

Vågsbygd bydelsråd  
Vågsbygd ringvei 63  
4621 Kristiansand

Kristiansand 16.02.2024

Statsforvalteren i Agder  
Fløyveien 14  
4838 Arendal

Kopi:  
Kommunedirektøren i Kristiansand kommune  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Vedr.: Kristiansand kommunes salg av utbyggingsarealer i Sandvigsheia på Kroodden

Vennligst finn vedlagt vårt brev med anmodning om at Statsforvalteren vurderer relevans av reguleringsplan 932 fra 2014, og gyldigheten av vedtak i Kristiansand bystyre 07.06.2023 om salg av arealer i Sandvigsheia på Kroodden i Kristiansand kommune.

Med vennlig hilsen

Jens Magnus Jensen  
Leder Vågsbygd bydelsråd

Jan Holter-Andersen  
Vågsbygd bydelsråd arealgruppe

## Innhold

1. Sammendrag.....	3
2. Innledning.....	3
Beskrivelse av området .....	4
3. Reguleringsplan RB 932.....	4
Bakgrunn .....	4
Konsekvenser .....	5
- Natur og Friluftsliv .....	5
- Naturmangfold.....	5
- Trafikk.....	5
- Klima og miljø.....	6
- Kulturminner .....	6
Gyldighet av reguleringsplan .....	7
- Nasjonale retningslinjer.....	7
- Fylkeskommunen .....	7
- Lokale krav og retningslinjer.....	7
4. Beboerinitiativ .....	8
5. Salgsprosessen.....	8
Endring av reguleringsplanen.....	8
Mangelfull saksbehandling.....	9
Habilitet.....	9
6. Oppsummering .....	9
7. Referanser.....	10
8. Vedlegg .....	10

## 1. Sammendrag

Vågsbygd bydelråd har på vegne av bydelens befolkning påtatt seg et ansvar for å følge opp salget av kommunens arealer i Sandvigsheia på Kroodden, og vedtatt reguleringsplan 932<sup>3)</sup> fra 2014 for Kroodden. Vi mener at utbyggingen vil føre til unødig stort naturtap, ødelagt kulturlandskap og til en 20-25% økning i trafikken inn mot Vågsbygd sentrum. Vi mener at de trafikale konsekvensene vil bli uholdbare i midtre Vågsbygd fordi planlagt utbygging av Kjoskrysset etter vårt syn ikke vil avhjelpe situasjonen inn mot rundkjøringene i Auglandsbukta, på Lumber og i Kirsten Flagstadsvei.

Etter vår forståelse, så er dette ikke i tråd med rådende nasjonale retningslinjer, lokalt vedtatte planer og strategier. Derfor mener vi at reguleringsplan 932 ikke lenger kan ansees som relevant.

Dette er påpekt fra Vågsbygd vel og flere andre velforeninger, interesseorganisasjoner og privatpersoner gjennom formelle høringsnotater, e-poster, kronikker og private henvendelser. Her nevnes først og fremst høringsnotat til kommunens forslag til arealdelen til kommuneplanen i 2023 (Vedlegg 6). Vi mener at dette ikke er hensyntatt i saksframlegget til Bystyret.

Vi mener at saken ikke er belyst i tilbørlig grad ved politisk behandling i Kristiansand Bystyre i 2019, 2020 og 2023. Vi mener derfor at det er grunn til å stille spørsmål ved gyldigheten av det endelige vedtaket om salg av områdene på Kroodden i 2023.

Med dette som bakgrunn har vi sendt to brev til kommunen med det vi mener er relevante spørsmål. I tillegg har vi bedt om innsyn i relevant dokumentasjon. Pr d.d. har vi ikke mottatt tilfredsstillende svar. Heller ikke en begrunnelse for hvorfor vi ikke har fått innsyn slik vi har bedt om, og som vi mener at vi har et legitimt krav på å få.

På denne bakgrunnen vil vi anmode Statsforvalteren om å vurdere relevansen av reguleringsplan 932 fra 2014, og gyldigheten av politisk vedtak i Kristiansand Bystyre i 2023 om salg av kommunens eiendommer på Kroodden til utbyggere.

## 2. Innledning

Vågsbygd bydelråd ble etablert 28. september 2023 og er nå organisert i arbeidsgrupper, blant annet en Arealgruppe.

Vågsbygd Bydelråd har overtatt den rollen Vågsbygd vel har hatt som «paraply-velforening». I enkelte viktige pågående arealsaker jobber bydelrådet pr i dag reaktivt, noe som ikke er ønskelig og som vi beklager.

