reduserer opplevelsesverdi og verdifulle kulturhistoriske verdier bevares, kan nye teknologier og løsninger gi nye muligheter. Det er imidlertid viktig å huske at dersom en tar hele livssyklusen med i klimagassregnskapet, vil den mest miljøvennlige bygningen som regel vise seg å være den som allerede står der. Noen enkle utslippsreducerende oppgraderinger er ofte alt som skal til.



Figur 7: Postmoderne boligfelt i Høllen. Godt eksempel på tilpasning til lokal byggeskikk.

## 7.5. Klimagassreduksjon

Kommunen har satt seg som mål å redusere klimagassutslipp med 80 % innen 2030. Dette krever både direkte og indirekte tiltak.

Direkte tiltak forbundet med kulturminnevern består av å begrense rivning og fremme gjenbruk. En vesentlig del, på globalt nivå ca. 40%, av CO2 utslippene kommer fra bygg- og anleggsbransjen. Rivning bør derfor være siste løsning. En mulighet kan være at



arealdelen setter krav om klimagassregnskap både ved større byggetiltak og når en skal velge mellom rivning eller bevaring av eksisterende bygg. Dette gjelder ikke bare verneverdige bygninger, men mye av kunnskapen og metodikken som utvikles innen kulturvernfeltet er anvendelig også for nyere bygninger. Dette kan være et virkemiddel i områder med kulturverdier gjennom å stille krav om gjenbruk.

Indirekte tiltak handler om å skape trivsel og å fortette på en god måte slik at de som bor i kommunen velger å bo tett, nær kollektivtransport. Kulturmiljøer gir gode opplevelser og særpreg, og dersom fortetting bidrar til å styrke lokal identitet og tilhørighet og til å skape urbane rom og møteplasser kan dette gjøre bo-området mer attraktivt.

## 7.6. Innspill til kart og bestemmelser

### Kart

Kulturmiljøer i alle områder av den nye kommunen er blitt befart, og kulturmiljøer er blitt kartlagt og verdisatt i henhold til Miljødirektoratets nye veileder fra 2021. I arbeidet har en tatt utgangspunkt i SEFRAK-registrering, automatisk fredete områder, listeførte kirker og eksisterende hensynssoner, men vurderingen har først og fremst vært basert på direkte observasjon av faktiske forhold i dag. Noen områder som allerede er registrert som hensynssoner eller bestemmelsesområder er redusert i omfang, noen er blitt tildelt middels høy verdi, og noen nye områder er opprettet på grunnlag av de nye kriteriene.

Denne verdivurderingen og gradering av kartlagte områder (svært høy verdi=rosa, høy verdi=rød, middels høy verdi=gul) er utført i henhold til direktoratets veileder. Verdivurderingene er i skrivende stund å anse som del av konsekvensutredningen, men disse områdene kan danne grunnlag for hensynssoner i kommuneplanens arealdel, tilknyttet generelle bestemmelser. Disse kan differensieres slik at en kan vise større fleksibilitet i områder med middels verdi enn i områder med høy og svært høy verdi.

Gamle Kristiansand kommune har to kategorier hensynssoner: kulturmiljø, viktige kulturmiljøer og tidstypiske boligområder. Begge foreslås inkludert i de tre nye verdikategoriene.



*Høy verdi: autentisk, godt bevart, sammenheng mellom kultur og natur, Eidså*

Verdiområdene/hensynssonene er identifisert på kart (for eksempel 12b2, dvs rute 12, miljø b i den ruten, verdivurdering 2). Notatet *Temautredning kulturmiljøer til kommuneplanens arealdel 2021 – 2033* inneholder en kort beskrivelse av hvert område og er vedlegg til dette fagnotatet.

Det er viktig å understreke at disse verdivurderingene er basert på Miljødirektoratets veileder der helhet og sammenheng prioriteres. Selv om et område er vurdert til middels verdifullt, kan enkelte bygninger i området ha svært høy verdi. Enkeltninner vil kartlegges som del av arbeidet med kulturminneplanen. En har heller ikke i utgangspunktet tatt stilling til automatisk fredete eller vedtaksfredete enkeltminner og områder. Slike kulturmiljøer er allerede fredet og vil legge føringer for videre bruk og bevaring.

#### **Forslag til generell bestemmelse:**

Kulturverdiene som ligger til grunn for valg av hensynssoner, og som beskrives i vedlegget «Temautredning kulturmiljøer til kommuneplanens arealdel 2021-2033», skal være premissgivende for nye videre planlegging, endring av eksisterende bygninger og anlegg og nye tiltak.

Steingarder, røyser og andre terrenginngrep skal bevares og tillates ikke fjernet, flyttet eller endret på annen måte. Knauser, bergvegger og andre naturlige elementer i terrenget skal bevares.



Grøntarealer som hager, plener, dyrket mark, beitemark og naturinnslag utgjør en vesentlig del av kulturmiljøet og skal ikke bygges ned eller dekkes til. Grasarming bør brukes ved oppretting av parkeringsplasser o.l.

Tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger må videreføre den opprinnelige bygningens særpreg når det gjelder materialbruk, volumoppbygging og detaljering. Mindre tilbygg, terrasser osv. kan tillates dersom de tilpasses eksisterende bebyggelse i materialbruk og detaljering. Nybygg i samme tun eller i nær tilknytning til SEFRAK-registrerte bygninger skal tilpasses med hensyn til materialbruk, farge og utforming.

Med mindre kommunen unntar et tiltak fra søknadsplikt, er også tiltakene som omtales i byggesaksforskriftens § 4-1 søknadspliktige med hjemmel i unntaket som gis i paragrafens første ledd.

Svært høy verdi: I områder vist som hensynssone kulturmiljø av svært høy verdi (rosa) skal eksisterende bebyggelse bevares og tilbakeføres i tilfelle nødvendig renovering. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges kulturvernmyndighet for uttalelse. Dersom bygninger går tapt som følge av brann eller forfall skal eventuell ny bygning være en så langt som mulig nøyaktig kopi av den opprinnelige.

Høy verdi: I områder vist som hensynssone kulturmiljø av høy verdi (røde) skal bygningen bevares og tillates ikke revet. Slike bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg. Nye bygninger innenfor sonen tillates forutsatt at utforming, materialbruk, skala, plassering i forhold til bygninger og terreng er tilpasset kulturmiljøet og viderefører dets særpreg. Dersom bygninger går tapt som følge av brann eller forfall skal eventuell ny bygning ha samme volum/høyde som den opprinnelige.



*Figur 8: Med bestemmelser som stilte krav til tilpasning kunne dette ha vært unngått og et viktig kulturmiljø bevart.*

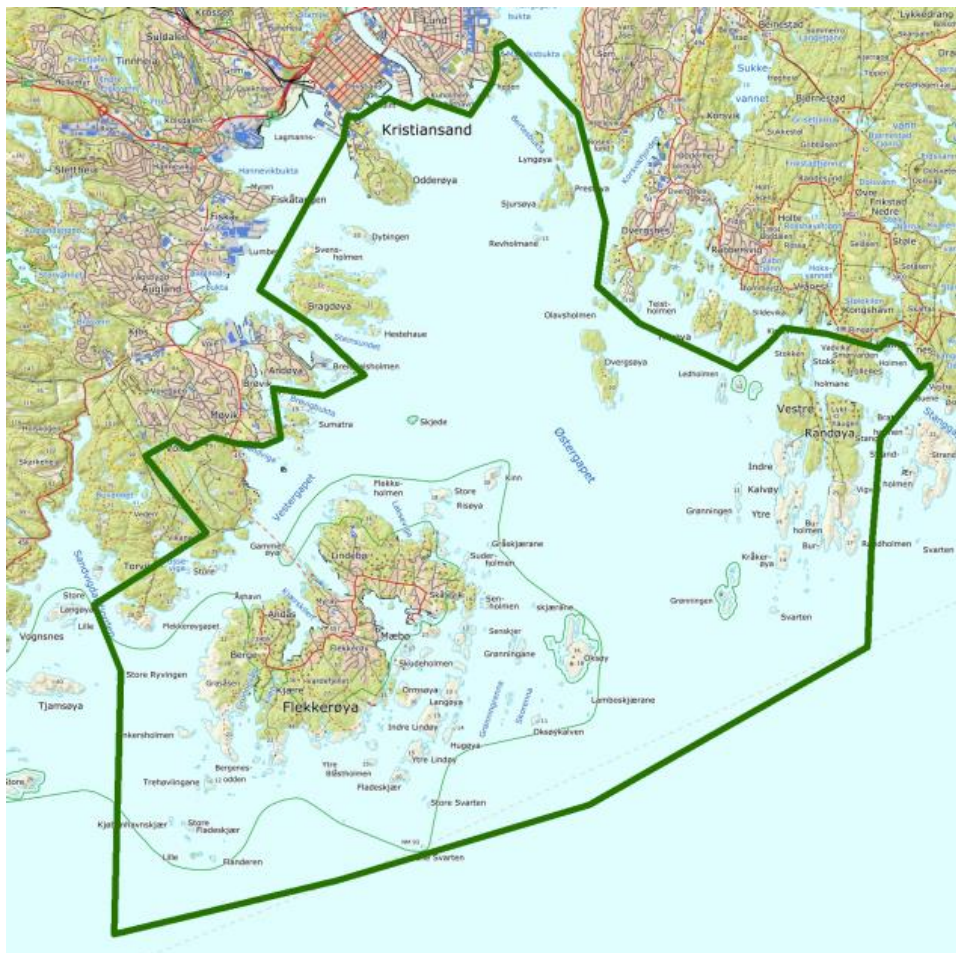




Middels verdi: I områder vist som hensynssone kulturmiljø av middels verdi (gule) skal eksisterende verneverdig bebyggelse bevares. Nye tiltak og fortetting kan tillates forutsatt at utforming, materialbruk, skala, plassering i forhold til bygninger og terreng er tilpasset kulturmiljøet og viderefører dets særpreg.

Hensikten med dette forslaget er å sikre at de viktigste kulturmiljøene kan ivaretas gjennom bestemmelser. En kan vise større fleksibilitet i områder der kontrasterende tiltak har redusert identitet og opplevelsesverdi, og samtidig styrke disse kvalitetene gjennom nye tiltak som viderefører egenart gjennom god tilpasning. Med tilpasning menes her avstandseffekt, takvinkel, materialer og farge, men ikke nødvendigvis kopiering av eksisterende bebyggelse.

Når et tiltak unntas fra søknadsplikt, betyr det at tiltakshaver slipper å betale gebyr. Kommunen kan da stille krav til kvalitet og utforming av for eksempel nye vinduer, og tilbyr dermed både veiledning og en besparelse. Den ekstra kostnaden forbundet med antikvarisk korrekte vinduer kan dermed reduseres, og korrespondansen journalføres slik at huseier kan dokumentere for en eventuell kjøper at han eller hun ikke arver noen ulovligheter. Selv når det ikke er mulig å tilby tilskudd til istandsetting, kan dette bidra til å motivere god istandsetting av verneverdige hus.



Riksantikvaren har i 2021 vedtatt å inkludere innseilingen til Kristiansand i det nasjonale registeret over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA-områder). Innseilingen er området innenfor den grønne streken.

## 7.7. Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse

Riksantikvaren har i 2021 vedtatt å inkludere innseilingen til Kristiansand i det nasjonale registeret over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Formålet med oppretting av dette registeret er å ivareta nasjonalt viktige landskap. Kommuner oppfordres til å ta inn landskapene i sine arealplaner med retningslinjer og generelle bestemmelser, og hensyn til de kulturhistoriske verdiene bør også legges til grunn i behandling av andre søknader om tiltak som kan påvirke landskapet. De kulturhistoriske verdiene som bør bevares kommer frem av beskrivelsen i Riksantikvarens rapport, som også inneholder en kartfesting av området (se litteraturlisten). Følgende er et sitat:

*«Deler av området i sør er landskapsvernområde, og forvaltes av vernebestemmelsene for dette. De eldre forsvarsverkene er i tillegg gitt hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen. KULA-området bør fortsatt vises i kommuneplanens arealdel som hensynssone c) med særlige hensyn til landskap/bevaring av kulturmiljø og med retningslinjer og generelle bestemmelser*



*for å ivareta verdiene og sette rammer for arealbruken. Viktige punkter for planlegging og forvaltning av dette landskapet er:*

- *Nye byggetiltak bør ikke forringe opplevelsen av militæranleggene og de maritime kulturminnene som del av kystlandskapet*
- *Manglende vedlikehold og forfall av forsvarsanleggene er en trussel. Det bør utarbeides en forvaltningsplan med retningslinjer for skjøtsel av anleggene.»*

Riksantikvaren oppfordrer kommunene til aktivt samarbeid med fylkeskommunen som kan gi råd og veiledning om planlegging og forvaltning. I det videre arbeidet med planen bør kommunen innlede dialog med fylkeskommunen for å definere eventuelle prioriterte områder og egne bestemmelser for dette området.



*Krigsminner på Flekkerøya, i KULA-området. Foto B. T. Sørensen*

## 7.8. Kulturmiljøer i forhold til skjærgård og kystbasert næringsutvikling

Kristiansand kommune har flere verdifulle og attraktive kulturmiljøer langs kysten, som for eksempel Ny-Hellesund, Skippergada og fyrene. Det er mange andre kulturmiljøer med en varierende grad av opplevelsesverdi og autentisitet som må bevares og om mulig oppgraderes for å ivareta helhetsopplevelsen.

Kulturmiljøene langs kysten er verdifulle friarealer og utgjør en ressurs både for besøkende og turistnæring og for kommunens innbyggere. Ved å stille krav til tilpasning og videreføring av lokal egenart kan vi gjøre stedene langs kysten mer attraktive. Utbygging og annen næringsaktivitet må planlegges slik at fordelene veier opp for eventuelle ulemper, slik at ikke kostnadene - det være seg samfunnsøkonomiske eller rent økonomiske - forbundet med tiltak blir større enn gevinstene.

## 7.9. Kulturmiljøer i forhold til landbruk- og markaområder

Nasjonale føringer og miljømål vektlegger kulturmiljøers opplevelsesverdi og bruksverdi. I landbruksområder er ikke dette konfliktfritt. En bør være løsningsorientert ovenfor behov for tilpasning av bygninger og tun til gårdsdrift. Kulturmiljøene i kommunens elvedaler, med større og mindre gårder, jorder og beitemarker er under press. Ikke bare matjord, men også skogholt, beitemark og kratt trues av utbygging. Det er viktig å



bevare helheten, ikke bare av hensyn til kulturvern, men fordi ingen arealer i kulturmiljøer er overflødige.

Mange landbruksbygninger står til forfall fordi de ikke lenger tjener noe formål. Låver egner seg ikke til dagens behov, og utløer står tomme. Jorder som tidligere har tilhørt flere mindre gårder, drives nå av en gård.

Bygninger må brukes, og kulturvernmyndigheter bør vise fleksibilitet ovenfor gårdsdriftens behov for bygningen. Samtidig må ikke bruk av bygninger og arealer komme i veien for bevaring av matjord, beitemark og kulturlandskap.

I landbruksområder er det ikke bare viktig å bevare eldre bygninger. Det er minst like viktig å bevare bebyggelsesstrukturen. Med andre ord må tun bevares som tun, og nye bygninger må plasseres på tradisjonelt vis som del av tun.

Bygninger må legges i terrenget og tilpasses skråninger, knauser osv. Den eldre bebyggelsen har grunnmur som er tilpasset terrenget, og låver er ofte plassert slik at en utnytter naturlige skråninger og knauser som låvebro.

Kulturlandskapet bærer spor som kan være over tusen år gamle. All dyrkbar jord i kommunen var ifølge historikere allerede ryddet i jernalderen. Steingarder og rydningsrøyser kan være svært gamle og det må legges til grunn at de er automatisk fredet. Gårdenes plassering i terrenget, terrassering av jord med støttemurer, gamle veifar og andre spor som bygdeborger og bautasteiner er vel så viktige tidsvitner som gamle hus.

## 8. Grønnstruktur, friluftsliv og markagrensing

### 8.1. Dagens situasjon og utfordringer

#### 8.1.1. Friluftsliv og marka:

Kristiansand kommune har etter sammenslåingen et areal på 645 km<sup>2</sup> hvorav ca. 450 km<sup>2</sup> er definert som produktiv skog og ca. 22 km<sup>2</sup> er dyrka mark. Kommunen har ca. 113.000 innbyggere.

Store deler av kommunens utmarksarealer er avsatt i til arealformålet LNF i arealdelene for de tre tidligere kommunene. Dette er arealer som er viktige for kommunens befolkning som rekreasjonsområder og gir mulighet for friluftsliv, jakt og fiske, samtidig som naturmangfoldet sikres for fremtidige generasjoner. Bydelsmarkene som er knyttet til bydelene er viktige lokale tur- og friluftsområder.

