



LINDESNES KOMMUNE

Nordre Heddeland 26  
4534 MARNARDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rebecca Melby-Tørå, 37 01 75 97

## Innsigelser og høringsuttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 i Lindesnes

Vi viser til oversendelse datert 31.03.2023 fra Lindesnes kommune med vedtak om å legge forslag til kommuneplanens arealdel ut til offentlig ettersyn. Det er gitt utsatt frist for høringsinnspill til 18.05.2023.

**Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende foreslått ny arealbruk:**

- 1) T5 (innspill nr. 42) Spangereid Camping og (innspill nr. 19) Vikingland
- 2) B83 (innspill nr. 16) Tyttebærbakken
- 3) N17 (innspill nr. 19) GE Healthcare
- 4) Havn (innspill nr. 73) Havneområde Dyrstadvågen
- 5) BRU5 (innspill nr. 71) Massetak Bjelland

**Statsforvalteren fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, innsigelse til følgende bestemmelser:**

- 6) 3.1 a) første og andre ledd.
- 7) 3.5 a) første og andre kulepunkt.

### **Bakgrunn**

Det er foretatt en begrenset revisjon der kommunen først og fremst skal tilrettelegge for næringsutvikling og sammenstille bestemmelsene fra de tre tidligere kommunene. Kommunen åpnet også for innspill til nye boligområder som er nødvendige for realisering av kommunens arealstrategi i henhold til næringsutvikling, som på Spangereid.



Vi viser til Statsforvalterens innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 12.01.2023. Vi skrev blant annet følgende:

- Kommunen må gjøre en konkret vurdering av hvilke bærekraftsmål som gjør seg gjeldende spesielt for Lindesnes kommune.
- Kommunen må innhente relevante data fra Agder Fylkeskommunes arealregnskap som grunnlag for vurdering av nye utbyggingsarealer.
- Kommunen må vurdere om eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilfredsstillende.
- Planen må sikre fortetting og transformasjon før nye arealer tas i bruk.
- Nedbygging av natur må unngås/begrenses v/blant annet å sikre arealgjerrighet/-effektivitet og høy utnyttelse.
- Det må planlegges slik at man unngår fysiske barrierer, utvider og opprettholder tur-, gang- og sykkelvegnett, naturområder, turdrag, friområder, park og stikk-/snarveier.
- Vi forventer at T-1442/2021 og T-1520-2021 legges inn i bestemmelsene knyttet til støv og støv.
- Kommunen må sørge for å utvikle aldersvennlige og inkluderende bomiljø, boligområder, knutepunkter og arealer til tjenestetilbud og friluftsliv.
- Segregering og gentrifisering skal unngås.
- Vi oppfordrer til å ta en grundig gjennomgang av kommunens jordbruksarealer som er avsatt til utbyggingsformål med fokus på å tilbakeføre så mye jordbruksarealer som mulig til LNF-formål.

Viser til vårt innspill i sin helhet.

Vi har fått bekreftet på e-post datert 28.04.2023 fra Joakim Damkås i Lindesnes kommune, at næringsområdet Jåbekk sør er tatt inn ved en feil og at dette næringsområdet ikke er en del av kommuneplanforslaget samt at dette vil bli rettet fortløpende. Vi tar dette til etterretning og vil derfor ikke kommentere videre på dette næringsområdet i høringsbrevet.

### **Generelle merknader**

Ved gjennomgang av planforslaget har det som følge av usammenhengende nummerering/benevnelser av innspill i plankart og konsekvensutredning vært utfordrende å få oversikt over hvor det er lagt inn nye utbyggingsområder i kommuneplanen samt å få klarhet i hvorvidt alle nye områder har vært konsekvensutredet i forbindelse med denne revisjonen, eventuelt tidligere. Det har vært gjennomført et oppklaringsmøte med kommunen, og vi har som følge av ovennevnte tatt noen forbehold som vil legges til grunn for vårt høringsbrev.

Når det gjelder boligområder står det i planbeskrivelsen side 8 at det er lagt inn nye boligområder på Knotten, Homme, Kragstadmoen og Tredalslia samt at det åpnes opp for fortetting av inntil 3 boenheter i boligområdene B19 Ytre Havn, B20 Fredheim, B21 Tredalslia og B30 Vigeland Rundveien. Knotten og Tredalslia er så langt vi kan se områder som kom inn ved forrige rullering av kommuneplanen for gamle Lindesnes. For de andre områdene er det uklart for oss om dette er endringer knyttet til denne revisjonen eller om dette er videreføring fra tidligere kommuneplaner. I



planbeskrivelsen på side 12 står det at områder bebygd med hytter skal avsettes som hytteområder for å forenkle saksbehandlingen av mindre tiltak. Det fremgår ikke hvor og hvilke områder dette gjelder, og heller ikke om dette er en del av denne revisjonen.

Videre står det på side 18 at Holum skytebane er omregulert til boligformål. I likhet med de andre nevnte skisserte endringene fremgår det ikke klart at denne endringen er en del av denne revisjonen. Vi ser også på side 16 at det er listet opp næringsområder hvor det til slutt står at N6, N8, N17 og N18 er nye områder. Av disse er kun N8 Livold næringsområde konsekvensutredet.

I planbeskrivelsen side 18 står det at Holum og Laudal kirkegård er utvidet, og det er avsatt areal til ny gravplass for Mandal ved Støa, i B3. Det er ikke klart om dette er foreslåtte endringer ved denne revisjonen. Det er ikke foretatt konsekvensutredning av dette. Ytterligere generelle merknader knyttet til gravplasser finnes lenger ned i brevet.

Det fremgår ikke av plandokumentene hvordan siliingsprosessen av de 73 innspillene har foregått og hvilke kriterier som lå til grunn for silingen. Dette ansees som en mangel ved planforslaget.

**Det er svært uklart hva som faktisk er endringene knyttet til denne revisjonen og hva som eventuelt er en videreføring fra de tidligere kommuneplanene. Vi tar dermed forbehold om at det kun er foreslått endringer knyttet til innspillene som faktisk er konsekvensutredet samt forslag til sammenstilte bestemmelser. Dersom våre forutsetninger ikke stemmer, ber vi om at saken blir godt nok opplyst og oversendes for ny vurdering.**

#### Arealbehov og sammenstilling av bestemmelsene

Så langt vi kan se fremkommer det ikke av plandokumentene hvilke bestemmelser som er helt nye eller videreført fra en av de tidligere kommunene eller hvilke som er en variant/kombinasjon av tidligere bestemmelser. Det er så langt vi kan se heller ikke vist til hvilke vurderinger som er gjort rundt dette arbeidet og det er ikke en del av konsekvensutredningen. Dette ansees som en mangel ved planforslaget. Vi stiller oss undrende til at planforslaget mangler dette med tanke på at sammenstilling av bestemmelsene var varslet ved oppstart som en av de viktigste grunnene til revisjonen av kommuneplanen.