Vågsbygd bydelråd skal i henhold til våre vedtekter «fungere som en paraplyorganisasjon for bydelens velforeninger, frivillige organisasjoner» og «I saker av betydning for hele eller deler av bydelen fungere som høringsinstans og gi uttalelser til kommunen på vegne av innbyggerne.»

Arealgruppa i Vågsbygd bydelråd har derfor overtatt arealsaker som Vågsbygd Vel arbeidet med. Deriblant kommunens salg av arealene på Kroodden. Vågsbygd vel var imot en større utbygging i området, og salget av Sandvigsheia. Det er flere grunner til at vi er bekymret for en fremtidig utbygging av dette området, bla.:

- Betydelig økning i trafikk på Vågsbygdveien
- Skade på naturmangfold
- Skade på verdifulle kulturminner
- Ødelegging av et populært, lett tilgjengelig friluftst-/turområde

I lys av det fokus som nå er på forbruk av natur, byspredning, nasjonale og internasjonale føringer på klima, miljø og natur, mener vi det vil være feil å bygge ut disse områdene. Vi vil i denne sammenheng vise til det arealregnskapet som løypegruppa i IK Våg (Vedlegg 5) har laget som dokumenterer at innpå 20% av Vågsbygdskauen (inkl. Sandvigsheia) er nedbygget eller planlagt nedbygget i løpet av de siste 40 årene. Dette utgjør totalt ca. 4,3 km<sup>2</sup>. Av denne grunn mener vi det kan stilles spørsmålstegn om den gjeldende område-reguleringsplanen RB932<sup>3)</sup>, er foreldet.

Vi mener at saksframstillingen til besluttede myndigheter er mangelfull. Saksframstillingen mangler en vurdering av svakheten med reguleringsplanen, og etter vårt skjønn mangler vesesentlig informasjon om de betydelige negative konsekvensene som vi mener en framtidig utbygging vil medføre. Videre mangler saksframstillingen en forklaring og dokumentasjon, på de endringer av rekkefølgekravene i reguleringsplanen som tilsynelatende er gjort.

Disse to faktorene henger egentlig nøye sammen, da en gyldig og relevant reguleringsplan er et premiss for salgsprosessen.

På denne bakgrunnen mener vi at det kan stilles spørsmål om lovligheten ved vedtaket om salg, og gyldigheten av den eksisterende reguleringsplanen fra 2014.

Vi ber derfor Statsforvalteren vurdere dette.

I dette dokumentet vil vi gå mer i detalj og begrunne og dokumentere våre bekymringer.

### Beskrivelse av området

Sandvigsheia ligger på Kroodden i Kristiansand kommune. Det er et område som i sin tid var eid bl.a. av forsvaret og forskjellige private grunneiere. Kristiansand kommune har siden -90 tallet kjøpt opp eiendommer og konsolidert til tre eiendommer på totalt ca 109 daa<sup>9</sup>).

Det er krevende å fastslå nøyaktig hvor mye penger kommunen har brukt på denne prosessen. I saksframlegget til bystyret i Kristiansand 03.05.2023 <sup>2)</sup> refereres det imidlertid til et beløp på MNOK 67,2. Eiendommene er del av et større område som er regulert av områdereguleringsplan RB 932 fra november 2014<sup>3)</sup> Denne reguleringsplanen åpner for opp til 340 – 490 boenheter på de nevnte tomtene. Totalt åpner reguleringsplanen for 530 – 831 på hele Kroodden området<sup>3)</sup>.

Sandvigsheia er et populært og lett tilgjengelig friluftsområde med mange turstier, og er mye brukt som turområde for lokalbefolkningen i Voiebyen og på Møvik. Det er i tillegg mye benyttet av skoler og barnehager i nærområdene. Området er knyttet sammen med det fredede området som inneholder Møvik Fort<sup>1)</sup>

Når det gjelder naturmangfold, inneholder Sandvigsheia en rekke forskjellige arter. Området har en variert flora og fauna. Området består av blandingsskog med eik og furu som dominerende treslag, samt selje, osp og bjørk. I rikere partier finnes lind, og svartor i fuktige drag. Kristtorn forekommer<sup>5)</sup>. Det er bl.a. det registrert to rødlistede arter i området nemlig antatt Norges største populasjon av slettsnok<sup>4)</sup>, og orkideen hvit skogfrue<sup>5)</sup>.