De tre tidligere kommunene har i flere år hatt en aktiv politikk når det gjelder å erverve friområder for å gi innbyggerne og besøkende god tilgang til strandsoner, sjø og turområder. Med god hjelp av statlige tilskuddsordninger har arbeidet kommet langt. Der staten har vært inne og bidratt med finansiering er det tinglyst erklæring om at områdene ikke kan benyttes til annet enn friluftsmål. Områdene er kartfestet.

Offentlige friluftsområder og private utmarksarealer utgjør et godt tilbud for allmennheten, både i strandsonen og i kommunen ellers. Langs kysten er de landfaste



arealene spesielt verdifulle da de er tilgjengelige uten bruk av båt. Arbeidet med å gjøre friluftsområdene tilgjengelige og tilrettelegge for økt bruk er en pågående prosess. For å ha god tilgang til friluftsområdene i skjærgården er rutebåt eller «badebåttilbud» og småbåthavnene viktige. Småbåthavnene er utrustet med utsettingsramper for båter og rampene og flytebyggene er godt egnet også for utsetting av kanoer og kajaker. Særlig kajakk har fått en økt bruk de siste årene og er viktige for utøvelse av enkelt og miljøvennlig friluftsliv.

Hamresanden, Sømlandet, Bertesbukta, Bystranda, Møvigstranda, Helgøya, Kapelløya og Høllesanden er blant de store, viktige tilrettelagte friluftsområdene i skjærgården. I tillegg er det flere mindre områder, samt større friluftsområder som Odderøya, Skråstadheia, Flekkerøy og Baneheia m. fl. som er mye brukte friluftsområder, hele året.

I de tre gamle kommunene har tilrettelegging av turveger, turløyper og stier vært et kommunalt satsingsområde. Slik tilrettelegging gir stor bruk av friluftsområdene hele året igjennom. Det er en overordnet målsettingen at alle kommunens innbyggere skal ha et attraktivt nærturområde som kan nås direkte fra eget hjem, uten bruk av bil.

Kristiansand kommune eier store arealer i bymarka (Grim skog, Baneheia, Flekkerøy, Odderøya og Skråstadheia). Her er det lagt vel til rette et løypenett med god kvalitet og variasjon.

Jakt og fiske er gode rekreasjonsformer og det er etablert valdstrukturer i alle jaktbare områder i storkommunen. Det felles både elg, hjort, rådyr og bever. Allmennheten har tilgang til jakt gjennom kjøp av jaktkort på kommunal grunn gjennom egne jaktkortordninger i enkelte områder.

Det er flere lakseelver og mange gode fiskevann i friluftsområdene.

Grønncorridorer og brukervennlige gangforbindelser mellom bebyggelse og turområder har stor betydning for tilgangen til – og dermed bruken av turområdene.

I sine styringsdokument har kommunen stor oppmerksomhet på folkehelse. Dette begrepet omfatter flere forhold, men muligheten for friluftsliv og tilgang til nærturområder og god tilgang på skog og mark er et sentralt element for å bedre folkehelsen.

Næringsmessig skogbruk og friluftsliv kan utøves på samme området på en slik måte at begge parter lever greit med hverandre. Som oftest går dette bra, men det er også tilfeller der de ulike interessene står i motstrid til hverandre. Særlig kan det by på utfordringer med store hogster utført i områder med mye ferdsel. En skogeier må drive sin næring innenfor rammene av skogbruksloven. Med grunnlag i loven er det utformet egen bransjestandard, Levende skog-standard, som er en nasjonal standard for hvordan drift i skogen skal ta hensyn til miljø og friluftsliv. Standarden er blitt til i et samarbeid mellom næringen, industrien og friluftsliv- og miljøorganisasjoner og inneholder krav til selve hogstføringen (livsløpstrær, kantsoner, ivaretaging av biologisk mangfold og kulturminner m.m.).



### 8.1.2. Friluftsliv og allmennhetens tilgang til strandsonen

Offentlige friluftsområder og private utmarksarealer i skjærgården utgjør i sum et godt tilbud for allmennheten. Mange områder er tilrettelagt med brygger og godt tilgjengelige for de som disponerer egen båt. De landfaste arealene er særlig verdifulle da de er tilgjengelige uten bruk av båt. Arbeidet med å gjøre disse tilgjengelige og tilrettelegge for økt bruk er en pågående prosess.

Det går rutebåt fra Høllen til Ny Hellesund, Skarpøya og Borøya med 2-3 avganger daglig og mellom Kongshavn og Randøyene på skoledager. I sommermånedene vil det gå badebåt fra kai 6 i Vestre havn til Bragdøya, Randøya, Stokken og Dvergsøya. Bragdøyabåten går i rute mellom Lumber og Bragdøya virkedager hele året. I sommersesongen går det også båt på søndager. Disse båttilbudene er viktige for tilgangen til friluftsområdene i skjærgården for de som ikke har tilgang til egen båt.

Det er press fra reiselivsaktører om å ta i bruk offentlige friluftsområder til kommersielle reiselivsmål. Det er positivt at friluftsområder brukes hele året, men dette må skje innenfor rammen av enkelt friluftsliv. Friluftsområder må ikke privatiseres i form av avstengte områder til lukkede eller kommersielle arrangementer. Det tillates ikke faste installasjoner som fortrenger allmenhetens bruk av områdene. Slike arrangementer må finne sted hvor det ikke er konflikt med øvrig friluftsliv og områder avsatt til formålet, eksempelvis verftet i Ny Hellesund er godt egnet til dette formålet.

### 8.1.3. Kartlegging og verdsetting av friluftsområder

Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder er et viktig kommunalt virkemiddel for å identifisere, utvikle og ivareta arealer for friluftslivet. Kartlegging og verdsetting av friluftsområder følger Miljødirektoratet sin håndbok, Veileder M98-2013. Metoden vil bidra til å oppnå det nasjonale målet om å sikre befolkningen mulighet til å drive et variert friluftsliv både i nærmiljøet og naturen ellers.

Friluftsområdene i Songdalen er kartlagt og verdsatt tidligere og resultatene ligger i Naturbase.no. I Songdalen og tidligere Kristiansand er det utarbeidet forslag til kartlegging og verdsetting. Arbeidet er i avslutningsfasen og bare mindre bearbeiding gjenstår før det er et komplett datasett for hele kommunen. Mer info om metodikken er omtalt i kap. 8.2.

### 8.1.4. Kyststi og øvrig overordnet løypenett

Det er et velutviklet turløypenett i hele kommunen, men det er behov for videreutvikling.

Tilgangen til sjøen og mulighet for ferdsel i strandsonen og kontakt med tilstøtende boligområder og marka er viktig. Det er kartlagt mulighet for en sammenhengende kyststi gjennom hele kommunen som også korresponderer med den øvrige grønnstrukturen i kommunen. Traseen er kartfestet og vises som illustrasjonslinje på arealkartet og på temakartet med benevnelsene eksisterende - og manglende forbindelse og faggruppa anbefaler at det også følges opp i egen planbestemmelse/-retningslinje med ordlyden:



*«Der temakartet viser en manglende forbindelse, skal dette forstås som en intensjon om kyststi gjennom området. Endelig trasé fastsettes gjennom detaljregulering eller planlegging i kommunal regi».*

. Kyststien er verdifull for allmenhetens tilgang til strandsonen og viktig for friluftsliv og folkehelse.

Kommunen samarbeider med løypelag i alle bydeler. Kommunen ivaretar det overordnede hovedløypenettet, korridorer og lysløyper, mens løypelagene vedlikeholder og skilter turstiene i bydelene. Samarbeidet gir gode friluftsmuligheter for alle.

Løypelag og andre ressurser som f.eks. orienteringsklubbene har utarbeidet egne turkart slik at det er gode kart i alle bydeler i hele kommunen. Kristiansand kommune har utarbeidet et digitalt, kommunedekkende friluftskart som viser nettverket av turløyper. Dette gir innbyggerne samlet oversikt over mangfoldet av turområder. Mer enn 80% av innbyggere i gamle Kristiansand bor innen 500 meter til nærmeste tursti som leder til friluftsområder. Tilsvarende oversikt er utarbeidet for hele kommunen og status viser at 75% av befolkningen bor innen 500 meter til rekreasjonsområde (SSB, 2020).

Tilgangen til friluftsområdene er avgjørende for bruk. Kommunen har oppmerksomhet på gode atkomster fra boligområder til turområdene. Det er etablert turløyper og korridorer med varierende standarder. Det er et godt utbygd løypenett i kommunen, også i kystsonen.

Spesielt viktige ferdselsårer er også vist. Disse har behov for videreutvikling og gjennomføring der det er registrert mangler.



*Figur 9. Kajakkpadling er økende i popularitet. På det offentlige friluftsområde på Østre Randøy er området godt tilrettelagt for aktiviteten. Bildene viser naturlig skjellsandstrand og strandeng ved Buholmsanden på Østre Randøy.*



*Figur 10 Strandhugg på offentlig friluftsområde i skjærgården. Ofte er det tilstrekkelig med en fortøyningsbolt for at områdene lett kan tas i bruk.*

## 8.2. Hvordan skal vi komme dit vi ønsker?

Grønnstrukturen er under press gjennom reguleringsplaner og dispensasjonssaker. For å gi en mer forutsigbar arealforvaltning etableres det i ny arealdel en langsiktig grense mot utbygging, dvs. en markagrense som sikrer alle en varig og god tilgang til friluftsområder. Turløypenettet må videreutvikles slik at alle innbyggerne har god tilgang til marka fra der de bor uten å måtte bruke bil eller buss.

Langsiktig grense mot markaområdene vises som illustrasjonslinje på arealkartet og vises også på temakart «Grønnstruktur». Sammen med arealformål grønnstruktur i områder som ligger i tilknytning til boligområder utgjør dette en langsiktig sikret grønnstruktur i kommunen.

Friluftsområdene kartlegges og verdsettes etter mal fra Miljødirektoratet. Kartlegging og verdsetting av friluftsområder følger Miljødirektoratet sin håndbok, Veileder M98-2013. Kartleggingen legger særlig vekt på nærturområder og grøntområder i og nær bebyggelse og tettsteder.

Friluftsområdene deles inn i følgende områdetyper i veilederen:





Områdetyper	
Kode	Forklaring
NT	Nærturterreng
LR	Leke- og rekreasjonsområde
GK	Grønncorridor
MA	Marka
SS	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
KL	Jordbrukslandskap
UO	Utfartsområde
TM	Store turområder med tilrettelegging
TU	Store turområder uten tilrettelegging
SK	Særlige kvalitetsområder
AF	Andre friluftslivsområder

Områdene verdsettes utfra følgende verdsettingskriterier:



Verdsettingskriterier		1	2	3	4	5
<b>Brukerfrekvens</b>	Hvor stor er dagens brukerfrekvens?	Liten	Noe	Middels	Ganske stor	Stor
<b>Regionale og nasjonale brukere</b>	Brukes området av personer som ikke er lokale?	Aldri	Neste aldri	Middels	Ganske ofte	Ofte
<b>Opplevelseskvaliteter</b>	Har området spesielle natur- eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter?  Har området et spesielt landskap?	Ingen	Litt	Middels	Ganske mange	Mange
<b>Symbolverdi</b>	Har området en spesiell symbolverdi?	Ingen	Litt	Middels	Ganske stor	Stor
<b>Funksjon</b>	Har området en spesiell funksjon (atkomstsone, korridor, parkeringsplass el.)?	Ikke spesiell funksjon	Noe spesiell funksjon	Middels funksjon	Ganske spesiell funksjon	Spesiell funksjon
<b>Egnethet</b>	Er området spesielt godt egnet for en eller flere enkeltaktiviteter som det ikke finnes like gode alternative områder til?	Dårlig	Ganske dårlig	Middels	Ganske godt	Godt
<b>Tilrettelegging</b>	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?	Ikke tilrettelagt	Litt tilrettelagt	Middels tilrettelagt	Ganske godt tilrettelagt	Høy grad av tilrettelegging
<b>Kunnskapsverdier</b>	Er området egnet i undervisningssammenheng eller har området spesielle natur- eller kulturvitenskaplige kvaliteter?	Få	Ganske få	Middels	Ganske mange	Mange
<b>Lydmiljø</b>	Har området et godt lydmiljø?	Dårlig	Ganske dårlig	Middels	Ganske godt	Godt
<b>Inngrep</b>	Er området inngrepsfritt?	Utbygd	Ganske utbygd	Middels	Ganske inngrepsfritt	Inngrepsfritt
<b>Utstrekning</b>	Er området stort nok for å utøve de ønskede aktivitetene?	For lite	Mangler mye	Mangler noe	Mangler lite	Stort nok
<b>Tilgjengelighet</b>	Er tilgjengelig god, eller kan den bli god?	Dårlig	Ganske dårlig	Middels	Ganske god	God
<b>Potensiell bruk</b>	Har området potensial utover dagens bruk?	Liten	Ganske liten	Middels	Ganske stor	Stor



Områdene verdsettes utfra følgende kriterier:

Verdi	
Verdi	Anbefalt skala
<b>A Svært viktig friluftslivsområde</b>	Brukerfrekvens = 4,5 eller Regionale/nasjonale brukere 4,5 eller Opplevelseskvaliteter = 5 eller Symbolverdi = 5 eller Funksjon = 5 eller Egnethet = 5 eller Tilrettelegging = 5 eller En generell høy skåre
<b>B Viktig friluftslivsområde</b>	Brukerfrekvens = 3 eller Regional/nasjonal bruk 3 eller Opplevelseskvaliteter = 3,4 eller Symbolverdi = 3,4 eller Funksjon = 3,4 eller Egnethet = 3,4 eller Tilrettelegging = 3,4 eller En generell middels skåre
<b>C Registrert friluftslivsområde</b>	Brukerfrekvens = 2 eller Regional/nasjonal bruk 2 eller Opplevelseskvaliteter = 2 eller Symbolverdi = 2 eller Funksjon = 2 eller Egnethet = 2 eller Tilrettelegging = 2 eller En generell lav skåre
<b>D Ikke klassifisert friluftslivsområde</b>	Områder som ikke blir verdsatt som A, B eller C.

Verdsettingen legges til grunn ved fastsetting av arealformål i kommuneplanens arealdel.

Videreutvikling av rute- og badebåttilbudet og økt markedsføring og informasjon vil bedre tilgangen til skjærgården for en større andel av befolkningen. Utsetningsramper i småbåthavnene og vassdragene samt flytebrygger er godt egnet også for utsetting av kanoer og kajaker. Særlig kajakk har fått en økt bruk de siste årene og er viktige for utøvelse av enkelt og miljøvennlig friluftsliv.

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følger av paragrafens andre ledd at andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer «*kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann*».

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen



av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Regjeringen vedtok i 2021 nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Planretningslinjenes formål er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. De gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av pbl. § 1-8. Kommunen skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av dispensasjonssøknader.

Arealer til atkomst for allmennheten, inkludert parkering, er flere steder mangelfullt og må sikres i videre planarbeid.

### 8.3. Klimagassreduksjon

Tall på nasjonalt nivå viser at en stor andel, rundt 25%, av alle bilturer skjer i tilknytning med rekreasjon og friluftsliv. Et godt friluftstilbud i nærmiljøet gjennom turløyper, bydelsmarker, badeplasser og gode møteplasser reduserer behovet for bruk av bil for å ta i bruk rekreasjons- og friluftstilbud. Om lag 75 % av kommunens befolkning bor innen 500 meter til rekreasjonsområde iflg. SSB 2020

Gamle Kristiansand kommune er grunneier i store arealer i bymarka (Grim skog, Baneheia, Flekkerøy, Odderøya og Skråstadheia). Her er det lagt vel til rette et løypenett med god kvalitet og variasjon. Dette er skog-/utmarksområder hvor andre interesser enn de rent næringsmessige står sentralt. Dette kan, under gitte forutsetninger, bl.a. føre til mer CO<sup>2</sup>-opptak i skogen enn i skog som drives etter mer rendyrkede økonomiske vurderinger.

