

# REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 24-04-2025

**Møtedato** Torsdag d. 24. april 2025 kl. 08:45

**Møtested** Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	13
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 10.4.2025.....	14
1644 Lagmannsholmen - områdereguleringsplan - offentlig ettersyn.....	16
Konsul Wilds vei 26A - 14/447/0/3 - Søknad om etablering av brygge og redskapsbod.....	40
Knibe 32 453/10/0/12, lagerbygg og terrenginngrep - Søknad om dispensasjon.....	43
Marviksveien 93 - 152/993 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler.....	46
Bjørndalsheia 1C - 45/160 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler.....	48
Temaplan helse og omsorg.....	54
Høringsuttalelse - forslag til endring av forskrift om tilgang til kollektivfelt.....	56
Høringsuttalelse til Agder fylkeskommune om konseptnotat for «Sammen om Skagerrak» (SOS Sk	58
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 24.4.2025.....	60
Revisjon av utbyggingspolitikken 2024-2025 - Vedtak av mandat for revisjon.....	62

## **Sak .: Møtedokumenter**

### **Vedlegg**

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 24.04.2025

Tilleggssak Areal- og miljøutvalget 24.04.2025

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 24.04.2025



## PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 24.04.2025  
Sted: Bystyresalen  
Behandlede saker: 88/25 - 98/25  
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.05  
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)  
Vegard Launes (H)  
Christine Alveberg (V)  
Ebbe Boel Pedersen (KRF) for  
Audun Abrahamsen (KRF) for  
Andreas Jacobsen (FRP)  
Kenneth Mørk (AP)  
Jan Kristian Sæbø (MDG) for  
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)  
Ole Magne Omdal (Grønt)  
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Atle Aasen (KRF)  
Sigrid Moseid Øverland (KRF)

Robin Hansson (SV)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren  
Plan- og bygningssjefen  
Byggesakslederen /v avd.leder Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Byingeniøren  
Parksjefen  
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant  
Charlotte Wesenberg, råd for personer med funksjonsnedsettelse

**Befaringer:**

Sak 89/25 – 91/25 ble befart før møtestart.

**88/25    Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 10.4.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 10.4.2025.  
(Enst.)

**89/25    1644 Lagmannsholmen - områdereguleringsplan - offentlig ettersyn**  
(ark.nr. 2023008052)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

1. Areal- og miljøutvalget legger områderegulering for Lagmannsholmen med plankart og bestemmelser sist datert 31.03.2025, ut til offentlig ettersyn.  
(Enst.)
2. Før planen sluttbehandles må bystyret ta stilling til eierskapsmodell for å sikre gjennomførbare rekkefølgebestemmelser.  
(Enst)
3. Større høyder mot Caledonien-kvartalet høres spesielt.  
(9/2)
4. Parkeringsdekning som følger Kommuneplanen, inntil 0,5 p-plass for bolig og inntil 0,3 p-plass per 100 kvm bruksareal for kontor/forretning høres spesielt.  
(8/3)
5. Mulighet for varelevering under bakken høres spesielt.  
(Enst.)
6. Det bes spesielt om innspill til hvordan planen kan tilrettelegge for bildelingsordninger.  
(Enst.)
7. Det bes om innspill på å gjøre området bilfritt på gateplan, utover tilførselsvei til Odderøya.  
(Enst.)
8. Det bes spesielt om innspill på andre parkløsninger, for eksempel diagonalt fra Tollboden til Havneparken.  
(Enst.)
9. Før eierskapsmodell besluttet skal merverdi av Lagmannsholmen uten cruise synliggjøres i kunnskapsgrunnlaget.  
(Enst.)
10. Det bes spesielt om innspill på hvordan området kan tilrettelegges for fremtidig blå kollektiv- og persontransport, som elektriske byferger.  
(Enst.)

11. Det bes om innspill på hvordan en kan legge til rette for boliger for eldre og unge.  
(9/2)

Det bes om at det spesielt vurderes hvordan seniortiltak blir en del av utbyggingen, samtidig med at det bør vurderes å sette av tomteområde til eldreboliger/sykehjemsplasser.  
(8/3)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget legger områderegulering for Lagmannsholmen med plankart og bestemmelser sist datert 31.03.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen sluttbehandles må bystyret ta stilling til eierskapsmodell for å sikre gjennomførbare rekkefølgebestemmelser.»