Området i Sandvigsheia er rikt på kulturminner og det er inkludert i området som Riksantikvaren definerer som del av innseilingen til Kristiansand<sup>6)</sup>. Riksantikvaren definerer området til å være en del av det nasjonale kulturhistoriske landskapet i tilknytning til Kristiansandsfjorden, et område av nasjonal verdi. «Nye byggetiltak bør ikke forringe opplevelsen av militæranleggene og de maritime kulturminnene som del av kystlandskapet» Området beskrives som en del av Flekkerøy havn<sup>7)</sup> som var en viktig uthavn lenge før Kristiansand by ble grunnlagt av Christian 4 i 1641.

Mange av de nyere kulturminnene er byggverk fra andre verdenskrig og fra den kalde krigen<sup>16)</sup> og må sees i sammenheng med de fredede befestningene på Møvik fort<sup>21)</sup> som grenser inn til Sandvigsheia. Flere av disse er intakt og derfor av stor verdi. Enkelte av disse vil bli ødelagt i forbindelse med en planlagt utbygging i området<sup>8)</sup>

## 3. Reguleringsplan RB 932

### Bakgrunn

Områdereguleringsplan RB 932<sup>3)</sup> ble godkjent av Bystyret i Kristiansand 26.11.2014. Som nevnt ovenfor, åpner den for bygging av totalt maksimum 831 boliger hvorav maksimum 490 boliger i de omtalte arealene i Sandvigsheia. Som en del av for-arbeidene til reguleringsplanen, ble det utarbeidet en konsekvensanalyse<sup>5)</sup> datert 06.06.2012. Reguleringsplanens bestemmelser inkluderer bl.a flere rekkefølgebestemmelser.

## Konsekvenser

Konsekvensene ved gjennomføring av den regulerte bebyggelsen i Sandvigsheia er mange og til dels betydelige.

### - *Natur og Friluftsliv*

Området i Sandvigsheia er som nevnt ovenfor et viktig rekreasjonsområde for befolkningen i Voiebyen og Møvig i tillegg til Vågsbygd befolkning generelt. Den har direkte tilknytning til Voiemarka som videre er en del av Vågsbygdskauen, arealer og naturområder av stor betydning for hele bydelens befolkning. Det er et lett tilgjengelig og lite krevende område å ferdes i, og er i hyppig brukt. Området har som sagt et nettverk med stier og er rikt på opplevelser for både voksne, barn og unge. Dette er også adressert i konsekvensanalysen<sup>5)</sup> (5.11.2) hvor den er gitt kategori rød, mao stor konsekvens. Selv om en eventuell utbygging blir utført på en skånsom måte, vil dette fine turområdet bli ødelagt. Sett i sammenheng med de tilgrensende fredede områdene som inkluderer Møvik Fort utgjør dette totalopplevelse for de som ferdes i området. Denne totalopplevelsen vil bli ødelagt ved en utbygging av området.

### - *Naturmangfold*

Konsekvensanalysen<sup>5)</sup> (kap.5.10.2) har også påvist forekomst av en rødlistet plante; orkideen hvit skogfrue. Analysen sier: «Lokaliteten hvor den rødlistede orkideen hvit skogfrue vokser, er planlagt utnyttet til boligformål. Det vil true forekomsten.» Analysen kategoriserer påvirkning på naturmangfold til oransje.

I senere tid har en biolog ved Universitetet i Agder<sup>4)</sup> påvist at området faktisk huser sannsynligvis Norges største populasjon av den rødlistede slettsnoken. En utbygging vil få dramatisk konsekvens for dennes eksistens.

Området er bevokst med variert skog og lyng som isolert sett kanskje ikke har så stor biologisk verdi, men i den store sammenhengen vil utbyggingen medføre enda et område (ca 109 daa<sup>9)</sup>) med skog og natur som vil forsvinne. Selv om man prøver å tilstrebe en skånsom utbygging, er det ikke til å unngå at store deler av den naturlige biotopen vil forsvinne.

Regjeringen har utarbeidet nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for perioden 2023-2027<sup>10)</sup>. Ifølge disse, forventer regjeringen at fylkeskommunene og kommunene legger bærekraftmålene, de nasjonale klima- og miljømålene og lokalt folkestyre til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, og legger til rette for trygge, bærekraftige og levende lokalsamfunn i hele landet. Regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene bidrar til å redusere klimagassutslipp, ivareta natur, viktige friluftsområder og kulturmiljø.