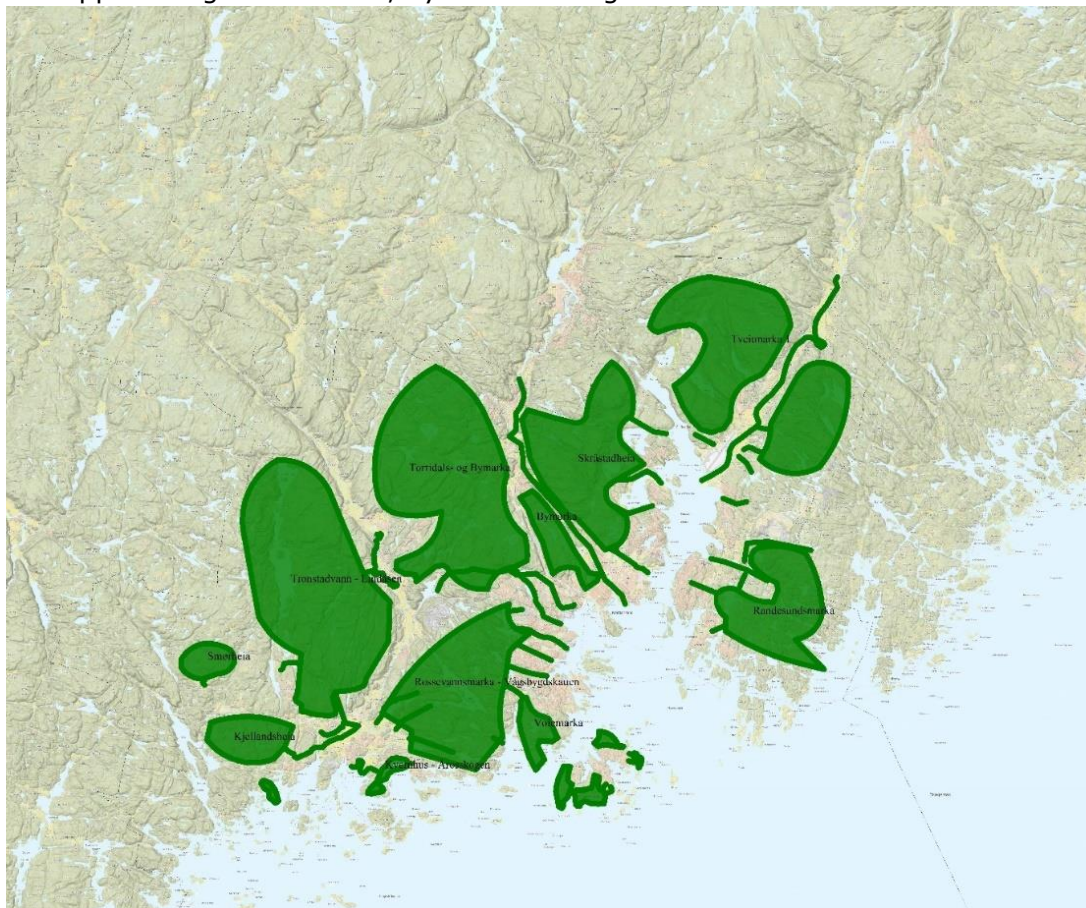
### 8.4. Innspill til kart og bestemmelser

Markagrense vises i arealdelen som illustrasjonslinje i tillegg til at den vises på temakartet for grønnstruktur.

Temakartet viser hele grønnstrukturen i kommunen. Det meste ligger i LNF-områder, men det er også en betydelig grønnstruktur i-, rundt- og gjennom bebygde områder. (I gamle Kristiansand ble dette omtalt som grønne fingre, dvs. grønne korridorer som går fra hav til hei). I arealkartet kan denne grønnstrukturen befinne seg i områder som har et arealformål som ikke er «grønt». Det kan f.eks. være bebyggelse og anlegg. Da blir opplysningene som går fram av temakartet for grønnstruktur av særlig stor betydning for å fange opp denne grønnstrukturen ved behandling av plansaker og byggesøknader.

Kyststi og overordnet turløypenett, eksisterende og manglende forbindelser, vises i temakartet og sikres gjennomført blant annet som rekkefølgekrav til tilstøtende utbyggingsområder, (se forslag til bestemmelse på s. 38).

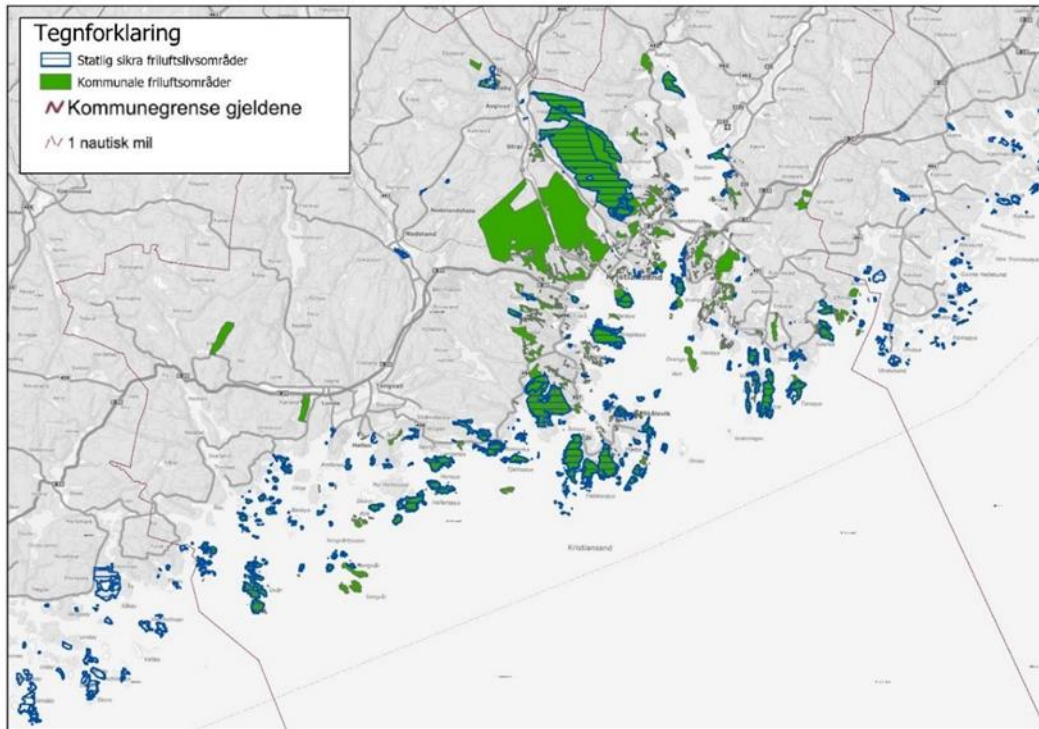
Prinsippskisse grønnstruktur, bydelsmarka og korridorer:



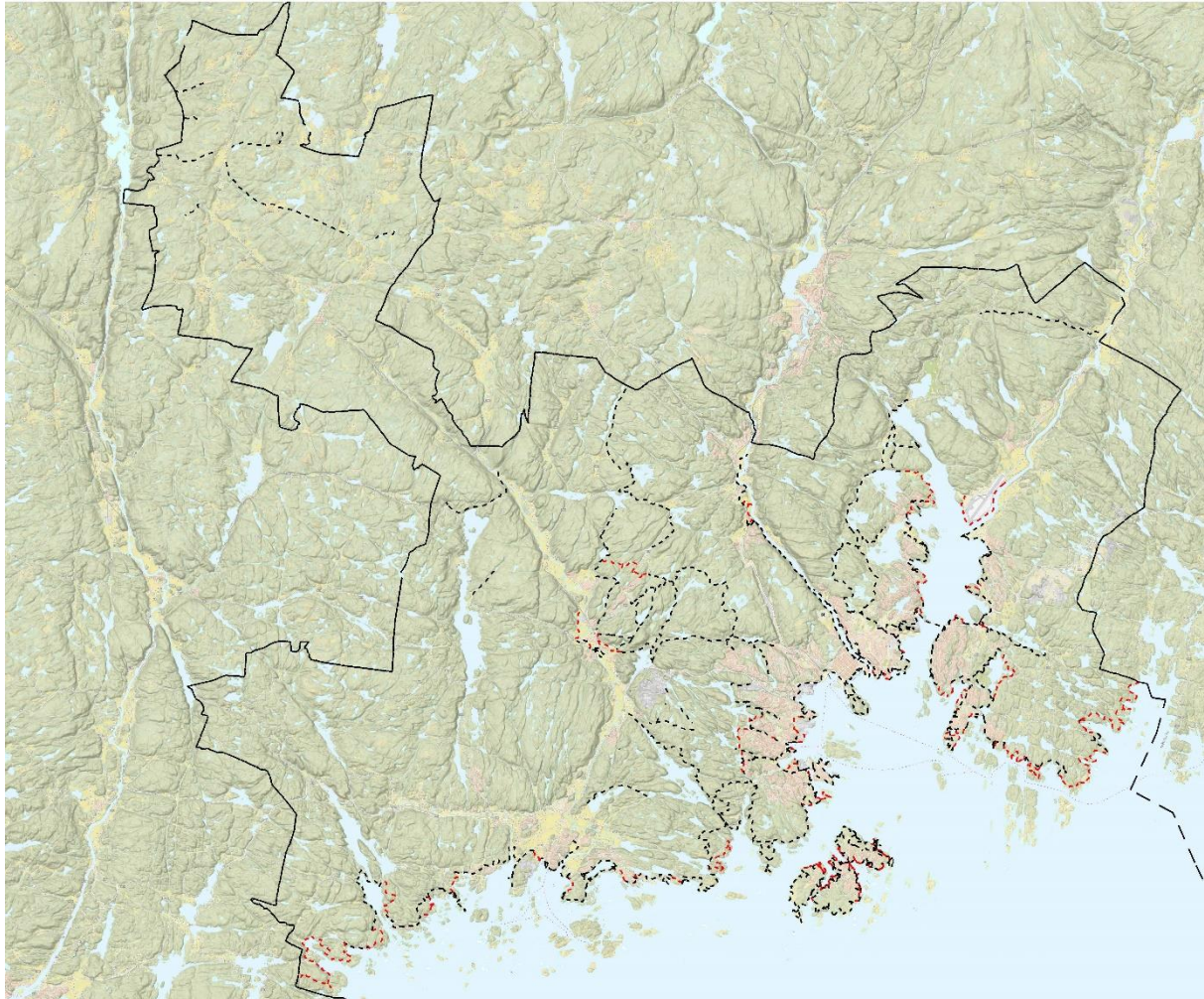
Figur 11. Prinsippskisse grønnstruktur. Kartet viser oversikt over bydelsmarkene og korridorer fra hav til hei.



*Figur 12 Kartet viser oversikt over markagrensa slik den presenteres i kommuneplanens arealdel. Grensa skal være en langsiktig grense mot utbygging og definerer markaområdene i kommunen. Markagrensa er vist som illustrasjonslinje i arealdelen.*



Figur 1. Kartet viser kommunale friluftsområder (grønn farge) og statlig sikrede friluftsområder/skjærgårdspark (blå skravur)



Figur 13. Kartet viser eksisterende kyststi og manglende forbindelser samt overordnet løypenett i Kristiansand

## 9. Naturvernområder og naturmangfold

### 9.1. Dagens situasjon og utfordringer

Kristiansand kommune har mange naturområder med store naturverdier og et rikt og variert naturmangfold. Her finnes vassdrag og dalfører med edellauskog, store skogsområder med myrer og tjern, kulturlandskap og en lang kyststripe med skjærgård. Landskapet er unikt med variasjon i berggrunn og topografi, med uberørt og kulturbetinget natur, noe som gir variasjon i arter og naturtyper. Samtidig er det stort press på en del av arealene i kommunen, særlig i kystområdene, rundt flere senterområder og langs flere transportakser.





Stortingsmelding nr. 14 (2015-2016), *Natur for livet*, beskriver hvordan regjeringens politikk skal bidra til å ta vare på naturmangfoldet. Et av innsatsområdene er å styrke kommunens arbeid med naturmangfold.

FNs bærekraftsmål gir viktige premisser for bærekraftig samfunnsutvikling og framtidig arealutvikling i norske kommuner. I Kristiansand ligger bærekraftmålene til grunn for kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi. Plan- og bygningsloven har som formål å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Naturmangfold og velfungerende økosystemer er helt avgjørende for livet på jorda og ligger som en forutsetning for de fleste av bærekraftmålene. Mennesker er avhengig av naturen gjennom livsviktige produkter som ren luft, rent vann, mat, klær, byggematerialer, medisiner og brensel.

Økosystemene gir naturlig beskyttelse mot storm og flom og er derfor viktige for å beskytte mot virkningene av klimaendringer. Naturopplevelser gir oss også glede og trivsel og er derfor viktig for folkehelsen. Av FNs bærekraftsmål er det særlig nr. 14 («Livet i havet») og 15 («Livet på land») som omhandler naturmangfold direkte:

Samfunnsdelen har mål om å ta vare på naturen og sikre naturmangfoldet. Dette skal blant annet gjøres ved å øke kunnskapen om, kartlegge og ta hensyn til miljøtilstand, naturmangfoldet og naturressursene på land og i vann samt redusere miljøpåvirkning. Et godt kunnskapsgrunnlag er avgjørende for at Kristiansand skal nå målet om en bærekraftig samfunnsutvikling gjennom bl.a. å ta vare på naturen og å sikre naturmangfoldet. Det er foretatt systematisk kartlegging av naturmangfold i sjø og på land i kommunen. Kartleggingene er likevel ikke fullstendig og kunnskapsgrunnlaget er flere steder mangelfullt.

I forbindelse med fagutredningene til kommuneplanen er det utarbeidet en egen temautredning for naturmangfold. Denne gir en status på naturmangfoldet i Kristiansand og status på registrerte arter som er rødlistet i de ulike sårbarhets- og trøethetskategoriene. Utredningen gir også en oversikt over fremmede arter. Temaene er kartfestet og kan legges til grunn for utarbeidelse av plankartet. Hensikten med dette var bl.a. å sammenstille en del av de kartleggingene og utredningene som de tidligere kommunene hadde gjennomført.

I følge Artsdatabanken er det registrert mer enn 670.000 artsfunn i kommunen og artene viser stor økologisk spennvidde der mange av artene er knyttet til kystsonen, kulturlandskap og store gamle trær. Totalt er det registrert 5270 artsfunn (eks. fugl) fordelt på 531 artsgrupper som er trua eller nær trua i kommunen. For trua/nær trua fugler er det 8742 registreringer fordelt på 33 arter.

#### 9.1.1. Områder vernet etter naturmangfoldloven

Det er flere områder som er vernet etter naturmangfoldloven i Kristiansand, både landfaste områder og i skjærgården.



Verneformene er naturreservat etter § 37 eller landskapsvernområde etter § 36. I naturreservat er alle former for inngrep ulovlige. Verneområdene forvaltes etter egne forskrifter som angir formålet med det aktuelle vernet og forvaltningsmessige prinsipper.

I landskapsvernområde er det tillatt med noe mer aktivitet, men hovedinnholdet i landskapets karakter skal opprettholdes. Det er også en forvaltningsplan og en skjøtselsplan for landskapsvernområdene. Disse legges til grunn for den daglige forvaltningen.

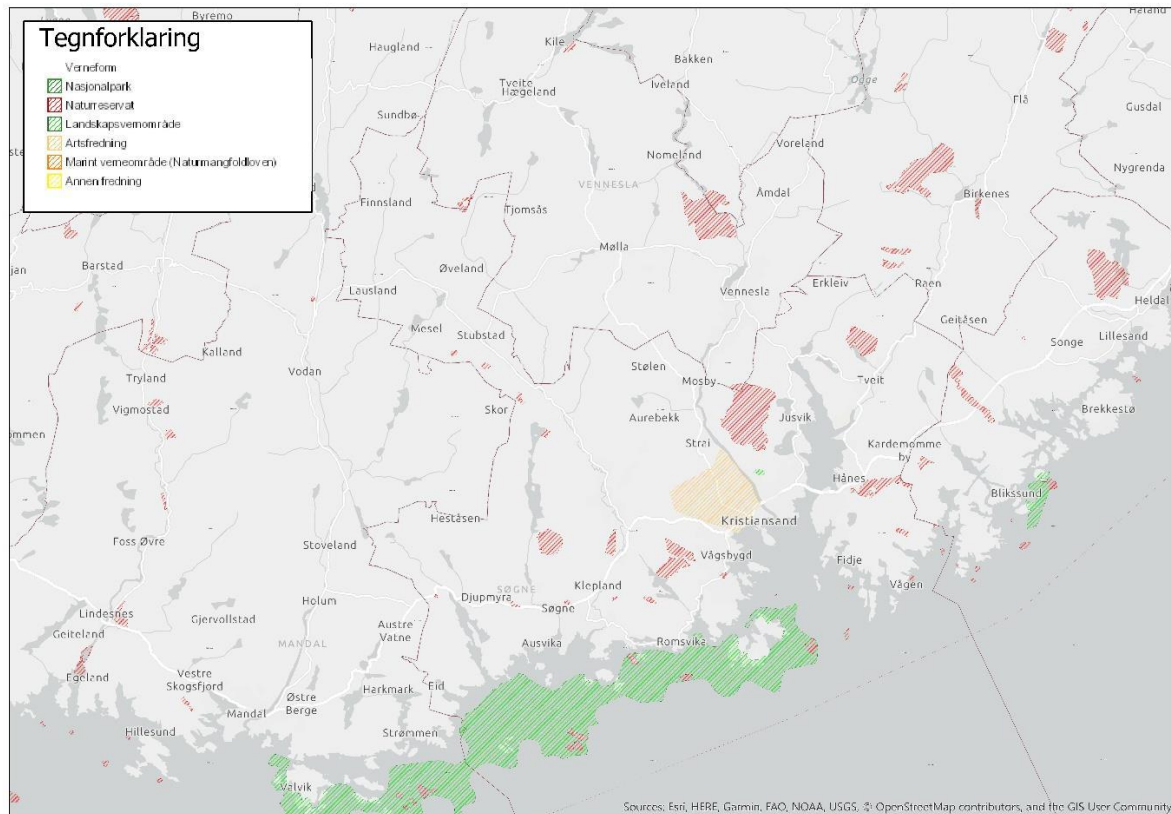
Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet i de fleste verneområdene, men kommunen har forvaltningsmyndighet innenfor noen av de (Kjosbukta, Kalkheia, Ådnevik, Fluetjønn, dyrelivsfredningen i byskogen og 2 enkeltfredninger).