I vårt innspill til oppstart ba vi kommunen blant annet om å innhente nødvendige opplysninger om kommunens arealregnskap fra Agder Fylkeskommune og bruke dette aktivt i videre arbeide med vurdering av arealinnspillene. Dette er så langt vi kan se ikke gjort. Kommunen skriver i planbeskrivelsen at det er et ønske om å ha tilgjengelige næringsarealer i kommunen til enhver tid. Kommunen vurderer særskilt at dette er viktig for å møte utfordringen med den aldrende befolkningen i kommunen. Det er imidlertid ikke vist til at kommunen faktisk mangler næringsarealer eller gjort en analyse av fortettingspotensialet i eksisterende områder. Det er ikke heller foretatt vurderinger av egnetheten til de urealiserte eksisterende næringsområdene som ligger inne i de gjeldende kommuneplanene, knyttet opp mot nyere føringer og retningslinjer, for på denne måten å kunne ta ut uegnede urealiserte områder.



**På bakgrunn av overnevnte, og det faktum at kommunen relativt nylig har blitt sammenslått av 3 kommuner, forventer vi at kommune foretar en full og grundig revisjon av kommuneplanens arealdel innen kort tid.**

### **Innsigelser**

T5 (innspill nr. 42) Spangereid Camping og (innspill nr. 39) Vikingland

I henhold til mottatte dokumenter er det noe uklart hvor overgangen mellom innspill nr. 42 Spangereid Camping og innspill nr. 19 Vikingland ligger. I kommunens digitale fremstilling av forslaget samt i plankartet er innspill nr. 42 og nr. 19 fremstilt som ett formålsområde, T5. Det fremstår for oss noe uklart hvorvidt det totale arealet som omfattes av T5 er konsekvensutredet.

På bakgrunn av overnevnte vurderer vi hele T5 som et samlet arealformål.

Helt øst i T5, på gnr/bnr. 455/116, drives det campingplass i dag. Kommunen har nylig, i vedtak BYGG-23/00110-4 av 17.04.2023, gitt ny midlertidig dispensasjon i 5 år for eksisterende campingplass i påvente av vedtatt kommuneplan og eventuelt senere detaljregulering av området.

Det aktuelle arealet er i dag avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan og er regulert til blant annet jord- og skogbruksarealer i reguleringsplan for Vikingland fra 2002. Det er nå foreslått å endre området i kommuneplanen til turistformål. Det er et ønske om å legge til rette for campingplass.

Foreslått arealbruk medfører omdisponering av 28 daa fulldyrka jord og 3,8 daa overflatedyrka jord. Dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord. Stortinget vedtok den 08.12.2015 en nasjonal jordvernstrategi, «Innst. 56 S 2015-2016». Jordvernstrategien inneholdt en målsetting om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord skal være under 4000 daa pr år, gradvis nådd innen 2020. Strategien har blitt revidert flere ganger, senest 16. juni 2021 da Stortinget vedtok ny nasjonal jordvernstrategi. Den nye målsettingen er at omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3000 dekar, og at dette skal nås innen 2025.

I brev fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) av 08.03.2016 slår landbruksministeren fast at viktige jordbruksareal er en nasjonal interesse, som det skal tas hensyn til i den kommunale planleggingen, og videre at kommunene har en viktig rolle i å følge opp målet om redusert omdisponeringen av dyrka jord. Det er presisert i jordvern brev fra LMD av 1.10.2018 at jordvern hensynet kan gi grunnlag for innsigelse fra Statsforvalteren. Kommunenes ansvar med tanke på å redusere omdisponeringen av dyrka jord går også fram av nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 av 14.5.2019.



Videre har landbruksministeren og kommunalministeren tydeliggjort at jordvern er en viktig del av arbeidet med å nå FNs bærekraftsmål, bl.a. knyttet til matsikkerhet, jf. brev fra LMD og KMD av 08.01.2021.

Senest 23.03.2022 utgav Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet nytt jordvernbrev som tydeliggjør at bevaring av dyrket jord er en nasjonal interesse. I brevet understrekes kommunens rolle i å føre en streng jordvernpolitikk, og oppfordrer blant annet til å ha en nullvisjon for omdisponering, samt å tilbakeføre urealiserte bebyggelsesområder i planer som beslaglegger dyrka jord til LNF-formål.

I meldingen til oppstart av revisjonen av kommuneplanen er det vist til flere punkter i kommunens arealstrategi som vil være førende for arbeidet med revisjonen av kommuneplanen. I planprogrammet til oppstartsmeldingen side 9 kulepunkt 10 står at: «*Jordbruksarealer skal bevares*». I planbeskrivelsen side 2 står det følgende: «*Kommuneplanens samfunnsdel for Lindesnes kommune ble vedtatt i 2020. Som en del av kommuneplanen ble det utarbeidet en arealstrategi. Denne gir føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv og skal først og fremst legges til grunn for revisjon av kommuneplanens arealdel, men kan også fungere som føringer for plan- og byggesaksbehandling i kommunen. Strategien angir hovedtrekkene i kommunens fremtidige arealutvikling.*»

Foreslåtte arealbruk er dermed i strid med både lokale og nasjonale føringer.

Videre ser vi at det er en registrert naturtype *Strandeng og strandsump* innenfor området. Naturtypen er registrert som svært viktig (nasjonal verdi) og er rødlistet i kategori «sårbar, VU». Deler av området er registrert med naturtype *Slåttemark* som har en sentral økosystemfunksjon av stor verdi, men det aktuelle arealet har lav kvalitet. Slåttemark er rødlistet i kategori «kritisk truet, CR». Deler av området er avmerket med våtmark *Rik svartorsumpskog* som har en sentral økosystemfunksjon med moderat kvalitet og denne er rødlistet i kategori «sårbar, VU».

Foreslått arealformål grenser til naturvernområdet Kjerkevågen. Kjerkevågen og området østenfor (Store Båly) er de viktigste trekkområdene for vadefugl i Agder fylke utenom Lista. Ifølge naturbase har området også de best utvikla strandengene som er registrert i tidligere Vest-Agder øst for Lista. Hensikten med verneformålet er å bevare et viktig våtmarksområde med vegetasjon. Det er registrert sensitive arter i området og en rekke rødlista fugler, blant annet vipe som er kritisk truet (CR) og gulspurv som er sårbar (VU). Jordbruksarealer her er en viktig «buffer» til verneområdet og de er viktige matsøkeområder for vadefugler og andre arter som oppsøker Kjerkevågen og sumparealene. En utbygging på tilgrensede arealer til våtmarksområdene vil også kunne påvirke avrenning som kan få negative følger for våtmarken innenfor verneområdet, i form av tørke eller for mye vann.