### - *Trafikk*

Bydelssetteret i Vågsbygd ligger ca 5 km fra senter av det planlagte bebyggelsesområdet i Sandvigsheia. Videregående skole og mange offentlige funksjoner er lokalisert i bydelssetteret. Likeledes et bredt utvalg av forretninger. I de eksisterende områdene i Voiebyen er det svært begrenset med offentlige funksjoner og forretninger. Sentrum i Kristiansand er ca en mil fra det sentrale området i den planlagte bebyggelsen. Det er derfor grunn til å hevde at de fleste beboere vil reise til bydelssetteret når de har behov for å foreta innkjøp eller søke offentlige tjenester.

Konsekvensanalysen<sup>5)</sup> (ref. kap. 5.2) har foretatt detaljerte beregninger av økning i trafikken som vil bli skapt av opptil 831 boliger totalt på Kroodden inklusive Sandvigsheia. Ifølge disse beregningene vil det medføre en økning på ca 4700 pr. dag ut på Vågsbygdveien. På det tidspunktet da konsekvensanalysen ble gjennomført i 2012, var det registrert ca 19000 ÅDT (Årlig Døgn Trafikk) på Vågsbygdveien gjennom Kjosbukta. Dette betyr mao en økning på snaut 25% Denne beregningen blir bekreftet gjennom en uavhengig beregning foretatt av Transportøkonomisk Institutt for Vågsbygd Vel i 2023 (E-post fra Aud Tennøy, TØI, 18.08.2023) Basert på dette, kan man fastslå at dette området vil bli bilbasert. Derfor er det ingen overdrivelse å påstå at utbyggingen på Kroodden vil ha en dramatisk innflytelse på trafikken gjennom bydelen Vågsbygd. Likeledes kan man fastslå at en utbygging som planlagt på Kroodden/Sandvigsheia vil være et klart eksempel på byspredning som ikke lengre er ønskelig.

«Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg. I arbeidet med byvekstavtaler i de store byene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser komme i eller i nærheten av større knutepunkter for å bygge opp under nullvekstmålet, med de tilpasninger som følger av den enkelte avtale» [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) <sup>10)</sup> (kap.3.6.8.)

Den forventede økningen i trafikk vil ytterligere forverre framkommeligheten for kollektivtransport. Det siste er viktig, da Fylkeskommunen som eier av Vågsbygdveien (FV456) ikke har noen planer om oppgradering av denne veien, med unntak av bygging av et nytt Kjoskryss<sup>21)</sup>.

#### - *Klima og miljø*

I Kristiansand kommunes Miljøstrategi<sup>11)</sup> (kap.1 Sammen drag), er det oppgitt at veitrafikk utgjør ca 27% av alle klimautslipp i kommunen. På den bakgrunnen er en økning i trafikk gjennom bydelen Vågsbygd på ca 25% dramatisk og vil følgelig medføre tilsvarende økning i klimautslipp. Selv om bilparken i økende grad blir utslippsfri ved bruk, vil den fremdeles ta plass på veien og der den parkeres. Dersom trafikken øker vil det medføre økning i svevestøv (og om vi velger å se utslipp fra el bilen i ett LCA perspektiv er det rimelig å hevde at el-bilen ikke er utslipps fri).

NRK's nylige kartlegging *Norge i rødt hvitt og grått*<sup>13)</sup> av hvordan norsk natur ødelegges bit for bit dokumenterer på en god måte hvor viktig det er at hver enkelt kommune bidrar til å hindre nedbygging av natur. Nedbygging av skog og utmark fjerner viktige elementer i naturens kretsløp og opptak av klimagasser. En nedbygging reduserer dette i tillegg til at selve anleggsprosessen i seg selv medfører store klimautslipp fra maskiner og veitrafikk. Dessuten blir CO<sub>2</sub> som er lagret i vegetasjonen som fjernes, frigjort og dermed bidrar direkte til økte utslipp. I denne sammenheng vil vi peke på arealregnskapet som Løypegruppa i IK Våg har laget (Vedlegg 5) som viser at innpå 20% av Vågsbygdskauen inklusive Voiemarka/Sandvigsheia, er bygget ned eller planlagt bebygget i løpet av de siste 40 årene.

I Kristiansand kommunes samfunnsdel av kommuneplanen<sup>14)</sup> heter det:

«Slik vil vi ha det: Kristiansand tar vare på naturen og sikrer naturmangfoldet og kulturlandskapet.