Høyre fremmet følgende 3 tilleggspunkt:

1. «Større høyder mot Caledonien-kvartalet høres spesielt.
2. Parkeringsdekning som følger Kommuneplanen, inntil 0,5 p-plass for bolig og inntil 0,3 p-plass per 100 kvm bruksareal for kontor/forretning høres spesielt.
3. Mulighet for varelevering under bakken høres spesielt.»

Venstre fremmet følgende 4 tilleggsforslag:

1. «Det bes spesielt om innspill til hvordan planen kan tilrettelegge for bildelingsordninger.
2. Det bes om innspill på å gjøre området bilfritt på gateplan, utover tilførselsvei til Odderøya.
3. Det bes spesielt om innspill på andre parkløsninger, for eksempel diagonalt fra Tollboden til Havneparken.
4. Før eierskapsmodell beslutes skal merverdi av Lagmannsholmen uten cruise synliggjøres i kunnskapsgrunnlaget.»

AP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det bes spesielt om innspill på hvordan området kan tilrettelegges for fremtidig blå kollektiv- og persontransport, som elektriske byferger.»

PP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det bes om innspill på hvordan en kan legge til rette for boliger for eldre og unge.»

KRF fremmet følgende forslag:

«Det bes om at det spesielt vurderes hvordan seniortiltak blir en del av utbyggingen, samtidig med at det bør vurderes å sette av tomteområde til eldreboliger/sykehjemsplasser.»

#### **Voteringer:**

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt. Vedtakets pkt. 1 og 2.

Høyres tilleggsforslag nr. 1, vedtakets pkt. 3, ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG).

Høyres tilleggsforslag nr. 2, vedtakets pkt. 4, ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (MDG, Venstre).

Høyres tilleggsforslag nr. 3, vedtakets pkt. 5, ble enstemmig vedtatt.

Alle Venstres 4 tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt. Vedtakets pkt. 6, 7, 8 og 9.

AP sitt forslag ble enstemmig vedtatt. Vedtakets pkt. 10.

PP sitt forslag, vedtakets pkt. 11, ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Vegard Kristian Møller Launes (H), Christine Alveberg (V)).

KRF sitt forslag, vedtakets pkt 12, ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Vegard Launes (H), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V)).

**90/25    Konsul Wilds vei 26A - 14/447/0/3 - Søknad om etablering av brygge og redskapsbod**  
(ark.nr. 2024031053)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra utformingskravene til bryggers størrelse og kaifront jf. kommuneplanen § 14 punkt 1 bokstav b. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene. Boden er i samsvar med kommuneplanens utformingskrav for boder langs sjø. En utvidelse av brygga med 3,3 kvm vil ikke medføre ytterligere privatisering og brygga vil på grunn av en bukt være lite eksponert fra sjøen. Trappa vil heller ikke medføre ytterligere privatisering. Sikkerhet og tilgjengelighet er to sentrale hensyn ved vurdering av dispensasjon, jfr pbl § 19-2 tredje ledd, og ivaretas bedre både for allmennheten og tiltakshaver.  
(8/2)

Habilitet:

Repr. Vegard Launes (Høyre) ba utvalget vurdere sin habilitet da han er nær venn av tiltakshaver, fvl § 6 andre ledd bokstav.

Votering:

Repr. Vegard Launes (Høyre), ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte møtet. Fvl § 6 andre ledd. Ingen vara tiltrådte.

10 representanter til stede.

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra utformingskravene til bryggers størrelse og kaifront jf. kommuneplanen § 14 punkt 1 bokstav b. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra utformingskravene til bryggers størrelse og kaifront jf. kommuneplanen § 14 punkt 1 bokstav b. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene. Boden er i samsvar med kommuneplanens utformingskrav for boder langs sjø. En utvidelse av brygga med 3,3 kvm vil ikke medføre ytterligere privatisering og brygga vil på grunn av en bukt være lite eksponert fra sjøen. Trappa vil heller ikke medføre ytterligere privatisering. Sikkerhet og tilgjengelighet er to sentrale hensyn ved vurdering av dispensasjon, jfr pbl § 19-2 tredje ledd, og ivaretas bedre både for allmennheten og tiltakshaver.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Høyres forslag vedtatt med 8 mot 2 stemmer (MDG).