Deler av området i vest ligger innenfor den ytterste hensynsonen, H350\_3 *Brann- og eksplosjonsfare*, tilknyttet fabrikken GE Healthcare. Innenfor hensynsonen er det ikke tillatt å legge til rette for en større ansamling av mennesker. En campingplass vil ikke bare være en ansamling av mennesker, men dette vil også tilrettelegge for overnatting innenfor hensynsonen. I konsekvensutredningen er



det vurdert at det vil være et behov for rask evakuering av området også grunnet giftig lufttransportert forurensing, og at ny bruk av området må samkjøres med lokale beredskapsplaner og tilpasses kjent risikobilde samt kapasitet på beredskap i området. Vi anser det som svært uheldig å tilrettelegge for campingplass uten at det er foretatt konkrete vurderinger som viser at dette vil kunne la seg gjennomføre uten risiko for liv og helse. Her skyves denne vurderingen til neste planfase, detaljregulering - hvilket ansees som svært uheldig.

I henhold til pbl § 5-4 skal Statsforvalteren fremme innsigelse til arealplaner når det er mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Å forebygge risiko for tap av liv er en av flere funksjoner som er av vesentlig betydning for samfunnssikkerheten.

På bakgrunn av nevnte naturverdier, konflikt med særs viktige landbruksarealer samt uavklart risiko knyttet til hensynsone rundt GE Healthcare mener vi at området er uegnet for utbygging.

**På bakgrunn av overnevnte fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått arealformål, T5, da det er i strid med nasjonalt jordvern, i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder samt i konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet.**

**Vi viser til *Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnssikkerheten i arealplanlegging*, og fremmer innsigelse på grunn av manglende risikovurderinger i henhold til hensynsonen H350\_3.**

#### B83 (innspill nr. 16) Tyttebærbakken boligområdet

Arealet er i dag LNF-formål og er foreslått til boligformål. Området har en størrelse på 87 daa. Foreslått arealbruk kommer i direkte konflikt med fulldyrka jord som følge av at adkomst til området må gå over landbruksarealer. Området grenser til landbruksarealer på 3 av 4 sider. Det er uheldig å legge boligformål tett på landbruksarealer pga. mulige konflikter som støy, støv og lukt. En utbygging av boligområdet vil også kunne være til hinder for best mulig drift av landbruksarealene, og den vil kunne etterlate seg mindre flekker av landbruksarealer der det knytter seg stor usikkerhet til hvor vidt disse blir drivverdige. Vi viser til senere tids innstramminger av jordvernet, jf. over, og mener at også innspill nr. 16 er i strid med nasjonalt jordvern.

I konsekvensutredningen er det pekt på at området ligger inntil eksisterende næringsområde i vest og at området derfor er noe støyutsatt pr. i dag. Det er uheldig å legge boliger tett på næringsarealer nettopp på grunn av konflikter som støy, men også på grunn av andre mulige konflikter som støv, lukt, trafikk, skolevei mm.

Etter vår vurdering vil realisering av Tyttebærbakken være i strid med de fleste av hensynene som *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (SPR-BATP) er ment å ivareta. Slik vi har forstått er det et ønske fra kommunen om å bygge opp under Spangereid som et lokalsenter. En realisering av Tyttebærbakken boligområde vil bidra til en boligspredning og dermed



svekke sentrum av Spangereid samt bidra til økt personbiltrafikk. Boligområdet vil heller ikke styrke sykkel og gange som transportform. Vi mener at kommunen bør foreta en stedsanalyse av Spangereid som lokalsamfunn og vurdere fortetting og transformasjon og eventuelt alternative lokasjoner for ny utbygging. Mulige områder for fortetting og transformasjon må bli vurdert opp mot vesentlige regionale og nasjonale hensyn.

Boligområdet ligger også relativt tett på GE Healthcare, men er utenfor den ytterste sikringssonen H350\_3 *Brann- og eksplosjonsfare*. Det er foreslått en utvidelse av GE Healthcare, men det er ikke foretatt vurderinger i forhold til om utvidelsen vil medføre endret utstrekning av sikringssonene rundt fabrikken. Utvidelsen av GE Healthcare er imidlertid i retning vest, vekk fra foreslått boligområde, slik at det er lite sannsynlig at hensynssonene vil berøre boligområdet direkte. Det ble i forbindelse med innspill nr. 39 Vikingland vurdert i konsekvensutredningen at det vil være en mulig fare knyttet til giftig lufttransportert forurensing. Slik vi forstår er utstrekningen av denne faren ikke en del av den angitte hensynssonen H350\_3. Kommunen har ikke foretatt noen vurdering av denne problemstillingen knyttet til innspill nr. 16 Tyttebærbakken. I området antas det å være en del vind fra syd, vest og sydvest. Det vil si at vindretninger går fra GE Healthcare mot boligområdet. Det ansees som en mangel at risiko knyttet til mulig giftig lufttransportert forurensing ikke er vurdert for dette innspillet i kommuneplanforslaget.

Tidligere nevnte registreringer av sensitive arter gjelder også for dette innspillet. Etter søk i Naturbase ser vi at det i aktuelle område er registrert en rekke arter av nasjonal forvaltningsinteresse, her under rødlista fuglearter i rødlistekategoriene sårbar (VU), sterkt og kritisk truet (EN og CR). Ifølge T-2/16 skal Statsforvalteren vurdere innsigelse dersom foreslått ny arealbruk kommer i konflikt med blant annet truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder. I konsekvensutredningen står det at det ikke er noen registrerte naturverdier innenfor området. Vi mener det er svært uheldig at det ikke er foretatt relevante faglige vurderinger av eksisterende naturdata, med ev. påfølgende supplerende kartlegging og utredning av funksjonsområder og konsekvenser for truede arter og andre arter av nasjonal forvaltningsinteresse, som del av innspillet for Tyttebærbakken boligområde. Vi anser dette som en vesentlig mangel i utredningene.

**På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse da foreslått arealbruk er i strid med nasjonalt jordvern, SPR-BATP samt i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder.**

#### N17 (innspill nr. 19) GE Healthcare næringsområde

Det er foreslått en utvidelse av næringsformålet knyttet til GE Healthcare, for å legge til rette for en utvidelse av fabrikken. Foreslått utvidelse er i sjø. Arealene er avsatt til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* i gjeldende kommuneplan og foreslås nå endret til næringsformål.