Slik gjør vi det: Øke kunnskap om, kartlegge og ta hensyn til miljøtilstand, naturmangfoldet og naturressursene på land og i vann, og redusere miljøpåvirkning. Ta vare på dyrket og dyrkbar mark, tilrettelegge for bydyrking og sikre befolkningen god tilgang til lokal mat, uten utarming av naturressurser på land og i havet. Sikre og utvikle kulturlandskapet og grønnstrukturen fra kyst til hei og langs sjø og vassdrag, som ivaretar naturmiljø og kulturminneverdier. Sikre at innbyggerne har ren luft, rent vann og tilgang på områder med lite støy.»

Vi vil hevde at en utbygging av Kroodden, og i særdeleshet Sandvigsheia vil ikke være i samsvar med disse målsettingene.

#### - *Kulturminner*

Som beskrevet i avsnittet [Beskrivelse av området](#), inneholder området Sandvigsheia en rekke kulturminner. I hovedsak kulturminner knyttet til områdets rike historie/ forsvarshistorie fra vikingetiden og fram til 1960 tallet<sup>14)</sup>. Området Sandvigsheia er inkludert i det området som Riksantikvaren har beskrevet som «Innseilingen til Kristiansand» og definert som et område av nasjonal kulturhistorisk verdi KULA<sup>7)</sup> rapporten fra 2021. Vågsbygd vel har søkt å beskrive dette innenfor rammen av en kronikk i Fædrelandsvennen 11.09.2023<sup>15)</sup>

Flere av kulturminnene i området Sandvigsheia er knyttet til Møvig fort/Batteri Vara, men inngår ikke i det vernede området. Nettverket med turstier i området knytter disse to områdene tett sammen. Bl.a. er det i senere tid funnet to intakte bunkere fra 2.verdenskrig. Den ene av de to nevnte bunkerne vil bli ødelagt<sup>9)</sup> ifm bygging av ny veie gjennom den planlagte bebyggelsen i Sandvigsheia. Bunkerne er også registrert i Fylkeskommunens temakart over kulturminner i

Agder<sup>16</sup>) I kommunens «TEMAUTREDNING KULTURMILJØER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021 – 2033» (kap. 8.2) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse skriver kommunen: «Nye byggetiltak bør ikke forringe opplevelsen av militæranleggene og de maritime kulturminnene som del av kystlandskapet»<sup>17</sup>)

Også konsekvensanalysen<sup>6</sup>) (kap. 5.9.3) beskriver konsekvensene for kulturminnene i Sandvigsheia av en utbygging og vekter dette til *oransje; Middels negativ*. Her må det understrekes at de to nevnte bunkersene omtalt i forrige avsnitt, ikke var registrert på det tidspunktet da konsekvensanalysen ble utarbeidet. Totalitet og helheten av Sandvigsheia i nær tilknytning til det fredede området med Møvig fort som et verdifullt kulturhistorisk område vil bli ødelagt ved en bebyggelse av området.

### Gyldighet av reguleringsplan

«En reguleringsplan kan bli utdatert eller foreldet når den ikke lenger er i tråd med gjeldende lovverk, nasjonale eller regionale føringer, eller lokale behov og interesser. En reguleringsplan kan også bli utdatert eller foreldet når den ikke lenger er relevant for å ivareta samfunnsinteresser, eller når det har skjedd vesentlige endringer i området som gjør at planen ikke lenger gir en god og hensiktsmessig arealdisponering. I slike tilfeller kan det være nødvendig å revidere eller oppheve reguleringsplanen for å sikre at den er i tråd med dagens behov og krav.» (Bing KI Copilot) Dette er nærmere utdypet i regjeringens *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven*<sup>17</sup>) (§12.14)

#### - *Nasjonale retningslinjer*

Beskrivelsene av konsekvensene ved en utbygging av området Sandvigsheia på Kroodden ref. avsnitt 4 [Reguleringsplan RB 932](#)<sup>3</sup>) og referanser til regjeringens *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*<sup>10</sup>) tilsier etter vår mening at reguleringsplanen<sup>3</sup>) ikke lenger er relevant for å ivareta nåtidens samfunnsinteresser. En utbygging vil være i strid med nevnte nasjonale forventninger. Dette er relevant i forhold til alle punktene som er beskrevet i forrige kapittel under *Konsekvenser*. Innenfor samtlige av disse temaene er nasjonal bevissthet og holdninger endret de senere år. Disse er igjen forankret i internasjonale avtaler for reduksjon av klimautslipp og bevaring av natur som den norske Regjeringen har sluttet seg til, og nedfelt i egne forventninger og målsettinger. I tillegg har vi etter at reguleringsplanen ble vedtatt fått ny kunnskap om området og om konsekvenser av en utbygging. Dermed er det grunn til å hevde at det har skjedd fundamentale endringer i forutsetningene nasjonalt på de snart 10 årene som er gått siden reguleringsplanen ble vedtatt.

