



Dato 10. februar 2023
Saksnr.: PLAN-21/02819-21
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

Møtedato

893 E10 Detaljregulering, Sørlandsparken/Næringsparken - endring av reguleringsplan - Planforslag til offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger endring av reguleringsplan for Sørlandsparken med plankart sist datert 05.10.22 og bestemmelser sist datert 27.01.23, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Planområdet ligger mellom Skandinavisk Trafikksenter på Skibåsen og E18.

Formålet med planen er å endre gjeldende formål friluftsliv til formål motorsport. En stor del av området brukes i dag til motorsport. Gjeldende plan har også en bestemmelse som hjemler trialbane i friluftsområdet. Området er med sin beliggenhet lite attraktiv til friluftsbuk. Selv om formålet endres, vil området fortsatt være en grønn buffer mot E18.

Kommunen ønsker en samlokalisering av motorsportklubbene og støtter planforslaget som innebærer at Kristiansand Enduro flytter fra Kjerrane ved Gamle Mandalsvei til Skibåsen. Tillatelse etter motorferdselloven krever at tiltaket er i tråd med vedtatt reguleringsplan, og det er derfor satt i gang arbeid med endring av reguleringsplanen.

De motorsportaktiviteter som er her i dag og Enduroklubben som skal flytte hit baserer seg på ferdighetskjøring i terreng. I hovedsak skal det kun ryddes løyper i form av kvisting og noe trefelling. Mesteparten av vegetasjonen vil bli stående, og det er ikke behov for terrenginngrep ut over dette for området det skal kjøres på. Planen hjemler også klubbhus på det flate skogløse partiet i midten og intern adkomstvei like sør for Skandinavisk Trafikksenter.

Arealene på begge sider av E18 er støyutsatt, i hovedsak fra E18. I tillegg er det støy fra eksisterende motorsport og trafikk i industriområdet. Enduro er en motorsport som ikke genererer spesielt mye lyd. Støyrapporten konkluderer med at aktivitet fra Enduroklubben ikke vil påvirke støybildet i området sammenlignet med dagens situasjon.

Det er positivt med en samlokalisering av motorsportaktivitetene på et område hvor de ikke fortrenger annen bruk samtidig som området forblir en grønn buffer mot E18. Det er også positivt at motorsport som må foregå i natur, skjer i et avgrenset området og ikke som del av et større natur- eller markaområde. En positiv følge av planen og Enduroklubbens flytting er at området ved Kjerrane frigjøres og tilbakeføres som en del av turområdet, og at trafikken på Gamle Mandalsvei reduseres.

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 05.10.2022
2. Bestemmelser, sist datert 27.01.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 27.01.2023
4. Illustrasjonplan
5. Oppsummering av uttalelser til melding om oppstart av planarbeid
6. ROS-analyse
7. Støyrapport motorsport
8. Kartlegging naturmangfold

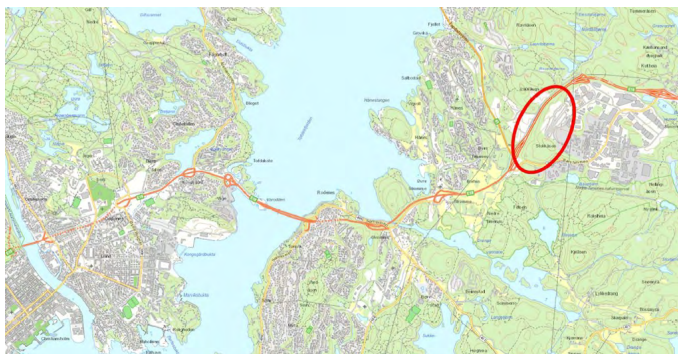
BAKGRUNN FOR SAKEN

Formålet med planen er å endre gjeldende formål friluftsliv til formål motorsport på et område ved Skibåsen i Sørlandsparken. Området brukes allerede i dag til motorsport, og er med sin beliggenhet lite attraktivt til friluftsbbruk.