I store deler av bukta er det registrert Ålegresseng med C-verdi, lokalt viktig. Den aktuelle registreringen vil i dag kunne bli vurdert til å ha en høyere verdi, B-verdi, siden det er registrert



gyteområde for torsk i nærheten. Ålegressenger er viktige marine naturtyper med sentrale funksjoner for økosystemet og stort artsmangfold. Ålegress er en flerårig marin blomsterplante, som i tillegg til å danne gode habitater for fisk og annet marint liv, også har en viktig nøkkelfunksjon i havet. Engene er viktige oppvekstområder for en rekke ulike arter, blant annet for torsk, lyr og ørret. Ålegress bidrar til bedre vannkvalitet, ved at plantene absorberer løste næringsalter og produserer oksygen. Engene er også viktige i klimasammenheng, ved at plantene fanger og lagrer karbon.

I vårt innspill til oppstart ba vi kommunen om å gjøre en konkret vurdering av om eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilfredsstillende eller om det må foretas nye kartlegginger. I konsekvensutredningen fremgår det at det ikke er foretatt ny kartlegging og at det må gjøres nye observasjoner for å slå fast om verdiklassifiseringen, lokalt viktig (C-verdi), fortsatt er gyldig. Det presiseres at det er tatt utgangspunkt i tilgjengelige data, som kommunen selv mener at muligens er utdatert etter observasjoner på stedet. Kommunen har dermed lagt til grunn at ålegressforekomsten har samme verdi, C-verdi, som den gamle kartleggingen fra 2009. Det konkluderes med at ålegressengen vil bli ødelagt som følge av foreslått arealbruk.

Det står også i konsekvensutredningen at kystvannforekomsten har svært god økologisk tilstand, og at kommunen antar at en utfylling som foreslått vil redusere tilstanden betraktelig. Det vises også til at tiltak i sjøen må vurderes etter vannforskriften § 12. Vannforskriften § 12 sier at ny aktivitet eller nye inngrep i vannforekomsten på gitte kriterier og vilkår kan gjennomføres, selv om dette medfører at miljømålene ikke nås eller at tilstanden til vannforekomsten forringes. Vi finner det svært uheldig at det ikke er foretatt en konkret vurdering av tiltaket opp mot de aktuelle kriterier og vilkår, jf. vannforskriften §12. Disse vurderingene vil klargjøre om skisserte utfylling ut fra hensynet til vannmiljø er akseptabel eller ikke.

En utfylling i sjø vil også kreve tillatelse etter forurensingsloven. I konsekvensutredningen står det at det ikke kan utelukkes at sjøbunnen er forurenset. Vi viser til Miljødirektoratets Veileder for håndtering av sedimenter som blant annet sier at: *«Med mindre det foreligger god dokumentasjon, vil sedimentundersøkelser være en nødvendighet også ved de fleste andre typer tiltak som berører sedimenter.»*. I veilederen står det også at: *«Informasjon om naturforholdene på stedet skal alltid innhentes, og tiltakets betydning for naturforholdene på stedet skal vurderes. Det skal vurderes om tilgjengelig kunnskap er tilstrekkelig eller må suppleres med nye undersøkelser.»*.

Øst for det aktuelle formålet er det som nevnt tidligere i brevet, foreslått å legge til rette for campingplass. Det bemerkes at en campingplass her vil kunne være til hinder for et eventuelt fremtidig ønske om å utvide GE Healthcare i den retningen – sett i lys av viktigheten av fabrikken er det uheldig å beslaglegge arealer så tett på til annen utbygging.

Dagens ytre hensynsone H350\_3 strekker seg over fjorden og inn på land i vest. Langs sjøen på vestsiden av fjorden ligger det en del bebyggelse. Så langt vi kan se er det ikke foretatt noen vurdering av om hensynsonens utstrekning endres som følge av foreslått arealformål. Dette ansees som en mangel ved planforslaget





Ifølge T-2/16 skal samfunnsnyttien til areaforslaget vurderes før det fattes en konklusjon om å fremme eller ikke fremme innsigelse. Det skal være høyere terskel for å fremme innsigelse for foreslått arealbruk som vurderes til å være av vesentlig samfunnsmessig verdi, enn arealbruk som vurderes som mindre samfunnsnyttig.

Utvidelse av arealformålet vil gi GE Healthcare mulighet til å ekspandere og dermed kunne fortsette å være konkurransedyktige i global sammenheng. GE Healthcare er en viktig produsent av medisinsk kontrastvæske i global sammenheng, og samfunnsnyttien i å tilrettelegge for nødvendige utvidelser og/eller tilrettelegging for infrastruktur må ansees som stor. Ved arealinnspill hvor formålet med tilretteleggingen i seg selv ansees å ha vesentlig samfunnsmessig verdi, er det høyere terskel for å fremme innsigelse på grunnlag av andre samfunnsinteresser. Kravet til nødvendig kunnskapsgrunnlag og faglige utredninger er likevel det samme. Etter en gjennomgang av plandokumentene finner vi at det aktuelle innspillet ikke er tilfredsstillende konsekvensutredet. Området innehar blant annet store verdier for friluftsliv, natur og marint miljø, samt utfordringer med sikkerhetssone for storulykke. Vi mener derfor at det er nødvendig å konsekvensutrede flere alternativer for arealbruk i området for å løse bedriftens konkrete behov. Dette for å kunne sammenstille og sammenlikne hvilke konsekvenser aktuelle gjennomførbare alternativer vil gi for de ulike samfunnsinteressene i området, og klargjøre hvilke(t) alternativ som i sum gir best samfunnsnytte.

T-2/16 sier at en forsvarlig avveining mellom miljøverdier og annen samfunnsnytte forutsetter at kommunen sikrer at de ulike hensynene er godt beskrevet, konkretisert og dokumentert i planforslaget. Dersom planforslaget ikke har redegjort for disse forholdene på en tilfredsstillende måte, kan det være aktuelt å fremme innsigelse også mot tiltak der stor samfunnsmessig nytte er anført.