Øvrig naturmangfold, rødlistet og utvalgte naturtyper er viktig å ta vare på. Mye av naturverdiene er kartfestet og tilgjengelig i kommunens kartbaser. Evt. behov for nye registreringer og konsekvenser for forekomstene avklares i de ulike arealplan- eller byggesakene, jf. Naturmangfoldlovens §§8-12.

Oksøy - Ryvingen landskapsvernområdet er det største og har utstrekning fra Oksøy i Kristiansand til Ryvingen i Lindesnes. Det samla arealet er på ca. 100 km<sup>2</sup>, fordelt med 86,0 km<sup>2</sup> sjøareal og 14,0 km<sup>2</sup> landareal inkludert ferskvann. Arealet i Kristiansand er 68,9 km<sup>2</sup> inkludert vannflaten. Miljødirektoratet har fått i oppdrag å utrede en evt. endring i vernestatus fra landskapsvernområde til nasjonalpark. Kommunen vil bli sentral høringspart i en slik utredning.

Formålet med landskapsvernområdet er å ta vare på et sammenhengende og egenartet skjærgårdslandskap lite preget av tekniske inngrep, og som er representativt for sørlandskysten. Dette skjærgårdslandskapet karakteriseres av en sjøoverflate som brytes opp av mange lave, avslepne øyer, holmer og skjær, med tilhørende naturtyper, flora, fauna, kulturminner og kulturlandskap, herunder kystlynghei og de karakteristiske uthavnene. Allmennheten skal ha mulighet til naturopplevelser. Forskrift til Oksøy - Ryvingen landskapsvernområde fastsetter hva som tillates og ikke tillates innenfor verneområdet. Det er egne bestemmelser om havbruk. Vernet er ikke til hinder for *havbeitevirksomhet uten faste installasjoner over vann jfr. lov om havbeite og drift av havbruksanlegg på lokaliteter som på vernetidspunktet hadde konsesjon. Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til etablering av havbruksanlegg uten fast bygningsmasse på land og særlig synlig anlegg på havoverflaten.*

Det er 10 sjøfuglreservater og 1 barlind/kristornreservat langs kysten i kommunen. Flere av naturreservatene ligger innenfor landskapsvernområdet. Sjøfuglreservatene har strenge ferdselsbegrensninger i deler av året og forbud mot inngrep som kan endre naturgitte forhold. Sjøfuglreservatene er vernet for å sikre hekkelokaliteter for sjøfugl. Til sammen er det 107,56 km<sup>2</sup> knyttet til kysten (analyseområdet) som er vernet etter naturmangfoldloven.



Figur 2 Kartet viser de ulike verneområdene i kommunen.

### 9.1.2. Naturmangfold i sjø og land

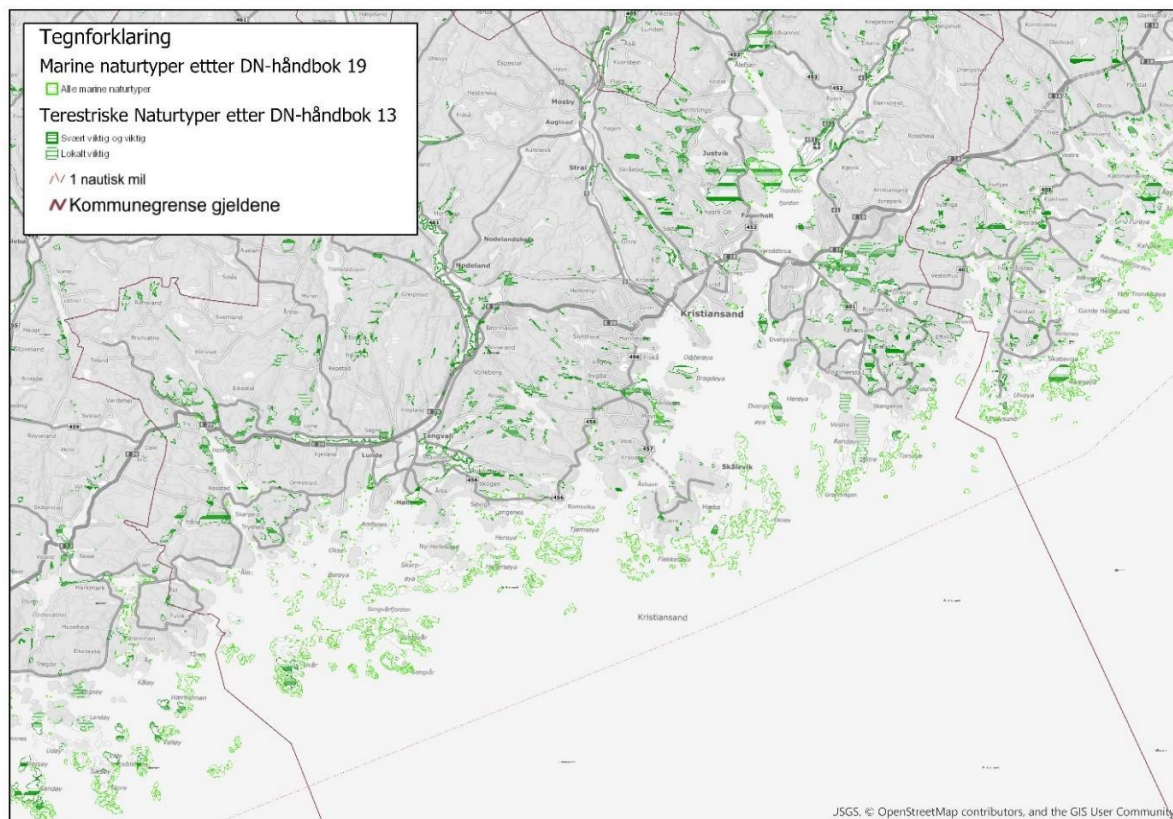
Det er foretatt systematisk kartlegging av naturmangfold i sjø og på land. Kartleggingen er likevel ikke fullstendig og kunnskapsgrunnlaget er flere steder mangelfull. Nødvendig supplerende kartlegging gjennomføres som del av utsjekk av naturmangfoldloven i plan og utbyggingssaker. Resultater av kartleggingen er tilgjengelig i kommunens kartbaser og legges til grunn i løpende arealforvaltning. Det er en rekke registreringer i kystsonen. Kartet under viser blant annet de store registrerte skjellsandområder og større ålegress og tareskogsforekomster. Dette er begge sentrale områder for naturmangfold og livet i havet. Naturmangfoldet er sårbart og vil kunne gå tapt ved mudring og annen arealbruk som ødelegger biotopene.



*Ålegressforekomst i Ternevig småbåthavn. Selv i småbåthavner kan det være gode forhold for ålegress som er viktig art for naturmangfoldet i sjø.*



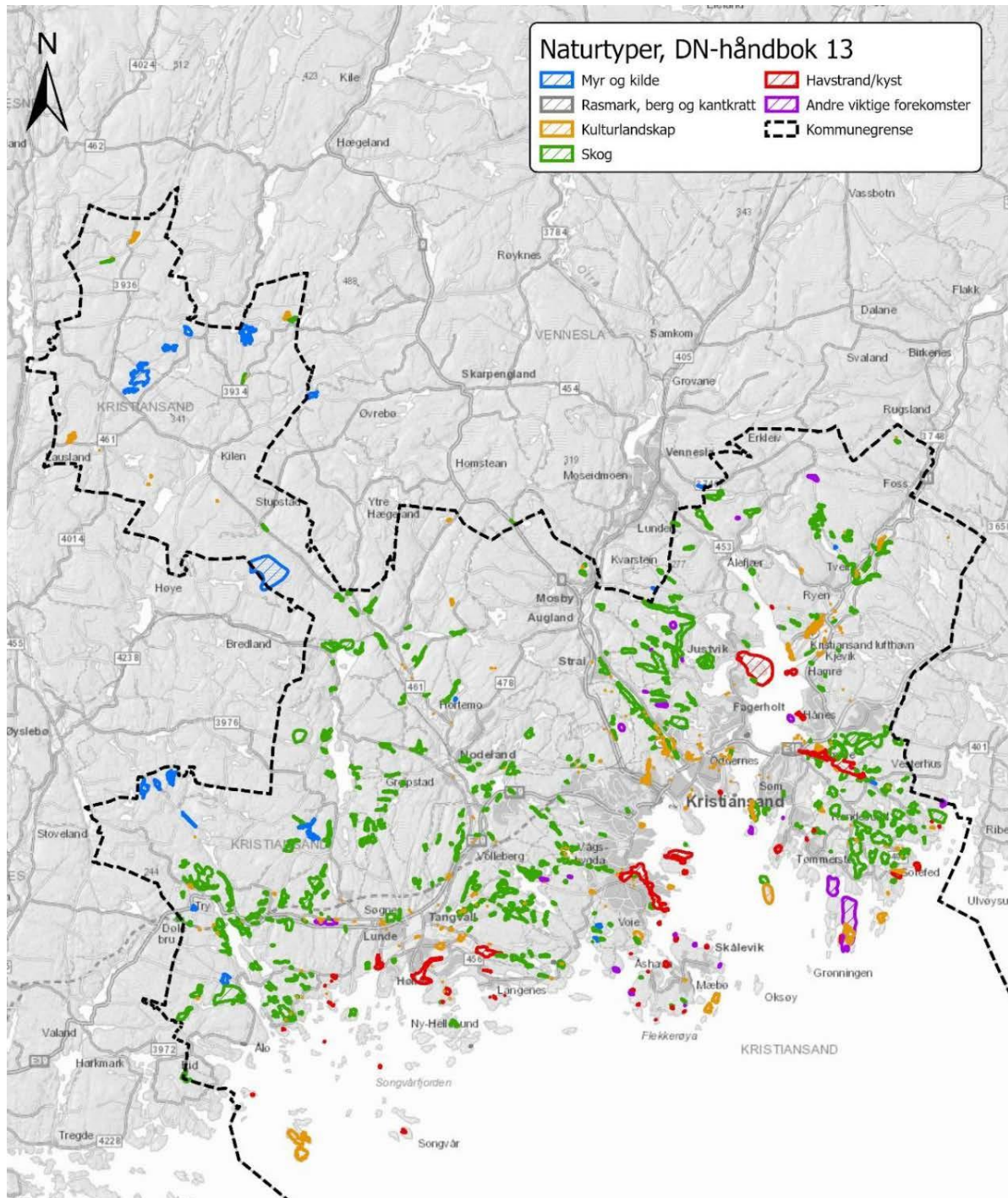
Figur 14. Stort naturmangfold i skjærgårdsareal i Randesund



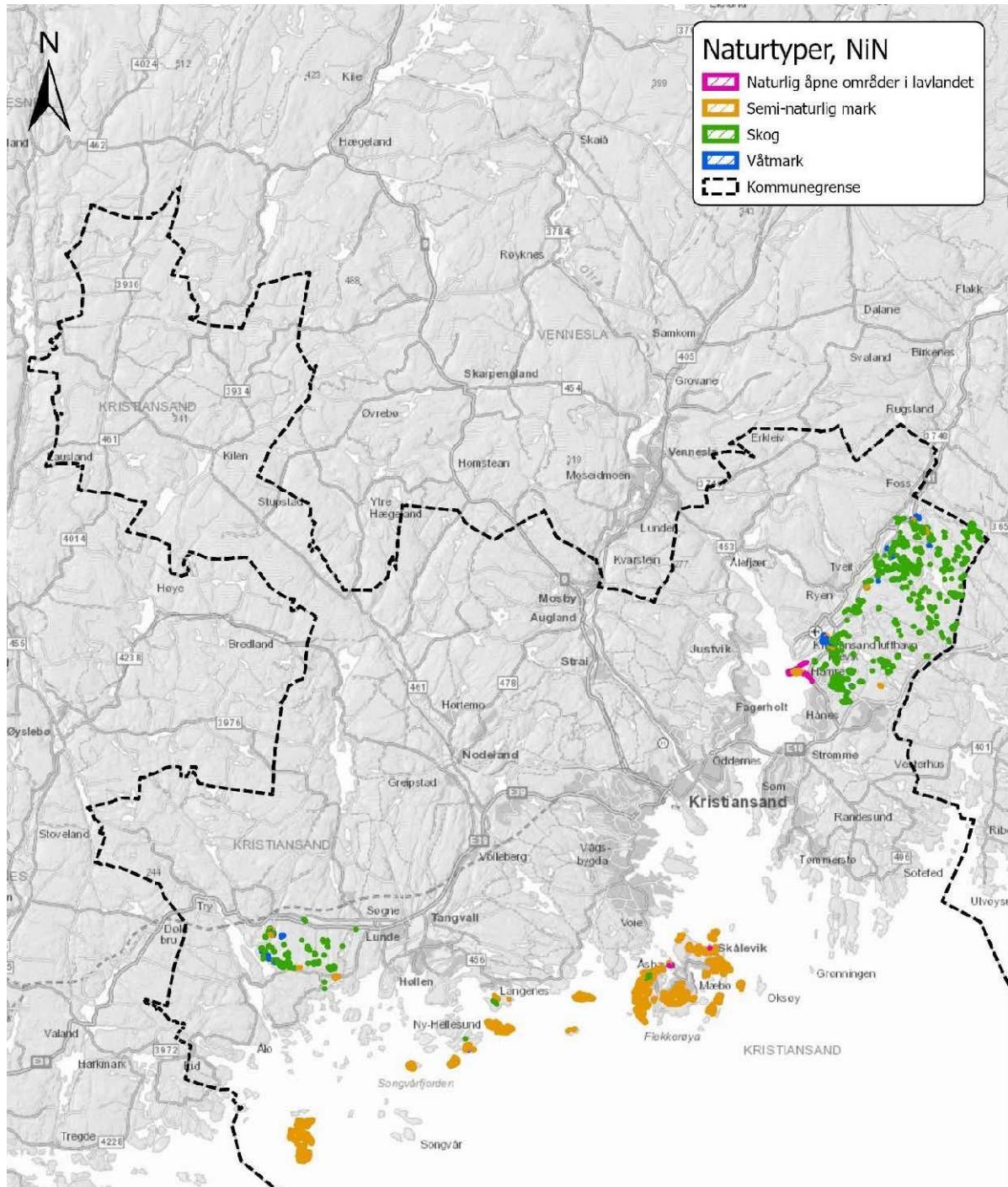
Kartet viser registrert marint naturmangfold (skjellsandområder og større ålegras- og tareskogsforekomster). (Viser også naturtyper på land i den «kystnære» delen av kommunen).