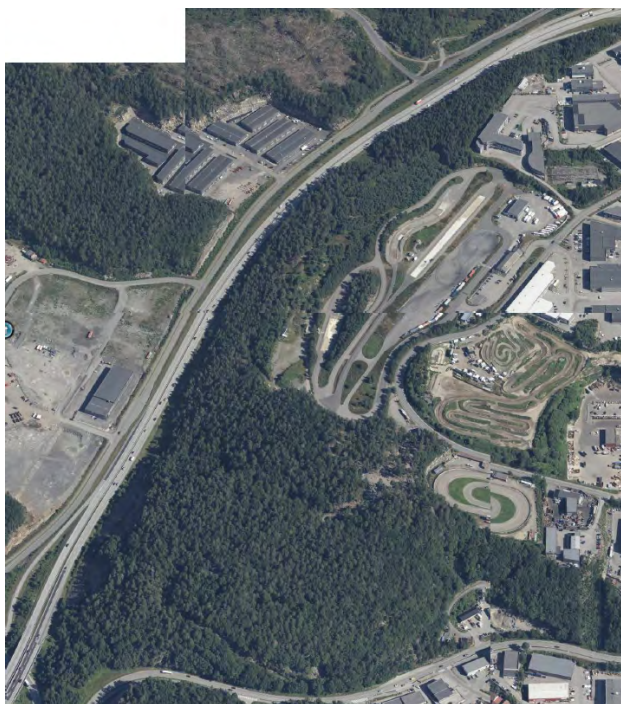
Kommunen ønsker å samlokalisere klubbene som driver med motorsport, og støtter arbeidet med å flytte motorsportklubben Kristiansand Enduro fra Kjerrane ved Gamle Mandalsvei til Skibåsen. I 2017 søkte Enduroklubben om dispensasjon for å flytte til friluftsområdet, og kommunen godkjente denne i 2018. I ettertid er det avklart at en tillatelse etter motorferdselloven krever at tiltaket er i tråd med vedtatt reguleringsplan. På denne bakgrunn er dispensasjonssøknaden trukket, og det er satt i gang et arbeid med endring av reguleringsplanen.

Forslagstiller er Kristiansand Enduro. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

Dagens situasjon



Planområdet ligger mellom Skandinavisk Trafikksenter på Skibåsen og E18. Området brukes i dag til motorsportaktiviteter (Trial og 4x4). På avstand framstår det som uberørt skog, men skogbunnen bærer stedvis preg av bruk til motorsport. Midt i området, mot Skandinavisk Trafikksenter er ei stor åpen slette. I vest skråner terrenget ned mot E18, i sør, ned mot Barstølveien, er det bratte med stup og steinurer.



Like ved planområdet ligger baner for speedway og motorcross mm.

Illustrasjonene under er fra rapport biologisk mangfold.



Område brukt til motorsport i dag (trial)



Det flate partiet midt i området (over og under)



Området hvor høyspentlinja krysser

Planens innhold

Planen legger til rette for motorsportaktiviteter som baserer seg på ferdighetskjøring i terreng, ikke hurtighet på bane. Dette innebærer at det i hovedsak kun skal ryddes løyper i form av kvisting og noe trefelling. Mesteparten av vegetasjonen vil bli stående, og det er ikke behov for terrenginngrep ut over dette for området det skal kjøres på.

I tillegg vil det bli aktuelt å innpasse mindre klubbhus/brakkertigg på det flate skogløse partiet midt i området.

Det største inngrepet vil være en intern adkomstvei like sør for Skandinavisk Trafikksenter (svingen i sør). Dette sikrer klubbene adkomst til området uten å måtte kjøre via Skandinavisk Trafikksenter.

Søndre del av planområdet reguleres til parkbelte-industriområde slik tilstøtende areal i øst er regulert i gjeldende plan. Dette arealet er ikke egnet for kjøring.