#### - *Fylkeskommunen*

Fylkesutvalget vedtok enstemmig en henstilling til Kristiansand kommune i forbindelse med høring av kommuneplanens arealdel våren 2023, om å omregulere området i Sandvigsheia til LNF (Møte 14.03.2023, pkt 7). Dette vedtaket ble ikke tatt til følge.

#### - *Lokale krav og retningslinjer*

Lokalt, har Kristiansand Bystyre siden 2014 da reguleringsplanen<sup>3</sup>) ble godkjent, vedtatt en rekke overordnede dokumenter som taler mot en utbygging:

- Kristiansand kommune, kommuneplanens samfunnsdel 2020–2030<sup>13</sup>)
- Klima- og miljøstrategi Omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn<sup>11</sup>) 2023
- Arealdelen til kommuneplanen<sup>18</sup>) er i slutfasen av politisk behandling. Her sies bl.a.: «*Forslaget til kommuneplanens arealdel følger opp plan- og bygningsloven, kommuneplanens samfunnsdel, FNs 17 bærekraftsmål, overordnede føringer gitt gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer og regionale planer.*»

Vår klare forståelse av denne uttalelsen er at en utbygging i Sandvigsheia helt klart ikke vil være forenlig med de krav og målsettinger som kommunen har satt seg i de ovenfor nevnte dokumentene.

Basert på detaljene som er beskrevet i dette og foregående kapitler, er det berettiget og dokumentert grunn til å si at forutsetningene for å tillate en utbygging i Sandvigsheia er endret i en

så stor grad at det er grunn til å hevde at reguleringsplan 932<sup>3)</sup> er utdatert og ikke lengre relevant. Det bør derfor vurderes om denne reguleringsplanen fortsatt er gyldig.

#### 4. Beboerinitiativ

Vågsbygd vel, flere lokale vel, interesseorganisasjoner og privatpersoner har ved gjentatte anledninger gjennom flere år, protestert på den planlagte utbyggingen av Sandvigsheia. Vågsbygd Vel senest i e-post til Ordfører og Bystyret 11.05.2023 (Vedlegg 7) i forbindelse med saksbehandling av salget av eiendommene.

I sitt høringsnotat til høring av kommuneplanens arealdel ba Vågsbygd Vel og Ytre Andøya Vel om at utbyggingen av Sandvigsheia ble tatt ut av bebyggelsesprogrammet og dermed arealplanen (Vedlegg 6).

Vågsbygd bydelsråd har i brev til Kristiansand kommune stilt konkrete spørsmål rettet mot reguleringsplanen<sup>3)</sup> og salgsprosessen i tillegg til at vi har bedt om innsyn i relevant dokumentasjon i forhold til saksbehandling av fravik i salgavtalen<sup>20)</sup> fra rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen<sup>3)</sup> Se kapittelet [Endring av reguleringsplanen](#).

Til tross for purringer, er ingen av disse henvendelsene blitt besvart på en tilbørlig måte. Vi har heller ikke fått innsyn i den dokumentasjonen som vi har forespurt. Det er heller ikke gitt noen begrunnelse for dette.

#### 5. Salgsprosessen

Ved vedtak<sup>2)</sup> i Kristiansand Bystyre 07.06.2023 ble kommunens eiendommer på Kroodden, inklusive Sandvigsheia, solgt til lokale eiendomsutviklere for utbygging. Dette var kulminasjonen på en svært lang og kronglete prosess – se kapittel [Innledning](#).