**På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått næringsformål N17. Det foreligger en reell sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale og/eller viktige regionale miljøverdier, og kunnskapsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig for å kunne ta stilling til og avveie disse konsekvensene, her under mangler det konkrete vurderinger av vannforskriften § 12.**

**Vi viser til *Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnssikkerheten i arealplanlegging*, og fremmer også innsigelse på grunn av manglende risikovurderinger i henhold til hensynsonen H350\_3.**

#### Havn (innspill nr. 73) Havneområde Dyrstadvågen

Det er foreslått nytt havneformål i en større del av bukta, Dyrstadvågen. Det fremgår av plandokumentene at hensikten er å tilrettelegge for vedlikehold av eksisterende brygger. Vi stiller spørsmål til utstrekningen av foreslått arealformål dette strekker seg vesentlig lenger ut i bukta enn bryggene. Det er registrert ålegresseng (C-verdi) i mer eller mindre hele bukta. Vi viser til overnevnte viktighet av slike ålegressenger og mener det er svært uheldig at det fremmes forslag om å endre



arealformålet for en større del av bukta slik at store deler av ålegressforekomsten blir berørt. Så langt vi kan se er ikke ålegressforekomsten vurdert i planforslaget. Dette ansees som en mangel.

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* som blant annet sier at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt i planleggingen og at ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre sier nevnte retningslinje at det skal legges vekt på å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen. Så langt vi kan se er ikke strandsonehensynene vurdert i planforslaget. Dette ansees som en mangel.

Foreslått ny arealbruk vil kunne åpne for vesentlig større bryggeanlegg enn hva som er der i dag. Deler av foreslått arealformål er ikke bebygd med brygger, og dersom det legges til rette for havneformål som foreslått vil dette kunne medføre en vesentlig økning av det privatiserte arealet langs sjøen. Dette vil kunne føre til at arealene langs sjøen i den delen av bukta ikke lenger er åpne og tilgjengelige for allmennheten.

**På bakgrunn av ovennevnte fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått ny arealbruk da det vil komme i konflikt med de hensyn som *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* legger til grunn.**

Innsigelsen kan løses dersom kommunen foretar en konkret vurdering av strandsonehensynene og endrer arealformålets utbredelse og byggegrense slik at det kun åpnes for vedlikehold av eksisterende brygger uten at det åpnes for vesentlige utvidelser eller nye tiltak.

#### BRU5 (innspill nr. 71) Massetak Bjelland

Området er i dag avsatt til LNF-formål i kommuneplanen, og det er foreslått ny arealbruk, masseuttak. Arealet ligger med Mandalselva på østsiden og Mandalsveien (Fv. 455) på vestsiden. Mandalselva er et vernet vassdrag og elva med tilhørende kantsoner er registrert som et svært viktig friluftsområde.

Et masseuttak her vil med stor sannsynlighet få en avrenning i retning mot elva. Vi mener det er overveiende sannsynlig at masseuttak vil kunne medføre en stor risiko for forurensing av Mandalselva, ved blant annet partikkelflukt. Mandalselva er fiskeførende med blant annet rødlista arter som laks (nær truet, NT) og ål (sterkt truet, EN) som er av nasjonal verdi. Forurensning i elva vil kunne påvirke vannkvaliteten og skade fisken. Statsforvalteren skal vurdere innsigelse når foreslått ny arealbruk kommer i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder.

Mandalselva er et kartlagt friluftsområdet registrert som svært viktig og med stor brukerfrekvens. Vi viser til Rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag kap. 3 *Nasjonale mål for forvaltning av vernede vassdrag*, bokstav a) som blant annet sier at det, for å nå målene, særlig må legges vekt på å unngå inngrep som reduserer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og



kulturmiljø. Vi mener foreslått arealbruk er i strid med nevnte retningslinje. Statsforvalteren skal vurdere å fremme innsigelse når foreslått ny arealbruk er i konflikt med retningslinjen, og det skal vurderes innsigelse når det er konflikt med områder verdsatt som svært viktig eller viktig friluftslivsområde i henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013.

Kommunen skriver at det er behov for steinmasser i denne delen av kommunen. Vi viser til at det vil bli masseoverskudd ved utbygging av ny E39, og vi viser til pågående reguleringsplaner lenger sør i kommunen, Sodevika og Jåbekk, der det planlegges å ta ut enorme mengder masser. Vi kan ikke se at kommunen på nåværende tidspunkt har behov for å legge til rette for nye masseuttak.

**På bakgrunn av vurderingene over fremmer Statsforvalteren innsigelse til foreslått arealbruk da det er i konflikt med *Rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag kap. 3 bokstav a)* og det er overveiende sannsynlig at masseuttaket ikke vil oppfylle kravene i vannforskriften § 12 for å kunne tillate nye inngrep i strid med miljømålene, samt at det er overveiende sannsynlig at masseuttaket er i konflikt med truede arter (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder.**

↓

#### Bestemmelse 3.1 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelsen 3.1 angir blant annet maksimalt tillatt utnyttelsesgrad for utbyggingsområder der det ikke er stilt krav om reguleringsplan. For boligbebyggelse er det satt utnyttelsesgrad maks BYA 30 % utenfor sentrum og maks BYA 50 % i sentrumsnære områder. Ved å kun angi maks utnyttelsesgrad i % vil størrelsen på fotavtrykket på tillatt utbygging styres av størrelsen på eiendommen. Slik bestemmelsen er formulert vil det da kunne åpnes for store utbygginger dersom eiendommen er stor. Her bør det også angis en maks utnyttelse for BRA/BYA i antall m<sup>2</sup>.

Bestemmelsen gjelder også for H-områder. Forutsatt at disse H-områdene er de samme H-områdene der det er satt avvikende byggegrense i strandsonen lik formåls grensen (i bestemmelse 3.5 a) vil dette kunne åpne opp for store utbygginger i strandsonen. Så langt vi kan se av plandokumentene er dette ikke utredet eller vurdert.

**På bakgrunn av overnevnte fremmer Statsforvalteren innsigelse til bestemmelse 3.1 første og andre ledd, da det ikke foreligger kunnskap og vurderinger som avkrefter konflikt med de hensyn som *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* legger til grunn.**

#### Bestemmelse 3.5 a)

Vi viser til bestemmelse 3.5 a): «Dersom ikke annet fremgår av plan, gjelder pbl § 1-8 (bygge-/deleforbud i 100-mb)». Videre sier 3.5 a) første kulepunkt: «Unntak er i det etablerte byggeområdet Åkevik, der er byggegrensen langs sjø på 25 meter.» og andre kulepunkt sier: «Unntak i kommuneplanens H-områder. Der er byggegrense lik formåls grense (...)».



I utgangspunktet gjelder et generelt forbud for alle tiltak i strandsonen, foruten fasadeendring jf. pbl. § 1-8 annet ledd. Det følger videre av pbl. § 1-8 første ledd at det i strandsonen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen utdypet byggeforbudet i § 1-8 i plan og bygningsloven, og gir statlige føringer for forvaltning av strandsonenearealene. Formålet med retningslinjene er å bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås.