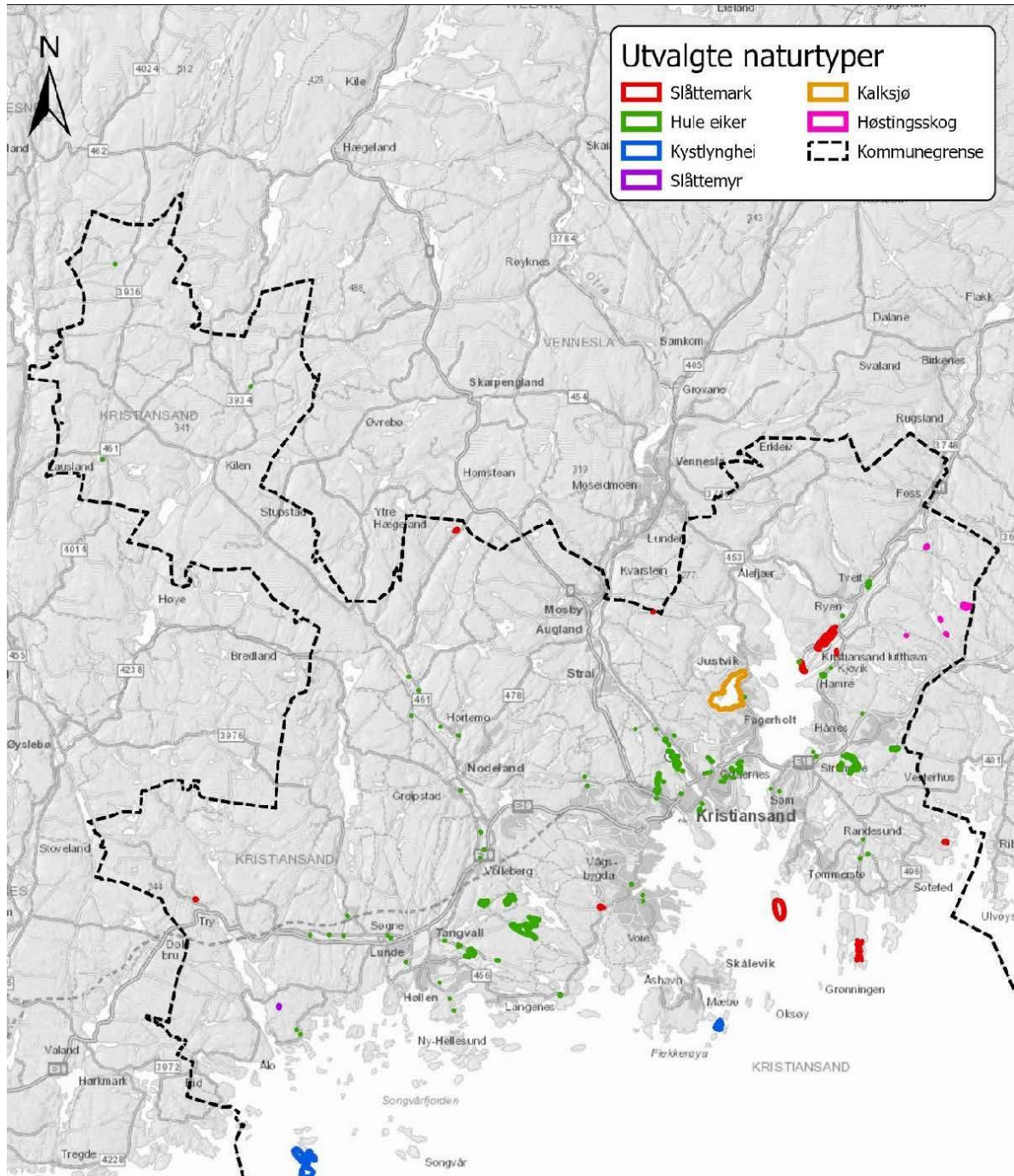
Temakart fra Temautredning naturmangfold:



Figur 15 Temakartet viser oversikt over kartlagte naturtyper etter DN-håndbok nr 13

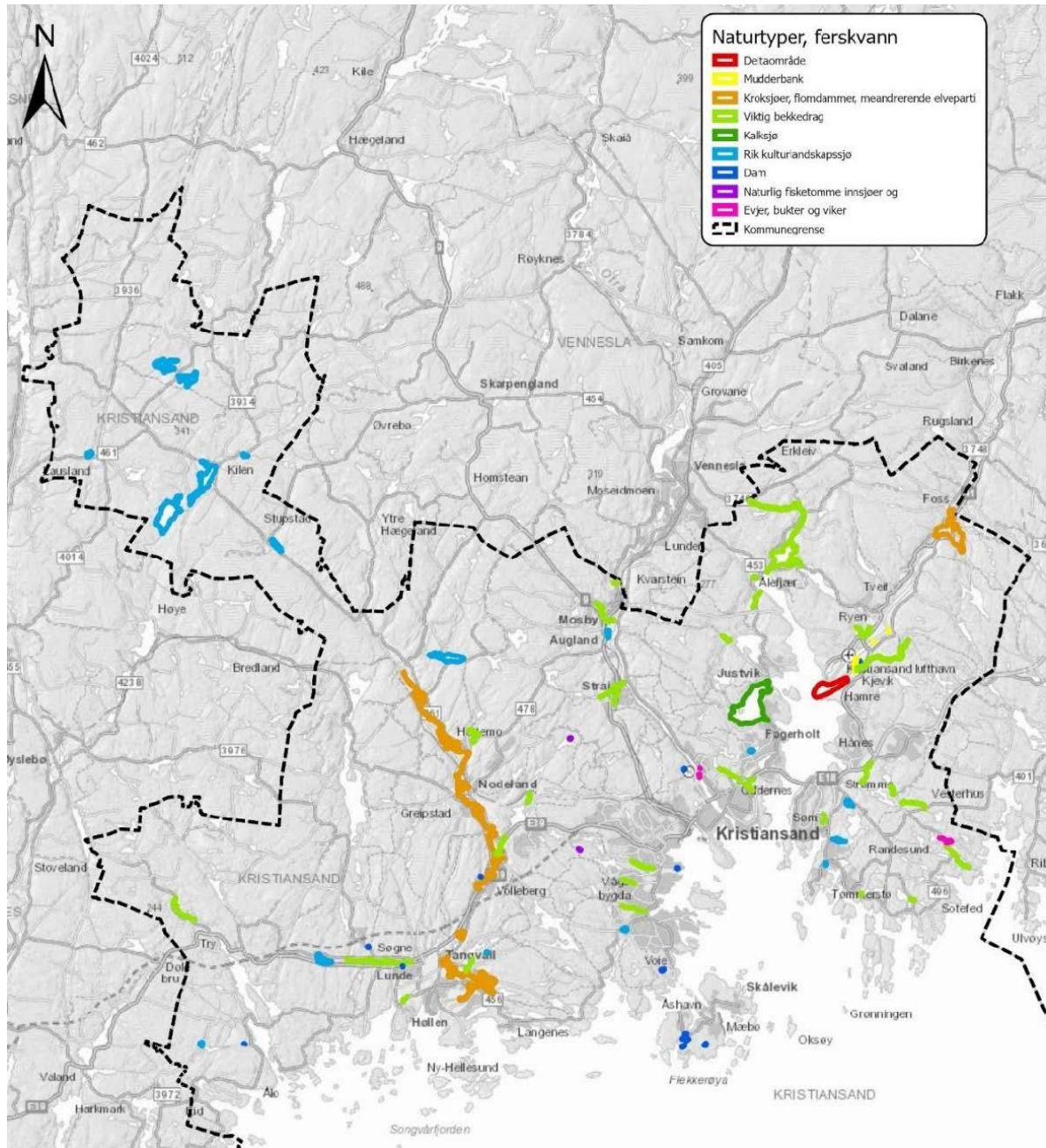


Figur 16 Temakartet viser oversikt over kartlagte naturtyper etter NiN-standarden (NiN, Natur i Norge, er nå den vanligste kartleggingsmetoden for natur.)

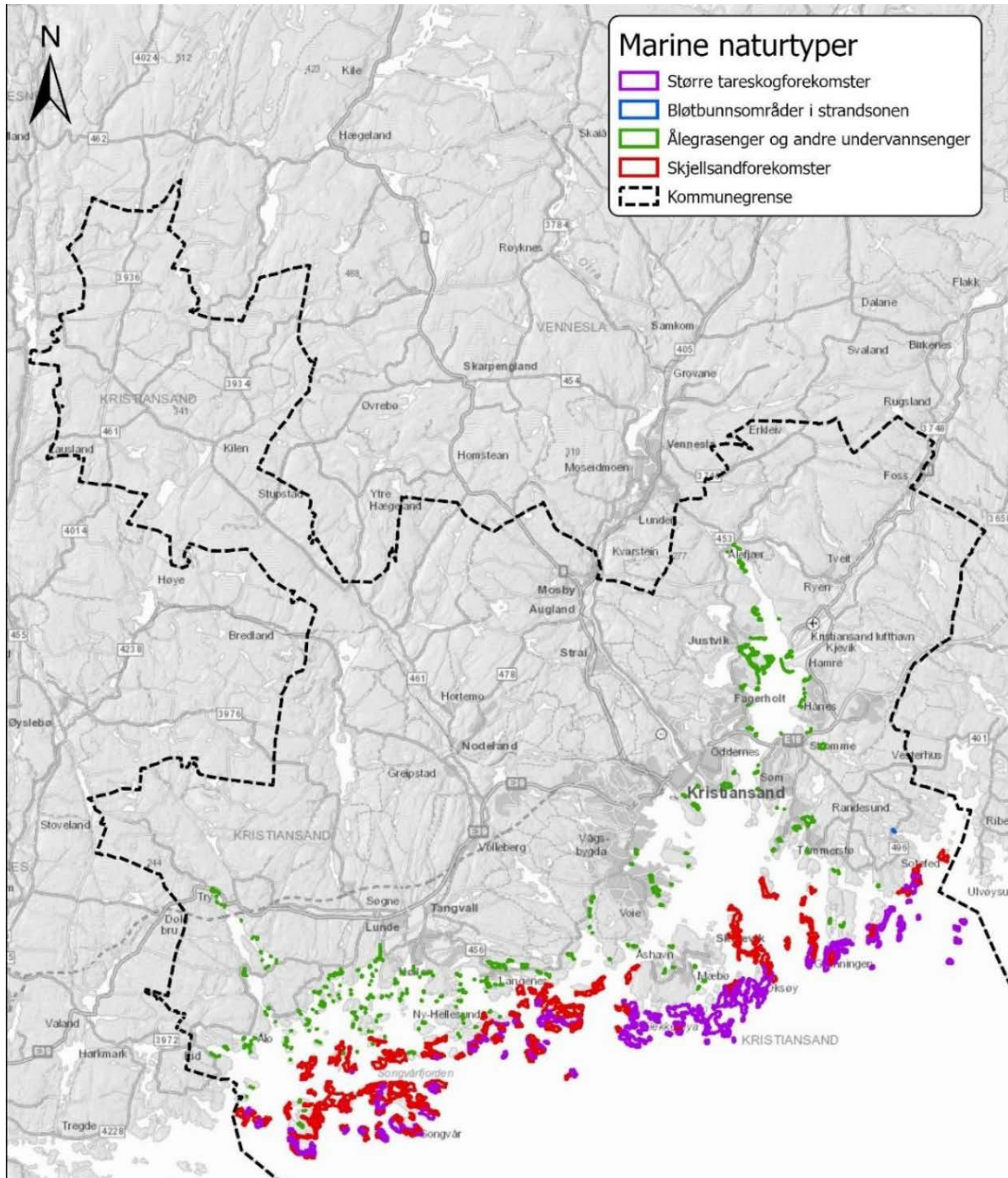


Figur 17 Temakartet viser oversikt over kartlagte utvalgte naturtyper. For disse naturtypene gjelder egen forskrift som skal legges til grunn ved forvaltning av områdene og forekomstene.

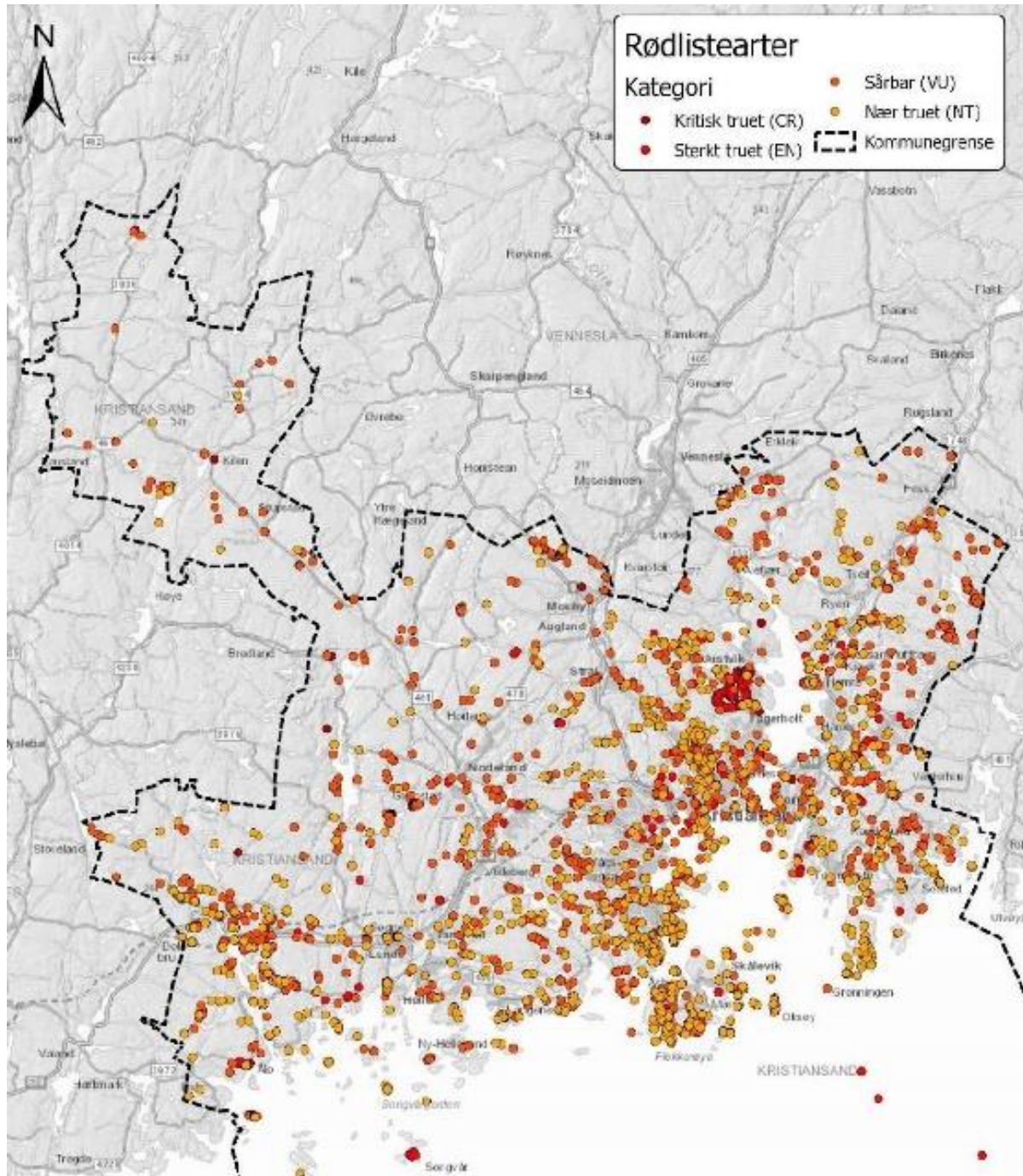




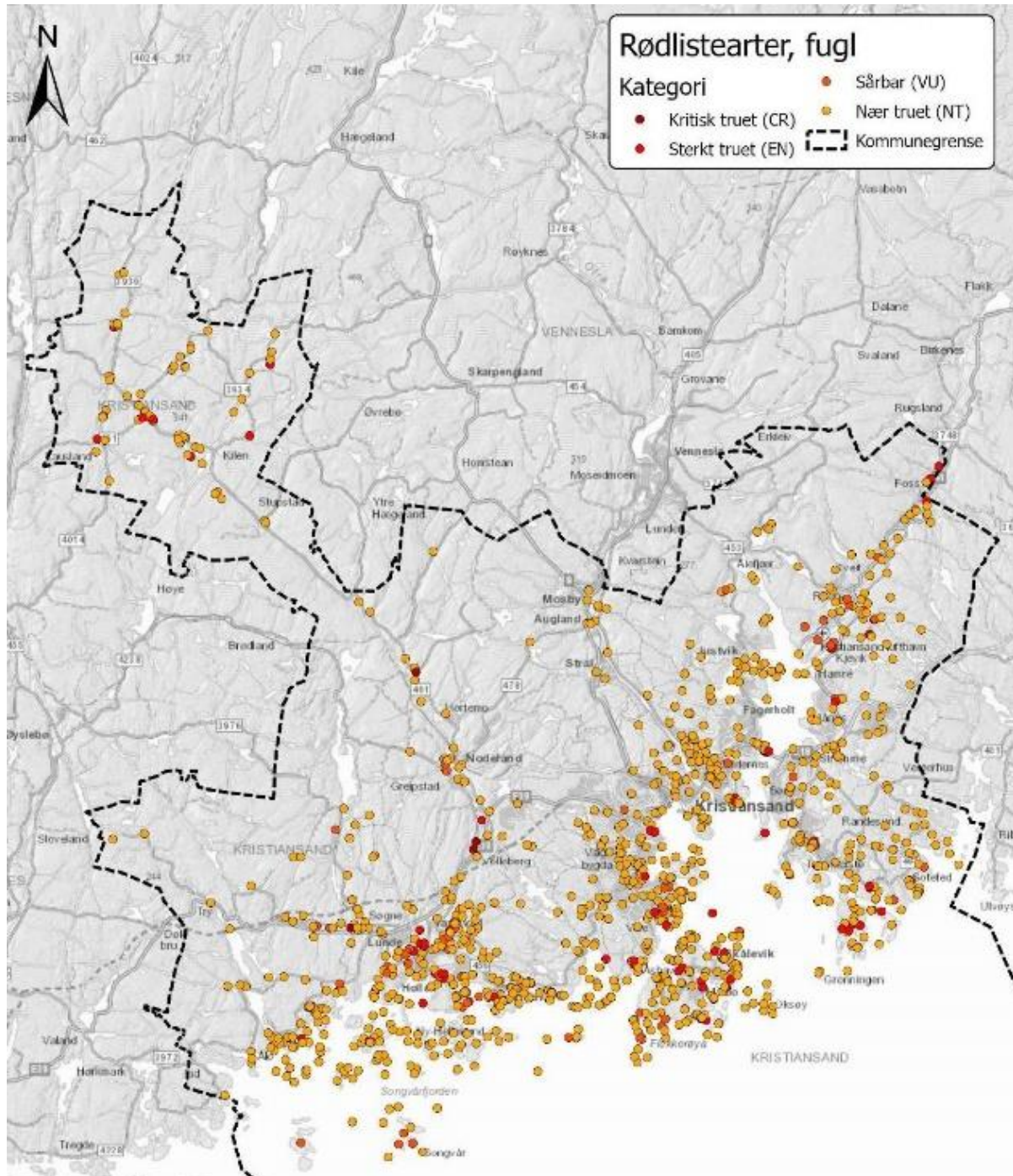
Figur 18 Temakartet viser oversikt over kartlagte naturtyper i ferskvann