**91/25 Knibe 32 453/10/0/12, lagerbygg og terrenginngrep - Søknad om dispensasjon**  
(ark.nr. 2024009469)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens § 2 jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilråene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.  
(6/5)

**Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens § 2 jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre og FRP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens § 2 jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises særlig til at det aktuelle området ikke omfatter LNF-områder av stor betydning, og at området allerede i dag fremstår utbygget. I tillegg ligger området i umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, og oppfyller dermed intensjonene i kommuneplanen om grønn transport. I tillegg legger tiltaket til rette for at sentrale deler av kommunen kan urbaniseres ved fortetting, men fortsatt slik at innbyggere og bedrifter kan ha areal til bortsetting av utstyr. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger, og dispensasjonen innvilges. Fordelene ved en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Dispensasjonen gis på vilkår om at eikerekka i skråningen ved fjellkanten bevares.»

#### **Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygnings sjefens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Ebbe Boel Pedersen (KRF), Roy Fardal (PP).)

**92/25 Marviksveien 93 - 152/993 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler**  
(ark.nr. 2024018305)

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler, jf. kommuneplan for Kristiansand § 17. Den omsøkte planløsningen viser tilfredsstillende fellesarealer som sikrer tilstrekkelig bokvalitet for beboerne i boligen.  
(Enst.)

**93/25 Bjørndalsheia 1C - 45/160 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler**  
(ark.nr. 2025002520)

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler, jf. kommuneplan for Kristiansand 2024-2035 § 17. Boligen ligger sentralt, med kort vei til blant annet kollektivtransport, UiA og Jegersberg. Den omsøkte planløsningen viser tilfredsstillende fellesarealer som sikrer tilstrekkelig bokvalitet for beboerne i boligen. Før hyblene leies ut, må eiendommen ha en 240l avfallsdunk.  
(Enst.)

**94/25 Temaplan helse og omsorg**  
(ark.nr. 2024006835)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar Temaplan helse og omsorg for perioden 2025 – 2035  
(Enst.)

**95/25 Høringsuttalelse - forslag til endring av forskrift om tilgang til kollektivfelt**  
(ark.nr. 2025002903)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

1. Areal- og miljøutvalget støtter forslagene til endring i trafikkregler og skiltforskriften som foreslås i høringsbrevet.
2. Areal- og miljøutvalget ber Statens vegvesen gjøre en vurdering av om en generell adgang for elektrisk-, hydrogen- og biogassdrevne vare- og lastebiler kan skape så hyppige trafikale utfordringer at det vil være mer hensiktsmessig å heller skilte inn disse kjøretøyene basert på en strekningsvis vurdering av nytte og ulemper.  
(Enst.)

**96/25 Høringsuttalelse til Agder fylkeskommune om konseptnotat for «Sammen om Skagerrak» (SOS Skagerrak) - politisk høring**  
(ark.nr. 2023018540)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Kristiansand kommune vil gi uttrykk for at «Sammen om Skagerrak» (SOS Skagerrak) er et viktig initiativ til et regionalt samarbeid for å sikre et rent og rikt hav. Konseptnotatet beskriver på en god måte de utfordringene som skal løses, formål og mål for samarbeidet, samt organisering og samordning.
2. Kristiansand kommune tilslutter seg programmet SOS Skagerrak i henhold til konseptnotatet (vedlegg nr. 1), og vil delta aktivt i arbeidet med programmet SOS Skagerrak, herunder både i programstyret og fagstyret. (Enst.)

**97/25 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 24.4.2025**  
(ark.nr. 2025000195)

**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.  
(Enst.)

**98/25 Revisjon av utbyggingspolitikken 2024-2025 - Vedtak av mandat for revisjon**  
(ark.nr. 2024022383)

**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Formannskapet vedtar mandat for utbyggingspolitikken.  
(Enst.)

Følgende problemstilling legges til:

Hvordan kan kommunen legge til rette for bygging av mikrohus, kollektiv, og påbygg oppå eksisterende bygninger?

(7/4)

**Forslag:**

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Formannskapet vedtar mandat for utbyggingspolitikken.»

Høyre fremmet følgende endringsforslag:

«Økologisk bærekraft;

Kristiansand kommune jobber aktivt for å sikre at nødvendig utbygging planlegges med mål om minimalt tap av natur.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Følgende problemstilling legges til:

Hvordan kan kommunen legge til rette for bygging av mikrohus, kollektiv, og påbygg oppå eksisterende bygninger?»

**Voteringer:**

Høyres forslag falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Ebbe Boel Pedersen (KRF), Roy Fardal (PP)).

MDG sitt forslag ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (FRP, H, PP).

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Møtet hevet.

## **Sak .: Behandling av utvalgssak**

# **Sak 88/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 10.4.2025**

## **Vedlegg**

Protokoll Areal- og miljøutvalget 10.04.2025



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195  
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	24.04.2025	88/25

## PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 10.4.2025

---

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.04.2025 SAK  
88/25**

### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 10.4.2025.  
(Enst.)