I Pbl. § 1-8 tredje ledd åpnes det imidlertid for at det kan fastsettes en avvikende byggegrense i strandsonen. For å kunne fastsette en slik avvikende byggegrense, er det en forutsetning at det foretas en utredning og en helt konkret vurdering av konsekvensene av avviket for alle relevante hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen. Dersom ny bebyggelse tillates, må det utarbeides bestemmelser som ivaretar relevante strandsonens hensyn.

Bestemmelsen 3.5 a) første kulepunkt åpner for unntak fra byggegrensen i strandsonen for boligområdet, Åkevik. Så langt vi kan se er det ikke foretatt utredninger eller vurderinger som nevnt over. Dette ansees som en mangel ved planforslaget.

Bestemmelsens andre kulepunkt åpner for unntak fra byggegrensen i strandsonen i kommunens H-områder. Så langt vi kan se er det ikke definert eller henvisning til hva og hvor disse H-områdene er. Vi etterlyste en avklaring fra kommunen på dette, og i epost av 05.05.2023 vises det til at det er snakk om noen områder i gamle Mandal. Det vises imidlertid ikke til hvilke konkrete arealer i Mandal dette er snakk om, og det fremkommer heller ikke hvorvidt dette er utredet og avklart tidligere. Det blir dermed uklart for oss om bestemmelsens kulepunkt to åpner opp for unntak fra byggegrensene i strandsonen for nye utbyggingsområder eller om det i realiteten er snakk om en videreføring av en «gammel» bestemmelse. Vi mener med dette at unntaksbestemmelsene er fastsatt uten en konkret og helhetlig vurdering av konsekvensene for alle relevante hensyn.

**På bakgrunn av overnevnte fremmer Statsforvalteren innsigelse til planforslagets bestemmelse 3.5 a) første og andre kulepunkt om unntak fra pbl § 1-8 da bestemmelsen vil komme i konflikt med de hensyn som *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* legger til grunn.**

For å løse innsigelsen for bestemmelsens første kulepunkt må unntaket fastsettes etter en utredning og helt konkret vurdering av konsekvensene for alle relevante hensyn.

Når det gjelder bestemmelsens andre kulepunkt må nevnte utredninger og konkrete vurderinger også gjennomføres dersom dette ikke er vurdert og avklart tidligere. Er dette en videreføring av en «gammel» og tidligere utredet og avklart bestemmelse må bestemmelsen omformuleres. Det må komme frem av bestemmelsen hvilke konkrete områder bestemmelsen gjelder for.



### **Vurdering av øvrige arealinnspill**

#### BN (innspill nr. 58) Rødeberg næringsområde

Området er i dag avsatt til LNF-formål og boligformål i kommuneplanen. Kommunen har tidligere gitt dispensasjon for oppføring av et næringsbygg på eiendommen. Nå ønsker foretaket å endre formålet i kommuneplanen for å sikre muligheten for fremtidig utvikling og vekst. Det er, som nevnt tidligere, uheldig å legge til rette for næringsutvikling tett inntil boligformål på grunn av mulige konflikter som støy, støv, luft, trafikk, skolevei mm. Vi gir derfor **faglig råd**, om å ta ut det tilgrensede urealiserte boligområdet, Knotten, og tilbakeføre dette arealet til LNF-formål dersom næringsformålet tas inn i kommuneplanforslaget.

#### N8 (innspill nr. 4, 44 og 55) Livold næringsområde

Området er i dag regulert til LNF-formål, vei og næringsformål gjennom reguleringsplan for E39 Livold-Fardal, vedtatt 21.06.2012. Det er ønskelig å legge til rette for et større næringsområde syd for eksisterende bensinstasjon. Vi ser at det er flere utfordringer knyttet til å legge til rette for utbygging på det aktuelle arealet. Innenfor området er det blant annet registrert flere myrområder, fulldyrka mark, rik edellauvskog, skog av særs høy bonitet, alm (sterk truet) og fremmede arter.

I tillegg er området benyttet til rekreasjon i dag, og det er flere stier i området, blant annet opp til toppen Lille Eigåsen som ligger innenfor foreslått næringsområde. Stien går videre sørover til et større kartlagt friluftsområde, Hoveheia Vigeland, som er registrert som svært viktig med ganske stor brukerfrekvens.

I vårt innspill til oppstart ba vi kommunen om å unngå fysiske barrierer ved lokalisering av nye utbyggingsområder samt ved utvidelse av eksisterende, slik at man opprettholder/oppnår en sammenheng i tur-, gang- og sykkelvegnett, naturområder, turdrag, friområder og parker, stikk-/snarveier ved utbygging. Som nevnt brukes området til rekreasjon i dag, og det antas å være en inngang til det svært viktige friluftsområdet i syd. Vi mener at et næringsområde her vil kunne oppleves som en barriere mellom boligområdet i nord og friluftsområdet i sør – hvilket er uheldig.

I planforslaget står det at det må antas at det er noe lokal forurensning i grunnen knyttet til eksisterende bensinstasjon. Store deler av det aktuelle området har avrenning ned til Tarvatnet. Tarvatnet er drikkevann, og riktig håndtering av overvann og avrenning fra området vil dermed være et viktig tema ved senere planlegging.

Området har store høydeforskjeller, etter måling i kartet ser vi at adkomstveien inn i området ligger på kote 50 mens toppene ligger på henholdsvis kote 90 og 95. Landskapsmessig er det utfordrende med en utbygging innenfor området.

**På grunn av overnevnte konflikter og utfordringer knyttet til foreslått ny arealbruk gir vi faglig råd om å ta ut N8 Livold næringsområde.**



Dersom kommuneplanen likevel blir vedtatt med Livold næringsområde, vil manglende eller svak ivaretagelse av nevnte hensyn i videre planlegging av området, kunne bli møtt med vesentlige merknader, inkludert innsigelse, på tross av at formålet er avklart på kommuneplannivå.

#### Terrensykkelbanen Ime (innspill nr. 63)

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen og området er regulert til blant annet vei, boligformål og friområde gjennom reguleringsplan for Skinsnesheia, vedtatt 26.03.1998. Det er i dag en eksisterende terrensykkelbane, og det er nå ønsket å endre formålet til idrettsanlegg for å skape forutsigbarhet for fremtidig utvikling og investeringer i banen.