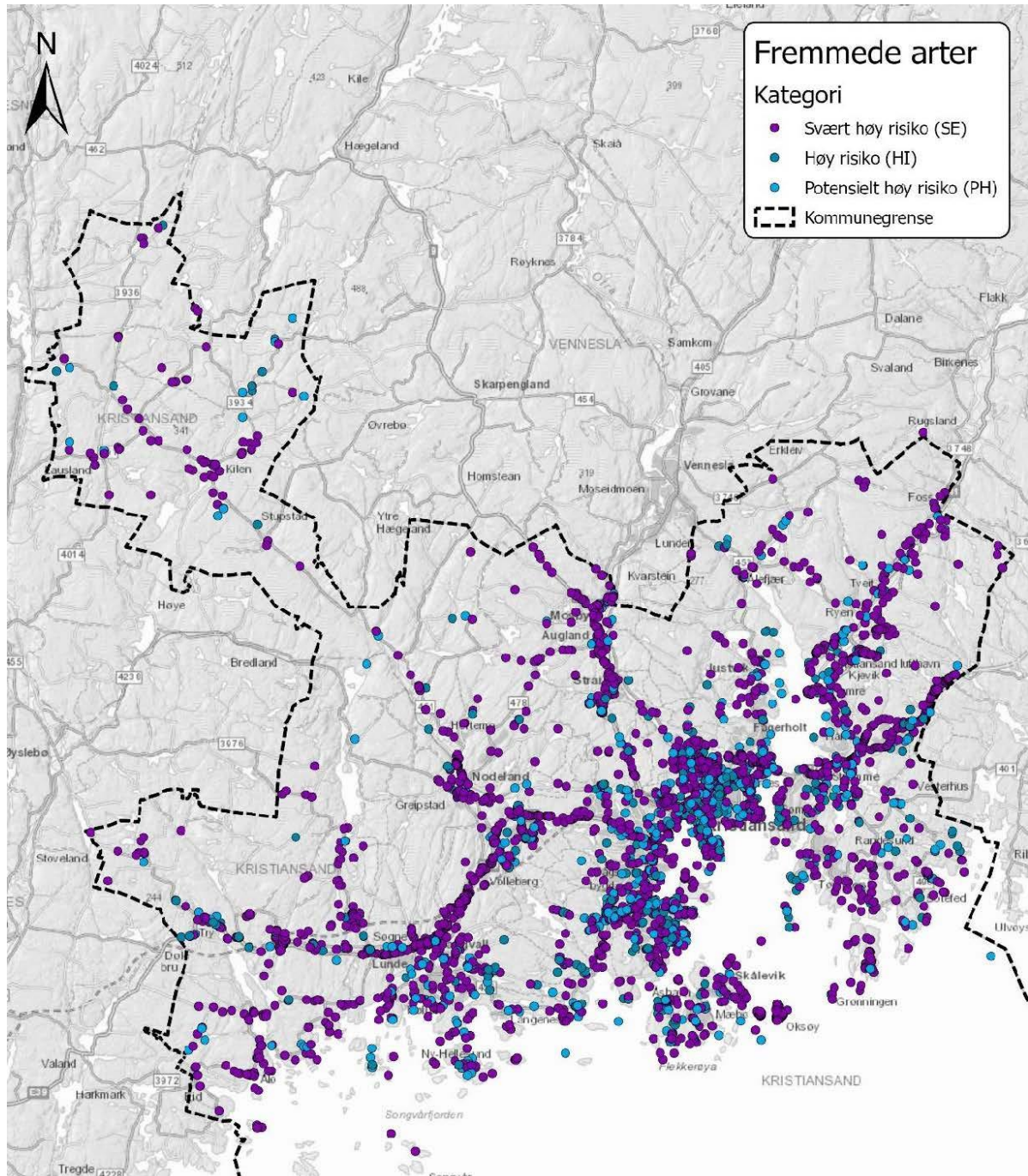
Figur 19 Temakartet viser oversikt over kartlagte marine naturtyper



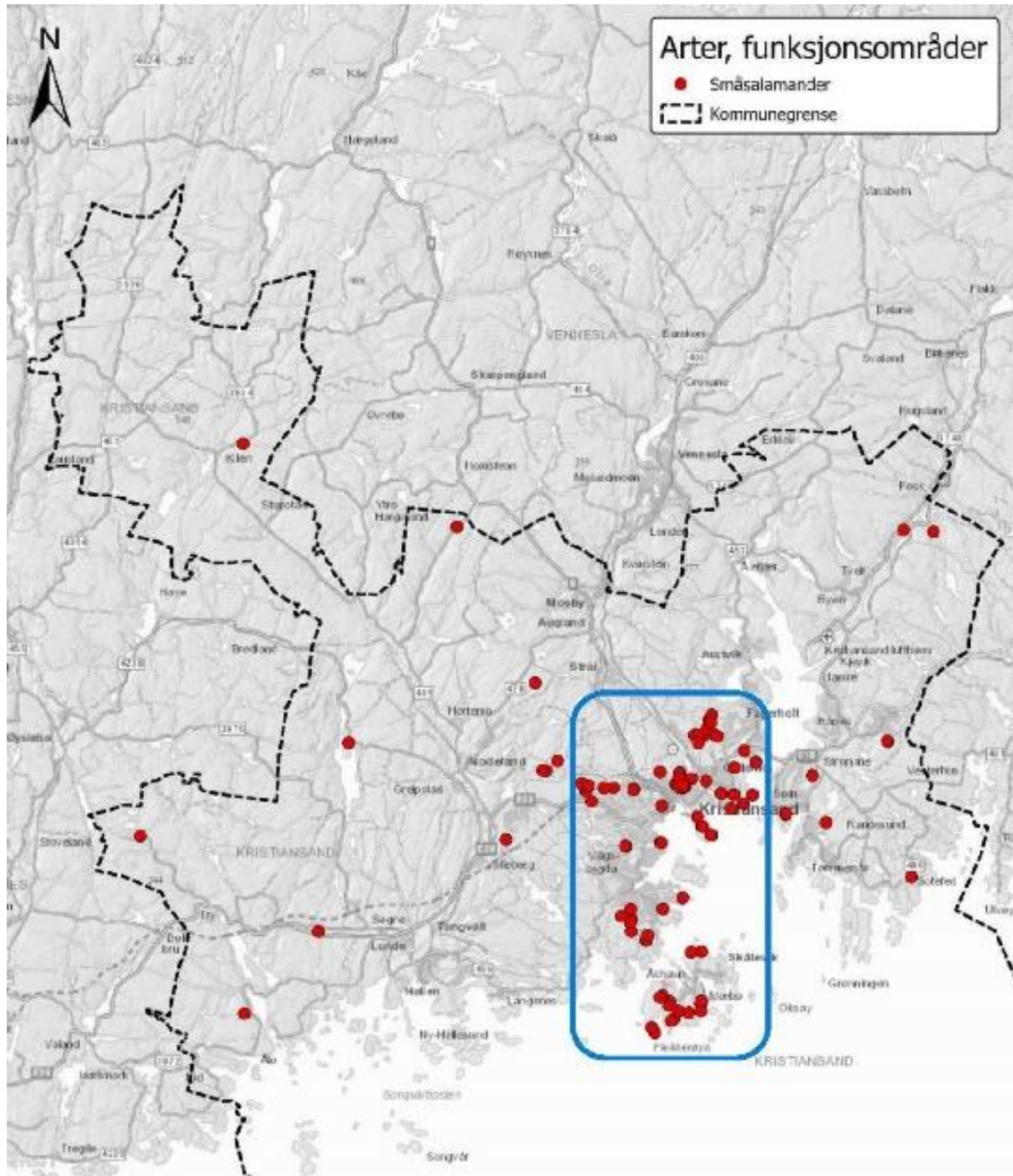
Figur 20 Temakartet viser oversikt over kartlagte rødlistede arter i Kristiansand.



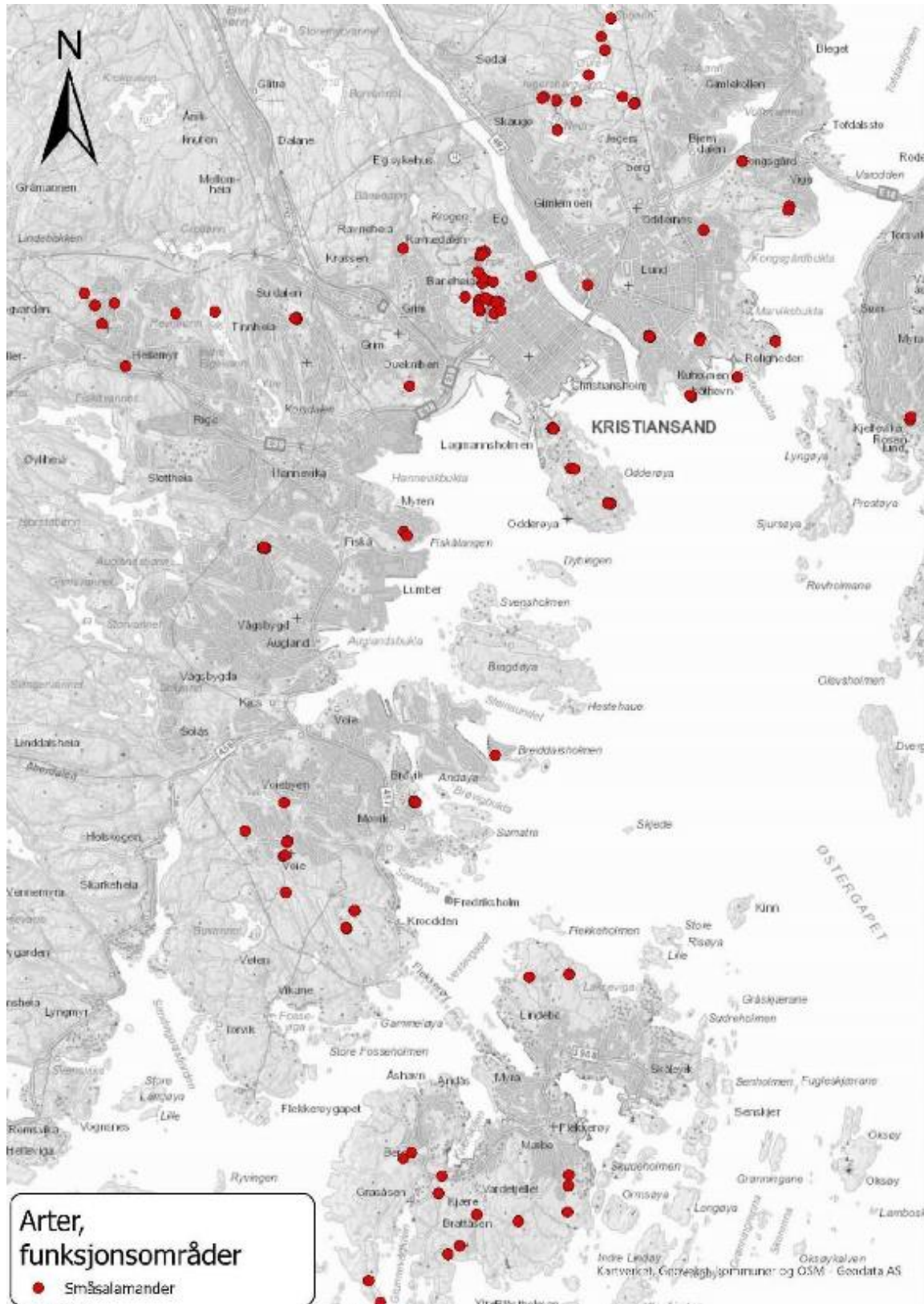
Figur 21 Temakartet viser oversikt over kartlagte rødlistede fuglearter i Kristiansand



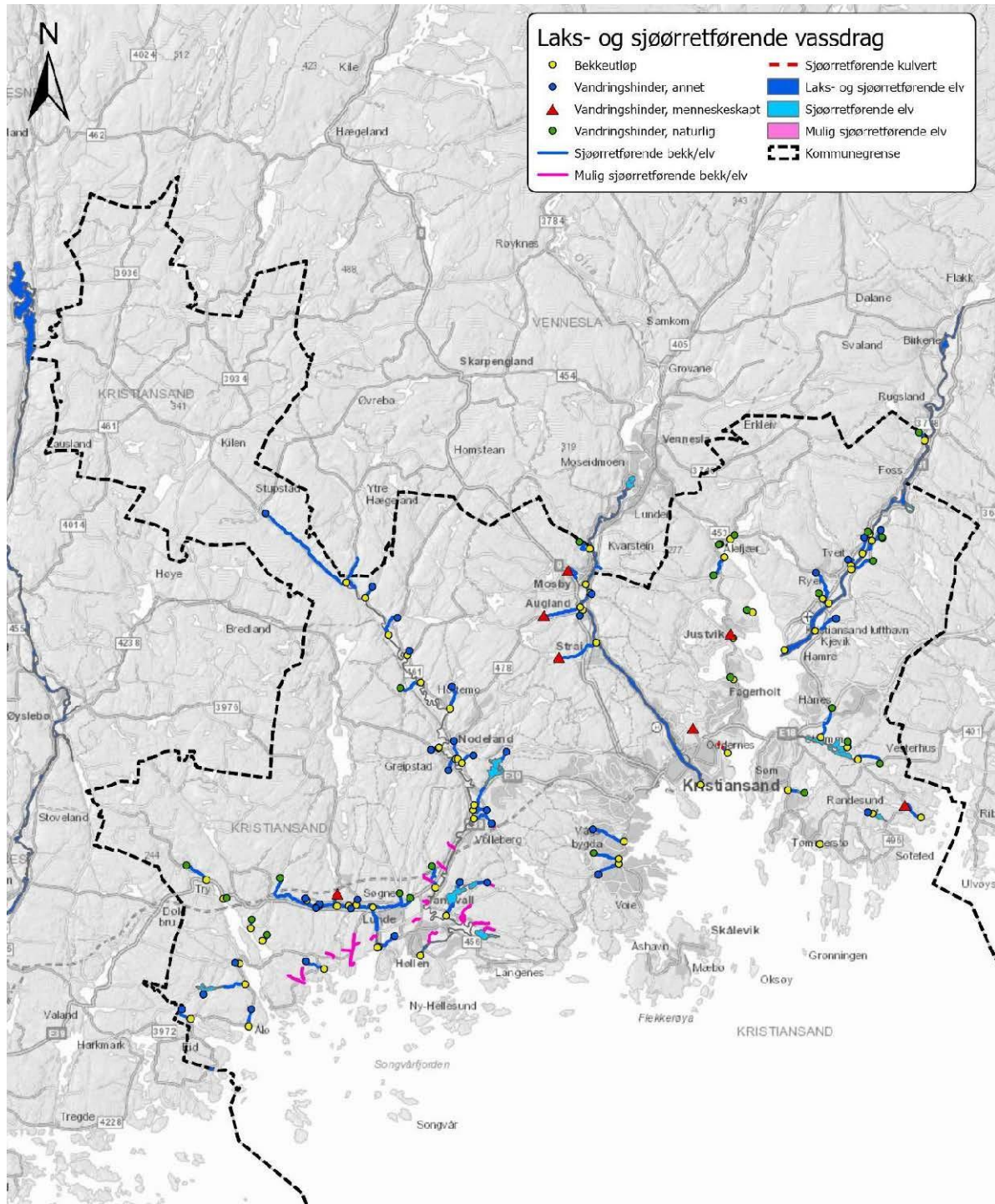
Figur 22 Temakartet viser oversikt over kartlagte fremmede arter i Kristiansand