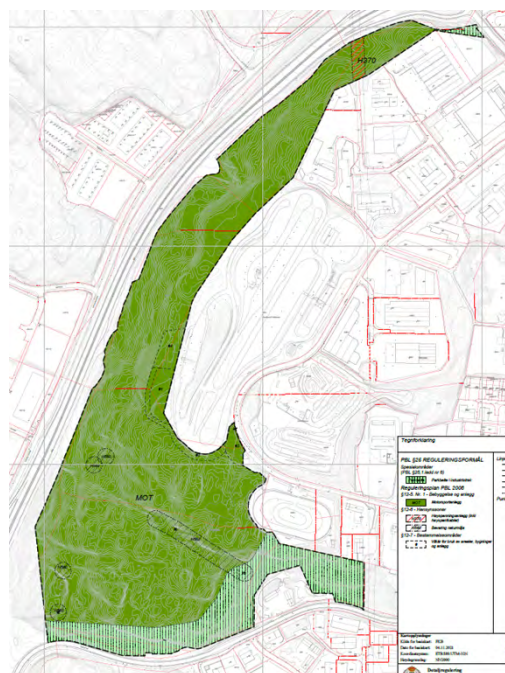
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022 viser området som LNF-område. I forslag til kommuneplan 2023 – 2034 som nå er til offentlig ettersyn er området vist som idrettsanlegg.
- Gjeldende reguleringsplan er *Sørlandsparken/Næringsparken*, planID 893, vedtatt 22.06.2005. I denne er området vist som friluftsområde FI-2. I bestemmelsene sies under 4.4: «Eksisterende trialbane i søndre del av FI-2 opprettholdes».



Gjeldende plan



Planforslag

Tidligere saksgang

Saken har ikke vært behandlet politisk tidligere.

Andre aktuelle saker i området

Det er ingen pågående byggesaker i området som er relevante for planarbeidet.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 09.11.2021 med frist for uttalelse 03.12.21. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg.

Støy

Det er bekymringer i forhold til støy (kontor like ved banene, eksisterende og planlagte boliger på Lauvåsen). Ifølge støyrapporten vil ikke Kristiansand Enduro bidra negativt til dette.

Endring av områdets karakter

Planforslaget vil ikke innebære større inngrep og eksisterende vegetasjon vil i stor grad bli beholdt.

Endring av formål friluftsområde i gjeldende plan – planmessig forusigbarhet

Trialbanen inngår i friluftsområdet i gjeldende plan, og det er gitt dispensasjon til andre motorsportaktiviteter i området. Pågående reguleringsplanprosess vil formalisere denne bruk. Områdets verdi som grønn buffer vil bli ivaretatt.

Spørsmål fra Skandinavisk Trafikksenter

Skandinavisk Trafikksenter (UFO Eiendom AS) ønsker at det innreguleres adkomstvei for motorsportaktivitetene slik at det ikke legger heftelser på deres områder. Videre ønskes makeskifte mellom UFO Eiendom AS og Kristiansand Næringsselskap AS for å få en mer hensiktsmessig arrondering. Egen adkomstvei er ivaretatt i planforslaget. Spørsmålet om makeskifte kan igangsettes som egen prosess. Deler av planforslagets arealbruk forutsetter også et makeskifte.

Ekstern medvirkning

Forslagsstiller har vært i flere møter med UFO Eiendom AS vedrørende adkomst til området og arealbruk. Planforslaget er nå utformet i samsvar med det som har framkommet på disse møtene.

Under høringsperioden vil det bli avholdt møte med de andre to motorsportklubbene som har etablert seg området (Trial og Offroad). Dette er avklart med representanter for disse klubbene.

Intern medvirkning

Det er ingen uenighet i administrasjonen som støtter forslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Området er med sin plassering og utforming lite attraktivt som et utfartsområde for friluftsliv. Det er omgitt av veier, motorsportanlegg og kontor/lagerbygg. Det er støyutsatt (E18) og ligger ikke i tilknytning til boliger eller tilsvarende funksjoner som naturlig kunne nyttiggjøre seg et slikt område. Dette området har verdi som grønn buffer mellom Sørlandsparken og E18, og denne funksjonen vil det fortsatt ha.

Det vil være positivt å samle motorsportaktivitetene på ett sted. Området ved Skibåsen er allerede tatt i bruk til dette formål.

Det vil også være positivt at motorsportklubben flytter fra et populært og sentralt utfartsområde ved Kjerrane. Arealene som de bruker på Kjerrane i dag frigjøres og tilbakeføres som en del av turområdet, og biltrafikken på Gamle Mandalsvei reduseres.