##### [Endring av reguleringsplanen](#)

I et intervju med Fædrelandsvennen<sup>19)</sup> 12.08.2023 år uttaler Plan og Bygningssjef i kommunen at endringer i reguleringsplanen fra 2014 må behandles politisk. Dette er en uttalelse som svar til et spørsmål om å endre litt på den planlagte veitraseen gjennom Sandvigsheia til Voiebyen for å unngå å ødelegge en bevaringsverdig bunker fra 2. verdenskrig. Dette gir grunn til undring over det faktum at samme etat har fraveket et av rekkefølgekravene i den samme reguleringsplan<sup>3)</sup> (§6.3) hvor det helt spesifikt kreves at bygging på Kroodden ikke skal iverksettes før Vågsbygdveien er «... bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber frem til Andøykrysset.» I kontrakt<sup>20)</sup> med utbygger fravikes dette kravet ved at utbygger betaler inn ca 20 millioner til oppgradering av Kjoskrysset. Hvilke analyser, vurderinger og formelle vedtak som ligger til grunn for dette fraviket er ikke tilgjengelig i kommunens innsynsløsninger. Dette er heller ikke belyst eller diskutert i kommunens saksframlegg<sup>2)</sup> om salg av området Kroodden.

Denne endringen er heller ikke registrert i kommunens [planregister](#) slik vi oppfatter at Kartverket krever i avsnittet om [forvaltningen av planregisteret](#) hvor det står «Registeret skal også inneholde planer som statlige og regionale myndigheter har vedtatt. I tillegg skal alle vedtatte mindre endringer, dispensasjoner og midlertidige forbud mot tiltak være registrert i planregisteret.»

Vågsbygd bydelsråd sendte 09.11.2023 (Vedlegg 1) et brev til Kristiansand kommune hvor vi bl.a. påpekte dette og ba om innsyn i de vurderinger og analyser som har ligget til grunn for fravik fra dette rekkefølgekravet. Til tross for purringer datert 20.12.2023 og senest 04.02.2024 er vårt spørsmål pr. dato fremdeles ikke besvart fra kommunens side. Dette mener vi er sterkt kritikkverdig. Både opprinnelig brev datert 09.11.2023 (Vedlegg 1), kommunens tilsvarende 30.11.2023 (Vedlegg 2) og vårt tilsvarende datert 20.12.2023 (Vedlegg 3). Videre ble det sendt en purring på svar til våre brev den 24.01.2024 (Vedlegg 4). Denne korrespondansen er sendes vedlagt. Pr.d.d. har vi fortsatt ikke mottatt svar fra kommunen som besvarer våre spørsmål og anmodning om innsyn.



## Mangelfull saksbehandling

Vågsbygd bydelsråd er av den oppfatning at saksframlegget<sup>2)</sup> til Bystyret datert 03.05.2023 er mangelfullt. Dette begrunnes med at ingen av de negative konsekvensene som er beskrevet i kapittel [Konsekvenser](#) ovenfor, er beskrevet i nevnte saksframlegg<sup>2)</sup>. Hverken Konsekvensanalysen<sup>5)</sup>, Kula rapporten\*<sup>6)</sup> eller ny kunnskap om biologisk mangfold<sup>4)</sup> i området er nevnt.

I kommunens tilsvaer datert 30.11.2023 (Vedlegg 2) sier avsender: «*Saken om salg av Kroodden i 2023 følger opp de forutgående vedtak knyttet til salg, og redegjør for de salgsvilkår som er fremforhandlet med kjøper. Bystyret er orientert om problemstillinger som en utbygging av området skaper i tilknytning til saksframstillingene.*» I vårt tilsvaer datert 20.12.2023 (Vedlegg 3) dokumenter vi at ingen av de foregående saksframstillinger har noen grad av beskrivelse av de negative konsekvensene som en utbygging i Sandvigsheia og Kroodden vil medføre. Dermed mener vi at politikerne i besluttsende organer ikke har vært tilstrekkelig informert om vesentlige fakta for å kunne ta en opplyst og kvalifisert beslutning om salget. Vi mener derfor at saken har vært mangelfullt opplyst. På denne bakgrunn bør det vurderes om vedtaket faktisk er gyldig.

Det er slik vi ser det et faktum at en gyldig reguleringsplan må være et grunnleggende premiss for salget av området i Sandvigsheia. Vi mener at dersom reguleringsplanen er foreldet og dermed ugyldig så forsvinner også forutsetningen for salget.

## Habilitet

Både oppkjøp, forhandlinger med grunneiere og salg, er blitt foretatt av avdelingen som i dag heter KLIMA OG AREALUTVIKLING, Analyse og eiendomsutvikling. Denne avdelingen er underlagt direktør for by- og stedsutvikling. Den samme stillingen er også øverste ansvarlig for avdeling Plan og Bygg. Det er denne avdelingen som i sin tid var ansvarlig for saksbehandling av reguleringsplan 932<sup>3)</sup> Denne avdelingen vil også være ansvarlig når den tid kommer at en detaljreguleringsplan fra kjøpere/utbyggere skal saksbehandles. Kan det på denne bakgrunn stilles et spørsmål om habilitet?