Gjennom området er det et bekkesystem, og vest i foreslått arealformål ligger det en myr. I tillegg til å være rasteplass og levested for dyr og planter, er myrer gode flomdemper, og de kan lagre store mengder karbon. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, vedtatt ved kgl. Res. 14. mai 2019, er det trukket frem at det er viktig å ivareta natur som våtmark, myrer, elvebredder og skog ved arealplanlegging, da disse naturtypene kan dempe effektene av klimaendringer. Vi gir **faglig råd** om at det legges inn bestemmelser i kommuneplanen knyttet til dette arealformålet som sikrer at det ved fremtidig utvikling og planlegging av området må tas tilstrekkelig hensyn til myrarealer og bekkesystemet slik at økosystemfunksjonene ivaretas og opprettholdes.

Vi minner også om at tiltak i bekk kan være søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Likeledes er fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag søknadspliktig etter vannressursloven § 11. På bakgrunn av dette oppfordrer vi kommunen til å ha tett dialog med rette myndighet på et tidlig tidspunkt ved en eventuell fremtid videreutvikling av området.

Slik vi forstår skal banen kun benyttes av terrensykler og det åpnes ikke for bruk av motoriserte kjøretøy, som f.eks. trail, fjernstyrte biler ol. Dersom det legges til rette for bruk av motoriserte kjøretøy på banen vil dette kunne skape utfordrende konflikt knyttet til støy, med tanke på at banen ligger tett på boligområdet i nord og fremtidig boligområde i vest. Vi gir derfor **faglig råd** om å legge inn bestemmelse som sikrer at banen ikke kan benyttes av motoriserte kjøretøy.

Lysforurensning er flere steder et økende problem i Norge. Terrensykkelbanen ligger i friområdet, men som nevnt tett på eksisterende og fremtidig boligbebyggelse. Vi viser derfor til Regjeringens veileder «Lys på stedet». Der står følgende «Det er viktig å utvise forsiktighet ved lysbruk for å unngå uheldige lyseffekter på omgivelsene som både kan være sjenerende og helseskadelige» ... «I mange av våre byer og tettsteder er det vanskelig å betrakte stjernehimmelen på grunn av kunstig lys som sendes opp mot himmelen. Denne form for forringelse av livskvalitet for innbyggerne er det viktig at kommunene tar ansvar for å gjøre noe med. Ved planlegging av utendørsbelysning skal det settes krav til minimalt med stråling til himmelrommet som igjen gjør det mulig for oppvoksende generasjoner å se Karlsvogna og Orions belte.» På bakgrunn av dette gir vi **faglig råd** om å legge inn restriktive bestemmelser knyttet til belysning av området.



### Øyslebø boligområde

Området er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanen. Mer eller mindre hele området er registrert som fulldyrka mark.

Som nevnt tidligere er de nasjonale føringene på jordvern meget strenge og senest 23. mars 2022 ble det sendt ut nytt jordvernbrief, *Ta vare på matjorda*, av Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet til kommuner og fylkeskommuner. I jordvernbriefet oppfordres kommunen til å tilbakeføre urealiserte bebyggelsesområder i planer som beslaglegger dyrka jord til LNF-formål. Det er dermed svært positivt at dette området nå tilbakeføres til LNF-formål. Det aktuelle området er detaljregulert til boligutbygging hvilket betyr at viktige jordbruksarealer likevel kan gå tapt til utbygging til tross for at dette nå tas ut av kommuneplanen. Dersom gevinsten for tilbakeføring til LNF-formål skal bli en realitet, fordrer det at detaljreguleringsplanen oppheves. Vi har derfor en klar forventning om at kommunen opphever aktuelle reguleringsplan så snart kommuneplanens arealdel er fastsatt.

### **Generelle merknader til bestemmelsene**

#### Bestemmelse 3.4

Bestemmelsen 3.4 bokstav b) kulepunkt 7 *Alle eksisterende boligtomter i LNF-områder ansees til å være innenfor dette formålet.*», er en ugyldig bestemmelse. Tilsvarende gjelder for bestemmelse 3.5 bokstav d) kulepunkt 5. Vi **forventer** at bestemmelsene tas ut før kommuneplanen vedtas.

#### Bestemmelse 2.5 og retningslinje 5.1

Viser til bestemmelsen 2.5 bokstav f) *«Byggegrense til dyrket mark  
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbebyggelse eller andre bygg for varig opphold primært ikke oppføres nærmere dyrket mark enn 30 meter. Det kan åpnes opp for bygging nærmere etter en konkret vurdering av kommunens landbruksmyndighet».*

For å imøtekomme de strenge nasjonale føringene på jordvern og kommunens egen arealstrategi mener vi at bestemmelsen er for upresis. Vi gir dermed **faglig råd** om å endre bestemmelsen til følgende: *«Bolig-, fritidsbebyggelse eller andre bygg for varig opphold kan ikke oppføres nærmere dyrket mark enn 30 meter. I hensynssone landbruk skal bolig-, fritidsbebyggelse eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere enn 50 meter fra dyrka mark.».*

I tillegg har vi **faglig råd** om å ta med en generell bestemmelse om at nedbygging av dyrka jord skal unngås. Vi oppfordrer også kommunen til å signalisere i planbeskrivelsens strategier for arealplanlegging (side 3) at kommunen har en nullvisjon for nedbygging av dyrka jord.

Retningslinjen 5.1 for hensynssone *Landbruk* sier følgende: *«Hensynssonene viser særlig viktige sammenhengende jordbruksareal. Det bør ikke bygges eller utvikles virksomheter som må påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift. Ved eventuell bolig- eller fritidsbebyggelse opp mot disse områdene må det tas hensyn til behovet for en buffersone (30 meter), spesielt i forhold til ulemper knyttet til gjødselspredning, kjemisk plantevern, støy og støv fra jordarbeiding.».*



Også her mener vi at retningslinjen bør være strengere for å imøtekomme de strenge nasjonale føringene samt kommunens egen arealstrategi. Vi gir dermed **faglig råd** om «*bør*» i andre setning bytte ut med «*skal*», og at angitt buffersone endres til 50 meter i henhold til vår overnevnte faglige råd til bestemmelse 2.5 bokstav f).

#### Bestemmelse 2.9

Slik vi forstår bestemmelsen er det angitt et absolutt minimums- og makskrav til antall parkeringsplasser. Vi viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) som blant annet sier at utbyggingsmønster skal redusere transportbehovet og legge til rette for klimavennlig transport som sykkel, gange og kollektiv. SPR-BATP sier også at kommunen må legge til rette for at innbyggerne kan redusere sine klimagassutslipp som i hovedsak dreier seg om arealbruk og transportløsninger. Dette styrer kommunen i stor grad gjennom arealforvaltning og planarbeid. Å tilrettelegge for så høy parkeringsdekning som i dette planforslaget, særlig i de tettbygde områdene, vil fremme bilbruken fremfor å redusere den, og dermed ikke bidra til kutt i klimagassutslippene.