I gjeldende plan er det en bestemmelse om at trialbanen skal opprettholdes i friluftsområdet. I tillegg er det andre motorsportklubber (som 4x4) som har fått dispensasjon til sin aktivitet. En omregulering som nå foreslås vil være mer i samsvar med en slik bestemmelse og områdets faktiske bruk.

Støy

Arealene på begge sider av E18 er støyutsatt, i hovedsak fra E18. I tillegg gir øvrig aktivitet fra motorsport, trafikk og industriområdet støy. I støyrapporten konkluderes det med at ny aktivitet fra Enduroklubben ikke vil påvirke støybildet i området sammenlignet med dagens situasjon.

Enduro er en motorsport som ikke genererer spesielt mye lyd. Dette både fordi kravene til lyddemping er noe høyere enn i motocross, samt at syklene kjøres på relativt lave turtall. Det aktuelle terrenget innenfor planområdet er svært kupert, og det vil ikke være mulig å få noe særlig fart. Det vil dermed være et redusert lydavtrykk fra aktivitetene.

Forurensing

Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet. Planen legger heller ikke opp til etablering av serviceområder eller vaskeplasser for kjøretøyene i området. Faren for forurensning anses derfor som svært liten. Det er videre ikke kjent at området har vært utsatt for utslipp eller forurensning ifbm. tidligere massehåndtering i området eller knyttet til dagens drift/aktiviteter.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området eller kjennskap til slike.

Barn og unges interesser

Arealet er med beliggenhet og naboskap ikke et naturlig område for lek. Aktivitetene som det legges opp til vil kunne være et tilbud til barn og unge.

Folkehelse

Planforslaget legger til rette for fritidsaktiviteter som kan være bra for folkehelsa.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko knytter seg hovedsakelig til aktivitetene det skal legges til rette for. Klubbenenes/forbundenenes sikkerhetsregler skal følges ved planlegging og bruk av området.

Matjord

Det er ikke matjord i området.

Klima- og miljøkonsekvenser

Motorsport innebærer i seg selv utslipp av klimagasser. En tilrettelegging for dette er isolert sett uforenlig med ønsket om å redusere slike utslipp. På den annen side er dette tillatte eksisterende fritidsaktiviteter som i det store bildet står for små utslipp.

- Forslaget er i samsvar med dagens bruk og legger ikke beslag på arealer som kunne vært tatt i bruk til andre formål. Det medfører heller ikke til nedbygging av natur, men flyttingen av Enduroklubben frigjør arealer som tilbakeføres til friluftsmål.
- Forslaget medfører i seg selv ikke økt transport ved at en eksisterende aktivitet flyttes.
- Om utslipp fra denne motorsport sier Enduroklubben selv: «De motorsyklene vi bruker er i stadig utvikling, og de siste årene er det kommet nye modeller med innsprøytningmotorer som reduserer utslippene. Elektriske motorsykler er kommet på markedet, men er lite utbredt foreløpig».

Naturmangfoldloven

Agder Naturmuseum har kartlagt det biologiske mangfoldet i området. Det ble ikke registrert noen rødlistede arter eller svært viktige biologiske verdier i området. Det ble registrert noen bevaringsverdige naturmiljøer, og disse er ivaretatt i planen (dam og vintereiker – store gamle trær og grupper).

Det er gjort funn av fremmede arter på «skrotemarksområdet» (den flate midtre del). Disse er vurdert å ha svært høy risiko, og det stilles krav om tiltaksplan for håndtering av de fremmede artene (gyvel, tråksiv, vinterkarse).

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen har ingen investerings- eller driftsutgifter knyttet til planforslaget.

Oppsummering

Planforslaget har flere positive konsekvenser:

- Samlokalisering av motorsportaktiviteter innenfor etablert område uten å fortrenge andre aktiviteter
- Flytting av Enduroklubben frigjør arealer som tilbakeføres til turområde og reduserer trafikken på Gamle Mandals vei

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

Åsmund Åmdal, 03.02.23