## 6. Oppsummering

Med bakgrunn i de omstendigheter som vi har prøvd å beskrive i dette brevet, ber vi om at Statsforvalteren kan ta en gjennomgang av denne saken, og vurdere om reguleringsplan 932<sup>3)</sup> fortsatt er gyldig og relevant, og dersom man kommer til en beslutning om at den faktisk er det, ber vi om man vurderer om saksbehandlingen er mangelfull slik vi mener at den kan være. Dersom den blir funnet å være mangelfull, er vår forståelse slik at beslutningen om salg dermed vil være ugyldig.

Mvh

Jens Magnus Jensen  
Leder Vågsbygd bydelsråd

Jan Holter-Andersen  
Vågsbygd bydelsråd arealgruppe

## 7. Referanser

1. Wikipedia: [https://no.wikipedia.org/wiki/M%C3%B8vik\\_fort](https://no.wikipedia.org/wiki/M%C3%B8vik_fort)
2. Saksframlegg til Kristiansand Bystyre KLIMA OG AREALUTVIKLING Analyse og eiendomsutvikling, 03.05.2023, [saksnr. 2020027964-47](#)
3. [Plan nr. 932](#) Reguleringsbestemmelser for KROODDEN, Kristiansand 09.10.2014., Rev. 05.12.2014 i henhold til bystyrets vedtak 26.11.2014 Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 26.11.2014 som sak nr. 185.
4. «Møvik Fort og Sandvigsheia har et unikt dyreliv og har Norges tettste og mest verdifulle slettsnokbestand» [Beate Strøm Johansen, Universitetet i Agder, 2023](#)
5. Krooddnen områdeplan med [konsekvensutredning, 2012-06-06, Revidert 2013-06-05](#)
6. Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse på Agder, kap.8, Riksantikvaren 2021
7. Wikipedia, <https://no.wikipedia.org/wiki/Flekker%C3%B8y>
8. Hege Boman Grundekjøn, Leder Stiftelsen Kristiansand Kanonmuseum, leserinnlegg i [Fædrelandsvennen 07.07.2023](#)
9. Kristiansand Kommune [Plankart](#)
10. [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#)
11. [Klima- og miljøstrategi](#) Omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn, Vedtatt av bystyret 18. januar i sak 2/23
12. [Norge i rødt hvitt og grått](#), NRK, 06.01.2024
13. [Kristiansand kommune, kommuneplanens samfunnsdel 2020–2030](#), Vedtatt i bystyret 23. september 2020
14. [Kronikk Sandvigsheia - 1000 års forsvarshistorie](#), Norman Liene/Jan Holter-Andersen, Fædrelandsvennen 11.09.2023
15. Agder Fylkeskommune, [Temakart over kulturminner](#)
16. [Kristiansand kommune, Temaautredning kulturmiljøer til kommuneplanens arealdel 2021 – 2033](#)
17. [Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven \(2022\)](#) Brosjyre/veiledning | Dato: 15.03.2022
18. [Planbeskrivelse. Høringsutkast datert 03.01.23 Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023–2034](#)
19. [Fædrelandsvennen](#) 12.08.2023 artikkel – intervju Plan og Bygningssjef
20. [Salgsavtale](#) 03.05.2023 Kristiansand kommune
21. [Agder fylkeskommune Handlingsprogram for fylkesveg 2022-2024](#)
22. [STORTINGSMELDNING NR. 54 \(1992–1993\) OM NASJONALE FESTNINGSVERK](#)

## 8. Vedlegg

1. 09.11.2023 Brev fra Vågsbygd bydelsråd til Kristiansand kommune
2. 30.11.2023 Tilsvar fra Kristiansand kommune
3. 20.12.2023 Nytt brev fra Vågsbygd bydelsråd
4. 24.01.2024 Purring på tilsvar til Vågsbygd bydelsråds brev – vedlegg 3)
5. 1986-2024 Arealregnskap Vågsbygdskaugen m/kart
6. Vågsbygd vel og Ytre Andøya vel, Høringsnotat (utdrag) til Kommuneplanens arealdel
7. 2023-05-11 E-post fra Vågsbygd vel til ordføreren og gruppeledere i Kristiansand bystyre