Soneinndelingen av indre og ytre Mandal sentrum virker ikke logisk da områder på sørsiden av elva markeres som ytre sentrum og arealer lenger øst, altså lenger vekk fra sentrum, er merket med indre sentrum. Det er ikke vist til hvilke utredninger eller vurderinger som ligger bak soneinndelingen, og heller ikke hvilke vurderinger som ligger til grunn for angitte krav til antall parkeringsplasser. Dette gjør at det i utgangspunktet er vanskelig for oss å vurdere og ta stilling til bestemmelsen.

På bakgrunn av overnevnte gir vi **faglig råd** om å redusere antall parkeringsplasser ved å angi et vesentlig lavere maks krav til parkering og at minimumskravet for indre og ytre sentrumssone tas ut. Vi oppfordrer kommunen også å se til bestemmelser om parkeringsdekning i Kristiansand sin nye kommuneplan som et utgangspunkt, ved endring av parkeringsbestemmelsen.

Vi ser i bestemmelsen 2.5 bokstav j) at det skal utarbeides en standard for parkering i kommunens sentrum. Vi oppfordrer kommunen til å konkretisere hva som ligger i «*funksjonell, trygg og attraktiv parkering*» og differensiere kravene til utforming og lokalisering av sykkelparkering ut fra hvor i kommunen dette er. I tillegg gir vi **faglig råd** om at det tillegges et krav i bestemmelsen om at standarden skal gjelde ved utbygging i kommunen.

#### Bestemmelse 2.6

Bestemmelsen er konkret og tar for seg viktige momenter i det å ta hensyn til barn og unge i planlegging og behandling av tiltak. Vi oppfordrer kommunen til å legge til et krav om at det også skal legges til rette for sammenhengende grønnstruktur, innslag av natur og grøntområder ved planlegging av boligområder. Det må også stilles krav om at det skal legges opp til kort avstand til gode plasser for lek og fysisk aktivitet tilpasset alle aldre. Vi oppfordrer til å ta inn en anbefaling om at det gjennomføres kartlegging av barn og ungdoms bruk av arealer for å få kunnskap om og å





kunne ta hensyn til deres bevegelsesmønster og bruksområder ved utbygging. *Barnetråkk* (<https://www.barnetrakk.no/>) er en måte å kartlegge barns bruk av omgivelsene.

### Bestemmelse 2.3

Det er positivt at det tilknyttet enkelte utbyggingsområder, er listet opp viktige utfordringer som må være en del av utredningene i kommende reguleringsplaner. Vi oppfordrer kommunen til å legge til en setning om at listen ikke er uttømmende.

### Bestemmelse 3.1

Når det gjelder tema støy og støv viser vi til vårt innspill til oppstart og ber kommunen om å legge til en bestemmelse som sier at *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* T-1442 og *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* T-1520-2021 skal legges til grunn ved planlegging og behandling av tiltak.

## **Merknader til Grav- og urnelund**

### Grav- og urnelund som arealformål

Vi anbefaler at gravplasser konsekvent merkes som grav- og urnelund i arealplanen. Gravkapell er del av grav- og urnelund. Selve kirkebyggene, kan merkes som offentlig eller privat tjenesteyting. Arealformålene bør også benyttes ved nye reguleringsplaner eller endring av eksisterende. Dette gjelder: Mandal gravplass, Spangereid gravplass, Vigmostad gravplass og Øyslebø gravplass

Dersom kommunen ved senere revisjoner skal legge inn nytt areal eller utvide gravplasser, skal det om mulig etableres med en buffersoner mot naboskap. Hensikten er blant annet skjerming mot sjenerende innsyn. Ny gravplass skal også skjermes mot støy, ingen skal ha veirett over og det skal ikke tillates noen former for luftstrek. Se gravplassforskriften §§ 2 og 7. I tillegg bør jordbunnsforholdene være egnet for gravlegging. Dette bør avklares tidlig i arealplanprosesser. Vær også oppmerksom på flomfare.

### Planbestemmelser om gravplasser

Gravplasser har en spesiell funksjon som minneste for sorgbearbeidelse for de etterlatte, og sted for gjennomføring av gravferd/begravelse. Gravplasser skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier, jf. gravplassforskriften § 1.

Vi anbefaler derfor at planbestemmelsene har retningslinjer for arealbruken i nærområdene til gravplasser, gjerne tegnet inn med hensynsone i plankartet, for å sikre at tiltak eller aktivitet på naboarealer ikke kommer i konflikt med gravplassforskriften § 1.

### Hensynsone for kulturminner og andre verneverdier

Gravplasser inngår ofte i områder med fredede/listeførte kirker eller andre verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap, slik at gravplasser/kirkesteder som hovedregel skal avsettes med hensynsoner. Se mer her: [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#)



Gravplasser kan også inngå som del av strategi for bærekraftige byer og lokalsamfunn (jf. FNs bærekraftsmål nr. 11).

#### Gravplassmelding / temaplan for gravplasser

Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplasser for kommunes innbyggere, jf. gravplassforskriften § 2 (se også gravplassloven § 2). Kommunen bør i samarbeid med lokal gravplassmyndighet lage en gravplassmelding, som rulleres/oppdateres som en del av kommuneplanleggingen. Gravplassmeldingen redegjør for status for gravplassene i kommunen, med plan for utvikling av disse og behovene for areal. Les mer om gravplassmelding her:

<https://www.gravplassveileder.no/nb/stedet/gravplassmelding/>

#### **Øvrige merknader**

Dokumentene bærer preg av å være noe uferdige. Noen steder i plandokumentene finnes tekst i rødt, spørsmål og uferdige setninger. Det mangler angitt arealformål i Mandalselva og tilgrensede landarealer, og det mangler arealformål der den tidligere E39 traseen lå i plankartet. Vi ser også at arealinnspillet for terrengsykkelbanen på Ime ikke er lagt inn i plankartet. Området er regulert og ligger i kommuneplanen med skravur med bestemmelse om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I bestemmelsen 2.5 *Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5)*, bokstav c) mangler det angitt tillatt høydeplassing over havet.

Med hilsen

Gina Lund(e.f.)  
statsforvalter

Ingunn Løvdal  
miljøverndirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

FISKERIDIREKTORATET

KYSTVERKET ARENDAL

AGDER FYLKESKOMMUNE

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT  
(NVE)

Postboks 185 Sentrum

Postboks 1502

Postboks 788 Stoa

Postboks 5091

Majorstua

5804 BERGEN

6025 ÅLESUND

4809 ARENDAL

0301 OSLO