Figur 23 Temakartet viser oversikt over kartlagte småsalamander i Kristiansand



Figur 24 Temakartet viser detaljutsnitt av kartlagte småsalamander i Kristiansand



Figur 25 Kartet viser oversikt over anadrome vassdrag, hovedelver og sidebekker som er viktige for produksjon av laks og sjørret i Kristiansand

### Kunnskapsmangel

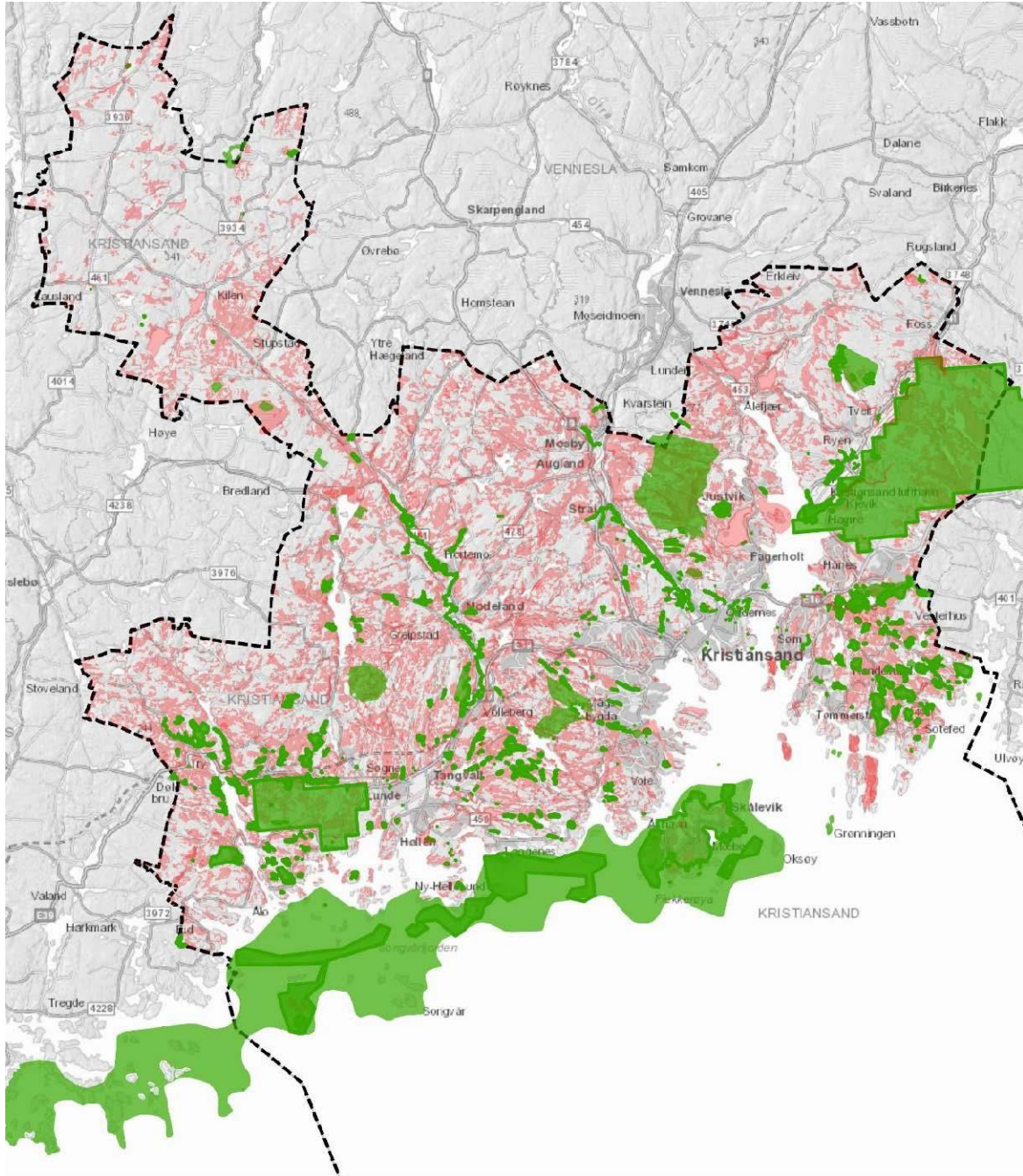
Selv om det er foretatt grundige kartlegginger av naturmangfold over mange år i Kristiansand, er det fremdeles betydelig kunnskapsmangel. Mange registreringer er av





eldre dato og kartlagt etter gammel metodikk. Mange registreringer er også unøyaktige. Det er derfor viktig at det i områder hvor det skal gjøres tiltak enten gjennom byggesak eller gjennom planarbeid blir foretatt en vurdering om kunnskapsgrunnlaget er godt nok, eller om det må foretas en ny kartlegging for at naturmangfoldet og krav til naturmangfoldlovens §8-12 blir ivaretatt.

Kartet under viser en oversikt over hvor det er kunnskapsmangel på naturmangfold i Kristiansand:



Figur 26 Grønne felt i kartet er områder som er vernet eller er dekket av kartlegging av nyere dato. Røde felt er enten gammel skog, løvskog eller naturtyperegistreringer av eldre dato. Røde områder kan både være dårlig kartlagt samtidig som potensialet for forekomst av viktige naturtyper er forholdsvis stort. Figuren viser blant annet at store deler av kommunen har kunnskapsmangler når det gjelder naturmangfold.

### 9.1.3. Verna vassdrag

Sygna og Tovdalsvassdraget er varig vernede vassdrag som forvaltes etter egne retningslinjer. Begge vassdragene er i sin naturlige tilstand, dvs. uregulerte. Sygna er et vassdrag der de unike meanderbuene ikke er bygd ned, men naturen selv får styre



utviklingen. Kroksjøer som vises som forsenkninger i landskapet er tidligere tørrlagte elveløp (meanderbuer).

Ovennevnte sentrale retningslinjer er innarbeidet i kommuneplanens bestemmelser og gir føringer for forvaltningen av vassdragene. Forvaltningen av Sygna går bl.a. ut på å ha et vegetasjonsbelte intakt, men tett vegetasjonsbelte kan hindre innsyn til vassdraget og vanskeliggjøre fisking. I samråd med regional myndighet er det derfor enkelte strekninger, først og fremst nær bebygde områder, hvor en har fjernet en del vegetasjon. Dette har gitt økt opplevelsesverdi sammenlignet med når vegetasjonsbeltet er tett og ugjennomtrengelig. Det er med hensyn til erosjon og tap av næringsstoffer til vassdraget viktig å beholde en vegetasjonssone bestående av både trær og busksjikt og at en unngår flatehogst og oppdyrking langs elvebredden. NVE har utarbeidet en veileder om kantvegetasjon langs vassdrag (nr. 2 2019) Grasdekte jordbruksareal og vegetasjonssone mot vassdrag kan bidra til å hindre tap av næringsstoffer og jord til vassdraget. Høstpløying bør unngås.

Kommunen kan fastsette bredde på kantvegetasjon mot vassdrag i arealplan, jfr. vannressursloven § 11. NVE er vassdragsmyndighet for reetablering av kantvegetasjon langs vernede vassdrag jfr. vannressursloven § 35-9. NVE har også en egen veileder om kantvegetasjon.

Sygna og nedre del av Tovdalselva har ingen fordrøyingsbasseng, «fjord», for oppstuvning av vann. I flomsituasjoner legges betydelige jordbruksareal under vann. En del eldre bebyggelse ligger også flomutsatt til. Dette skapte betydelige materielle skader både på Nodeland og på Tveit høsten 2017. NVE sin framskrivning av utbredelsesområdet for den såkalte 200 års-flommen legges til grunn i all arealplanlegging i de flomutsatte områdene.

Flomutsatte vassdrag kan også føre til ekstra utfordringer når det gjelder avfall i vassdraget. Typisk eksempel kan være lagring av rundballer på sted som ikke er flomsikkert. Ved flom føres ballene av sted, gjerne til sted hvor berging er umulig. Plast på avveger i vassdraget kan til slutt havne i sjøen. Lagring av flytende gjenstander på flomutsatt sted er ikke akseptabelt.

Utløpene til elvene og bekkene og arealdisponeringen ved bekkene og deres utløp er viktige for bestandene. Det er utfordringer knyttet til arealene som utbygging, fysiske tiltak i vassdraget eller andre tiltak som påvirker kvalitetene og kan være uheldig for bestandene av ål, laks og sjørørret.

#### 9.1.4. Viktige vassdrag for laks og sjørørret

Det er tre gode lakseelver i kommunen med utløp i sjø; Otra, Tovdalselva og Sygna. Lundeelva er også lakseførende, men her er det ikke åpnet opp for fiske etter arten. I tillegg er det en rekke sjørørretbekker. Laks og sjørørret er rødlistede arter og elvene og bekkene i Kristiansand er av nasjonal betydning for bestandene. Utløpene og arealdisponeringen ved utløpene er viktige for bestandene. Det er utfordringer knyttet til disse arealene med hensyn til utbygging og fysiske tiltak i vassdragene som negativt påvirker kvaliteten og kan være uheldig for bestandene av ål, laks og sjørørret.



I tillegg til laks og sjøørret i de 3 store elvene er det også fiskekortordninger i mange innlandsvann. I gamle Kristiansand er det egen ordning med fellesfiskekort til en rimelig penge. I store deler av Sygna er det også anledning til å kjøpe rimelig fiskekort.

Viktige bekker for sjøørret er kartlagt, og det er laget plan for utbedring av bekker for å gi muligheter for fiskevandring/gyting.

I tillegg til den rekreative og biologiske verdien, har åpne bekker større kapasitet i perioder med mye nedbør. For å redusere flomfaren, er det derfor et mål å opprettholde åpne bekker og eventuelt åpne lukkede bekker.

Kristiansand kommune har i tilknytning til oppstarten av arbeidet med kommuneplanen mottatt arealinnspill om etablering av akvakultur i kommunen. Akvakultur og utfordringer for naturlige fiskestammer er omtalt i kap. 10.5.

## 9.2. Hvordan vi skal komme dit vi ønsker

Samfunnsdelen har mål om å ta vare på naturen og sikre naturmangfoldet. Dette skal blant annet gjøres ved å øke kunnskapen om, kartlegge og ta hensyn til miljøtilstand, naturmangfoldet og naturressursene på land og i vann samt redusere miljøpåvirkning. Det er foretatt systematisk kartlegging av naturmangfold i sjø og på land i kommunen. Kartleggingen er likevel ikke fullstendig og kunnskapsgrunnlaget er flere steder mangelfullt. Det er derfor nødvendig å vurdere konsekvenser for naturmangfoldet i alle plan- og byggesaker samt i den løpende forvaltning og disponering av arealer. Dette er også nedfelt i naturmangfoldlovens §7 som påpeker at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet så langt det er rimelig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom.

## 9.3. Klimagassreduksjon

### 9.3.1. Klimagassutslipp og arealnøytralitet

Arealbruksendringer som nedbygging av skog og myr til andre formål, fører til store årlige utslipp på grunn av tap av arealer med viktig karbonlagringsfunksjon. I tillegg fører slike arealbruksendringer til nedbygging av viktige naturtyper og økt press på artsmangfoldet. Tap av naturmangfoldet utgjør en like stor trussel mot livet på jorda som klimaendringene som følger av global oppvarming. Arealnøytralitet i planlegging handler om null tap av natur ved arealbruksendring. Bruk av arealregnskap kan øke bevisstheten omkring arealnøytralitet, og prioritering av gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer framfor å bygge ned mer natur. Arealregnskap vil bli tatt i bruk i denne arealdelen.

### 9.3.2. Klimatilpasning

I «Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Kristiansand 2020» går det frem at klimaendringer utgjør en stor utfordring for kommunen. Klimaendringene har så langt



gitt Kristiansand hyppigere og kraftigere ekstremvær og flom. Klimaendringene vil særlig føre til behov for tilpasning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann, havnivåstigning og stormflo, endringer i flomforhold og skred ifølge klimaprofil for Agder. Intakt natur har en svært viktig funksjon for å håndtere et klima i endring. Et av de viktigste grepene i arealforvaltningen framover er bevissthet om hva nedbygging og endring av natur betyr eksempelvis for CO<sub>2</sub>-lagring, overvannshåndtering og endring av flomforhold. Arealdelen må derfor brukes aktivt for å oppnå en arealdisponering og infrastruktur som ivaretar hensynet til et klima i endring.

#### 9.4. Innspill til kart og bestemmelser

Bestemmelser og retningslinjer er foreslått med utgangspunkt i retningslinjer fra fylkeskommunens regionale vannforvaltningsplan. Det er bestemmelse som sikrer vegetasjonssone og gir byggeavstand mot vassdrag. I tillegg er det også krav om forundersøkelser før tiltak når det er mistanke om sulfidholdig berggrunn. Generelt byggeforbud gjelder i nedbørsfelt for drikkevann. Arealdelen inneholder en retningslinje om at bekker skal holdes åpne i nye utbyggingsområder.

I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak som kan ødelegge eller forringe verneverdi ikke tillatt. Tiltak som nevnt i pbl. § 1-8 tredje ledd kan tillates i 50 -100-metersbeltet langs vassdrag når de inngår i reguleringsplan eller er fastatt i kommuneplanens arealdel.

Viktige områder for naturmangfold i vann, sjø og på land vises på temakart for naturmiljø. Hensynet til laks og sjøørret bør sikres særskilt gjennom egen retningslinje ved bekkemunningenes utløp i sjø. Det må lages retningslinjer/bestemmelser som sikrer disse forekomstene.

## 10. Aktivitet i - og langs kommunens kystlinje

### 10.1. Dagens situasjon

Kommunens kystområder har gjennom flere tiår blitt bygd ned med fritidsboliger og boliger. Eksisterende næringsområder til sjø har også blitt omdisponert til boligområder og områder for fritidsbebyggelse. Dette er med på å sette press på sjønære arealer til næring og eventuell tilhørende infrastruktur.

Kystområder som den delen av befolkningen som ikke eier eiendom ned til sjøen har tilgang til, er et knapphetsgode. Utgangspunktet for blå-grønn faggruppe sin tilnærming er altså at det er begrenset med tilgjengelige kystområder igjen både til næringsformål og til allmenn bruk for rekreasjon og opphold.

### 10.2. Hva er ønsket framtidig situasjon

Ønskelig framtidig situasjon er å bevare mest mulig av den gjenværende kystsonen fra nedbygging til boliger og fritidsboliger og å gjøre den tilgjengelig for allmenn bruk til rekreasjon og fritid.



De eksisterende næringsområdene med sjøtilgang må opprettholdes som næringsområder.

### Sjørettet næring

Blå-grønn faggruppe omtaler den delen av sjørettet næring som omfatter akvakultur og fiskeri. Nye former for industri som håndtering av CO<sub>2</sub>, produksjon av hydrogen eller ammoniakk, batterifabrikk m.m. som må lokaliseres nær sjøen, blir omtalt i notatet til faggruppa for næringsareal.

## 10.3. Eksisterende områder

Det sier seg selv; sjørettede næringer er avhengige av god tilgang til sjøen.

I gjeldende kommunedelplaner for gamle Kristiansand og Søgne er det flere næringsområder med sjøtilknytning, men de fleste er små og det er lite ledig areal tilgjengelig. De eksisterende næringsområdene til sjø huser ofte nøkkelbedrifter i regionen, og det er viktig å møte arealbehovene deres konstruktivt og smidig.

Reiseliv i form av aktivitetsbaserte produkter kan også være en sjørettet næring. Det kan være aktiviteter der beliggenheten ved sjøen er nødvendig for å kunne tilby reiselivsproduktet (eksempelvis guidet båttur, havsafari, osv.).

Nedenfor følger en oversikt over de største eksisterende næringsområdene med tilknytning til sjø. For mer informasjon om områdene henvises det til fagnotatet om næringsareal.

Stødden (Innerst i Korsvikfjorden): Stødden er det eneste større ubebygde næringsområdet med sjøtilknytning som finnes i kommunen.

Korsvik: (Her er de eksisterende virksomhetene til MH og NOV samlet.)

Hannevika, (Glencore og Hennig Olsen)

Fiskå, (Elkem)

Andøya

Flekkerøya, (De største næringsområdene ligger på Hattesteinen og Geiderøya.)

Langenes, (Kaia er den viktigste delen av dette næringsområdet.)

Høllen Brygge

Høllen Vest, (Næringsområde med flere bedrifter og dypvannskai.)

## 10.4. Andre presiseringer fra faggruppa

Siden de sjønære områdene ofte huser bedrifter som ofte er avhengige av denne beliggenheten og at det allerede er overskudd på ledige utbyggingsområder til bolig i kommunen, fraråder faggruppa at de eksisterende sjønære næringsområdene gis et annet arealformål i den nye arealdelen.



På generelt grunnlag mener faggruppa det må legges vekt på å sikre god avstand og gjerne en buffer med vegetasjon mellom industrivirksomheter og boligområder for å unngå ulemper med støy, lukt eller støv som kan komme fra bedriftene og anbefaler at det gis en retningslinje om dette.

## 10.5. Fiskerinæringen

Fiskeri utgjør en betydelig primærnæring i kommunen. Det er rundt 125 personer i kommunen som har dette som heltidsyrke og ca. 25 som deltidsyrke, (tall fra 2019).

Det er ca. 100 fiskefartøy. Antall båter er redusert i forhold til tidligere, men båtstørrelsen har økt. Moderne båter har stor rekkevidde og er i drift store deler av døgnet gjennom hele uka.

Fiskeflåten som er knyttet til Kristiansand fisker hovedsakelig reker (ca. 80% av fangsten) og det fiskes for det meste i Skagerrak og i Nordsjøen.

Utfordringer:

Større båter gir også behov for større areal i havneområdene. Innspill fra fiskerinæringen til kommuneplanens samfunnsdel gikk ut på at bl.a. Fiskebrygga i Kvadraturen har knapt med arealer. For videre transport av fisken fra kai og videre til foredlingsbedrift eller marked er også logistikken og trafikkforholdene på land viktige.

Forslag til ny arealdel inneholder ikke forslag til arealbruk som vil påvirke fiskerinæringen på en uheldig måte, hverken på sjøen eller på land. Samtidig er det viktig å være oppmerksom på innspillene som er referert ovenfor.

### Kart og bestemmelser

Fiskeridirektoratets hjemmeside inneholder mye relevant informasjon om fiskeplasser, gytsteder m.m.

Blå-grønn faggruppe fraråder at de eksisterende næringsområdene som ligger til sjø får endret arealformålet i ny arealdel.

Gamle Kristiansand og Søgne har i hovedsak hatt samme detaljeringsgrad for temaet fiskeri i sine gjeldende arealdeler. Blå-grønn faggruppe anbefaler at denne detaljeringsgraden blir videreført i nytt temakart, men med disse endringene:

-beskyttelsen i planbestemmelsen som ålegrasforekomster har i arealdelen for gamle Kristiansand videreføres i ny arealdel. I den grad det finnes data om ålegras i Søgne tas også dette med.

-elvemunningene (vifteformene) ut i sjø er viktige for det biologiske mangfoldet og det anbefales at dette blir vist i temakartet.

Formålet med informasjonen i dette temakartet er å vise til den i saker som gjelder søknader om etablering av ledninger i sjø, mudring og utfylling. Nedbygging av verdifulle områder for fiskeri vil være brudd på FNs bærekraftsmål nr. 14, om livet under vann, og i strid med overordnet arealstrategi nr. 9 om å legge til rette for sjøbasert næring.



### Bidrag for å kutte utslipp av klimagasser

Sjømat framheves som viktig i folks kosthold og myndigheter oppfordrer til å spise mer sjømat. Dess mer kortreist sjømaten er dess mindre blir transporten og dermed utslipp av klimagasser.

Ålegras, tang og tare har stor betydning for opptak av CO<sub>2</sub> – like stor betydning som skog og annen vegetasjon på land. Tiltak som kan forringe disse forekomstene i sjøen må unngås. Blå-grønn faggruppe fraråder i all hovedsak nye fysiske tiltak i strandsonen.

## 10.6. Akvakultur

De eksisterende konsesjonene for akvakultur som er i Kristiansand vises på kartet nedenfor.



Konsesjonene gjelder oppdrett av skjell og skalldyr og kan ikke tas i bruk til andre arter som f.eks. laks og ørret.

Gamle Kristiansand og Søgne hadde ulik tilnærming til akvakultur.

- Arealdelen for gamle Kristiansand inneholder en retningslinje der det står: «Akvakulturnæringen er i konflikt med rekreasjon og båtutfart. Det legges ikke til rette for å videreutvikle akvakulturnæringen i kommunen. Områdene med eksisterende konsesjoner for oppdrett av skjell foreslås ikke videreført med slikt formål dersom konsesjonen opphører».
- Søgne har i sin arealdel, vedtatt 2018, satt av områder til akvakultur utenfor Herøya og utenfor Store Kattholmen. Begge områdene ligger innenfor landskapsvernområdet Ryvingen-Oksøy.

I tilknytning til oppstart av arbeidet med ny arealdel mottok kommunen innspill på etablering av ny akvakultur, oppdrett av laks.





Fordi kommunen mottok innspill på oppdrett av laks og fordi de to tidligere kommunene hadde ulik policy for håndtering av akvakultur, har eksternt fagmiljø utarbeidet en egen mulighetsstudie som ser på de ulike sidene ved å etablere akvakultur i kommunen. Mulighetsstudien fra Norconsult er vedlagt dette fagnotatet.

Anbefalingen i mulighetsstudien er at det vil være forbundet med betydelige konflikter bl.a. knyttet til forurensning, rømming, ulemper for naturlig fiske og ulemper for friluftsliv og landskap å etablere anlegg for oppdrett av marine fiskearter i Kristiansand. Fra naturens side er heller ikke Skagerrakkysten like godt egnet som andre deler av kysten.

Mulighetsstudien peker på at det kan være et potensiale i Kristiansand for oppdrett av andre nisjearter som for eksempel kråkebolle og sjøpølse. Fortrinnet til Kristiansand er den korte avstanden til det folkerike europeiske kontinentet.

Studien peker også på at Agderkysten kan ligge til rette for kommersiell dyrking av ulike arter tang og tare. Opptak av CO<sub>2</sub> i tang og tare kan sammenlignes med CO<sub>2</sub> opptaket i skog på land, men det pekes også på at slik kommersiell dyrking vil kreve betydelige arealer.

Konklusjon:

Blå-grønn faggruppe mener Kristiansand sitt fortrinn som kystkommune er de store og gode mulighetene for friluftsliv og rekreasjon.

På grunn av store konflikter, referert ovenfor, fraråder faggruppa at det settes av områder i ny arealdel til oppdrett av marine fiskearter i Kristiansand.

Forslag til bestemmelser:

***Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)***

*I.*

*Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske.*

*Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.*

*Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmpumper, strøm- og telenett kan tillates på havbunnen.*

*II.*

*Områder avsatt til eksisterende akvakulturlokaliteter kan kun benyttes i henhold til gitte konsesjoner.*



## 10.7. Fritidsboliger

Kristiansand er en betydelig hyttekommune. De fleste hyttene ligger innenfor 100 meters-beltet mot sjø, men det finnes også en betydelig mengde innlandshytter. De fleste hyttene omfattes av reguleringsplaner, men det er også et betydelig antall, 1195 hytter iflg. tabell på s. 23 foran, som ligger i LNF-områdene og av disse er 777 innenfor 100 meters-beltet.

En gjennomgang av vedtatte planer viser at det er en betydelig reserve med ubebygde fritidsboliger. I gamle Kristiansand er denne reserven på ca. 70 tomter og i Søgne ca. 100 tomter.

### **Transformering av hytteområder**

Transformering av hytteområder til boligformål kan rent faglig være en mulighet. Dette betinger at hytteområdet ikke fører til mer bilbruk. Det vil si sentral beliggenhet og nærhet til kollektivakser. Det må også finnes egnede areal til fellesfunksjoner som lek, avfall m.m.

Selv om transformering kan være en reell mulighet, kan det likevel være kontroversielt å både foreslå og gjennomføre.

Blå-grønn faggruppe mener slik transformering er et tema som må modnes og det må kunne forsvares faglig. Gruppen mener derfor at det ikke skal foreslås transformering av hytteområder til boligformål i ny arealdel.

## Hva skal vi oppnå/framtidig ønsket situasjon

Blå-grønn faggruppe anbefaler slik politikk for fritidsbebyggelse:

- Fraråder at områder for utleiehytter i 100 meters-beltet tas inn i ny arealdel.
- Hovedprinsippet er at det ikke skal tas inn områder for ny fritidsbebyggelse i ny arealdel. Dersom det likevel tas inn nye områder i ny arealdel anbefales: inntil 100 m<sup>2</sup> BYA og mønehøyde 5,5 m. Terrasse inntil 50 m<sup>2</sup> og en frittliggende bod/anneks inntil 10 m<sup>2</sup>.
- Utvidelser av eksisterende fritidsboliger med inntil 30 m<sup>2</sup> for de områdene der dette ikke er avklart i reguleringsplan, men maks. størrelse må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.
- Søknad om etablering av atkomstveg til eksisterende fritidsbolig i 100 meters-beltet håndteres som dispensasjonssøknad.
- Fraråder å sette av områder for ny spredt fritidsbebyggelse i ny arealdel.
- Fraråder fortetting i eksisterende hytteområder.
- Fraråder transformering av hytteområder til boligområder.



## 11. Småbåthavner

### 11.1. Dagens status og utfordringer

Småbåtkontoret i gamle Kristiansand kommune uttaler at det generelt er ledig kapasitet i deres oversikt. Kapasiteten og ventetiden varierer mht. størrelsen på båtene. Størst pågang er det på havnene i sentrum.

Når det gjelder småbåthavnen i gamle Søgne kommune finnes, det ingen tilsvarende oversikt. Det ble i 2010 utarbeidet en rapport om mulige arealer for småbåthavner i Søgne og Mandal kommuner. Dette resulterte i tre nye lokasjoner i kommuneplanen i Søgne kommune. Av disse er det kun Riveneset Øst som ikke er regulert eller realisert.

Etter en gjennomgang av arealformål i gjeldende kommuneplaner er det avsatt 82 arealer for småbåthavn/anlegg. Flere av disse arealer er knyttet til mindre bryggeanlegg, som det må vurderes om kan endres til annen type arealformål. Det er en del anlegg som ikke er markert i gjeldende kommuneplaner, men som er regulert i reguleringsplaner. Det er derfor knyttet usikkerhet til kartanalysen for småbåthavner/anlegg.

Med hensyn til fremtidig arealreserve i gjeldende kommuneplan er det få avsatte arealer igjen av den fremtidige reserven.

Følgende arealreserve er for tiden tilgjengelige hvis man ser bort fra mindre bryggeanlegg:

- Privat småbåthavn – Vaglen i Torvefjorden – under regulering
- Privat småbåthavn – Riveneset øst – ikke regulert
- Privat småbåthavn – Heftenes – under regulering
- Privat småbåthavn – Lastad - ikke regulert (jf. også liste under)
- Privat småbåthavn – Eidsbukta – ikke regulert
- Privat småbåthavn – Hattesteinen – under regulering
- Offentlig småbåthavn - Prestvika/Otra – regulert
- Privat småbåthavn? – Ålefjær – ikke regulert og regulert
- Offentlig småbåthavn – Strømsheia – regulert utvidelse
- Privat småbåthavn – Stødden – regulert utvidelse

#### *Utfordringer*

Utfordringer knyttet til småbåthanlegg er mange. Det er en belastning for omgivelsene med hensyn til støy og trafikk. Samtidig er det utfordrende for naturmangfold og knyttet mye forurensingsproblematikk til funksjonen både på land og i vann. Mange eldre anlegg har ikke tilfredsstillende adkomst eller parkering på land. Samtidig har de heller ikke fasiliteter knyttet til miljøhensyn for eksempel ved bruk av eventuelle landarealer til båtopleg. Det er også få muligheter til å kvitte seg med avfall. Dvs. det er behov for å etablere miljøstasjoner tilknyttet anleggene.

Oppsummert er en av den største utfordringen at det i liten grad er satt av tilstrekkelig landareal og infrastruktur i forbindelse med småbåthavnene og at det alltid er konflikt med 100-metersbeltet for å få en hensiktsmessig utvikling av landarealene.



Planmessig er det utfordrende at flere arealer avsatt til småbåthavn i kommuneplanen i all hovedsak er mindre bryggeanlegg. Samtidig er både regulerte og opparbeidet småbåthavner ikke registrert i kommuneplanen. Det er utfordrende å sette en grense mellom hvilke anlegg som skal inngå i arealformålet og ikke.

### 11.2. Hva skal vi oppnå/framtidig ønsket situasjon

Det er for tiden ikke dokumentert behovet for nye småbåthavner i kommunen. Det er ønskelig med en bedre oversikt over lokaliteten i gamle Søgne kommune. Dette må arbeides med utenom kommuneplanens arealdel.

Erfaringsmessig vil private utbyggere se på muligheter for å etablere småbåthavner i sine prosjekter. Dette blir en konkret vurdering i hvert prosjekt.

Blå-grønn faggruppe anbefaler at gjeldende retningslinjer ved etablering av småbåthavner/anlegg videreføres. Ved eventuelle framtidige vurderinger av nye anlegg må det, som i gjeldende kommuneplan, legges til grunn gode lokaliseringskriterier som sikrer infrastruktur, parkering og at miljøhensyn ivaretas.

### 11.3. Klimagassreduksjon

I framtiden er det sannsynlig at en større andel av småbåtene vil ha elektrisk motor.

### 11.4. Innspill til kart og bestemmelser

Følgende avsatte arealer mener faggruppen kan utgå eller endres til annet formål. Det vises til eget notat med kart og avmerking:

- Anlegg ved bro over til Geiderøya – endres til bebyggelse og anlegg
- Anlegg i Kvennesvika – endres til bebyggelse og anlegg
- Kjærskilen – ikke lengre aktuell
- Kroodden – ikke lengre aktuell
- Drangsvann/Rona – bør utgå er regulert til badeområde
- Kjellandsheia – endres i samsvar med reguleringsplan
- Hallandvik – endres til bebyggelse og anlegg
- Kuholmen – endres til bebyggelse og anlegg
- Solvigstranda x2 - endres til bebyggelse og anlegg
- Lastad – ikke lengre aktuell, må gå ut sammen med tilhørende byggeområde
- Knibe – bør utgå og endres til LNF. Er regulert, men ikke bygget.
- Trollneset x2 – bør endres til bebyggelse og anlegg



## **Referanser:**

Agder fylkeskommune, «Regionalplan Agder 2030», 04.2021

Agder fylkeskommune, «Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet», 12.2014

Agder fylkeskommune, «Regional plan for vannforvaltning», 12.2021

Agder fylkeskommune, «Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050», 10.2020

Kommunal- og distriktsdepartementet, «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», 05.2021

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging», 05.2019

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder – veileder», 05.2020

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Veileder h-2481, Kommuneplanens arealdel», 05.2021

Kristiansand kommune, «Sterkere sammen - Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030», 09.2020

Miljødirektoratet, «Veileder for konsekvensutredninger for klima og miljø», 08.2021

Nærings- og fiskeridepartementet, «Ny vekst – stolt historie – regjeringens havstrategi», 03.2017

Regjeringen, «Regjeringens oppdaterte jordvernstrategi, Prop. 200 S (2020-2021), 05.2021

Regjeringen, «St. meld. nr. 14 (2015-2016), Natur for livet – Norsk handlingsplan for naturmangfold», 12.2015

Regjeringen, «St. meld. nr. 16 (2019-2020), Nye mål i kulturmiljøpolitikken», 04.2020

## **Vedlegg til fagnotatet:**

-akvakultur, mulighetsstudie, Norconsult 2022

-gjennomgang og vurdering av landbruksareal med annet arealformål

-temautredning om kulturmiljøer tilknyttet kommuneplanens arealdel 2021-2033

## **Øvrige bakgrunnsdokumenter brukt i arbeidet med fagnotatet:**

-matjordplan, forslag til utforming og innhold

-temautredning vannforvaltning