25.04.2025

# **Sak 89/25: 1644 Lagmannsholmen - områdereguleringsplan - offentlig ettersyn**

## **Vedlegg**

Vedlegg 1 Plankart - sentralpark - datert 31.03.2025

Vedlegg 2 Plankart - havnepark - datert 31.03.2025

Vedlegg 3 Bestemmelser - datert 31.03.2025

Vedlegg 4 Planbeskrivelse - datert 31.03.2025

Vedlegg 5 Grunnlagsrapporter for konsekvensutredning og ROS

Vedlegg 6 Tekniske planer og mobilitetsplan - datert 31.03.2025

Vedlegg 7 Illustrasjonshefte Lagmannsholmen - datert 31.03.2025

Vedlegg 8 Medvirkningsrapport Lagmannsholmen

Vedlegg 9 Konsekvensanalyse Kristiansand havn

Vedlegg 10 Cruise - ringvirknings- og scenarioanalyse Kristiansand Havn



Dato 9. april 2025  
Saksnr.: PLAN-23/00787-76  
Saksbehandlere Jøran Syversen  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
24.04.2025

## 1644 Lagmannsholmen - områdereguleringsplan - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. [Areal- og miljøutvalget legger områderegulering for Lagmannsholmen med plankart og bestemmelser sist datert 31.03.2025, ut til offentlig ettersyn.](#)
2. [Før planen sluttbehandles må bystyret ta stilling til eierskapsmodell for å sikre gjennomførbare rekkefølgebestemmelser.](#)

### Sammendrag

#### Bakgrunn og historikk

Forslag til byutvikling av Lagmannsholmen startet opp for over 20 år siden og har i perioden vært gjenstand for offentlig debatt og engasjement. Bystyret vedtok kvalitetsprogram for planprosessen i februar 2024, og dette har ligget til grunn for planforslaget som nå legges frem.

Planområdet ligger i sørvestre randsone av Kvadraturen mot Vesterhavna og grenser til Gravanekanalene som skiller området fra Kilden, Kunstsilo, Knuden kulturskole og Silokaia i sørøst. Områdeplanen omfatter Lagmannsholmen, Fiskebrygga, Caledonienkvartalet og dagens havneområde. Kristiansand havn disponerer i dag det meste av området til havnedrift med containerhavn, stykkgoods, cruise, kaianlegg for skipsanløp og diverse andre havneaktiviteter.

Planforslaget har til hensikt å sikre en byutvikling av havnearealene på en økonomisk-, miljømessig- og sosialt bærekraftig måte og med vekt på høy kvalitet. Planforslaget sikrer full transformasjon av Lagmannsholmen, fra et havneområde til et sentrumsområde med blanda funksjoner, byrom, parker, gater og havnepromenade. Reguleringsplanen skal sikre allmennhetens interesser, samt en by – og arkitekturutvikling som er variert og egnet for å skape et godt byliv. Området skal planlegges slik at gater, parker, promenader og offentlige rom skal fremstå inviterende for allmennheten og privatiserende elementer skal unngås.

#### Tidsperspektiv og avhengigheter

Transformasjonen av området vil skje over et lengre tidsrom, og planen skal være robust nok til å kunne møte skiftende behov i fremtiden. Planen skal sikre en utvikling som gir byen og regionen attraktive arealer for befolkning og næringsliv. En utvikling på

Lagmannsholmen vil gi en viktig sammenheng mellom Kvadraturen, Fiskebrygga og kulturinstitusjonene på Odderøya.

En flytting av containerdelen av havnevirksomheten kan tidligst skje fra 2026. Planforslaget legger opp til at de arealene som da frigjøres kan utvikles først. Dette gjelder arealene nærmest Caledonien, Fiskebrygga og en mulig utvidelse av fiskemottaket. I denne fasen vil Kristiansand havn fremdeles ha behov for kaifronter med tilhørende bakareal, samt arealer og lager for stykkgodshåndtering. Dette gjelder arealene ytterst på Lagmannsholmen og rundt pollen. På sikt skal også disse funksjonene relokaliseres i Kongsgård/Vige, og arealene kan da inngå i byutviklingen.

Tidsrammen bør legges opp slik at byutviklingen kan fortsette suksessivt når containerarealene er byutviklet. Byutviklingsdirektøren mener også at det er viktig i en tidlig fase å sikre allmenn tilgjengelighet til Krutthuset og sjøfronten ytterst på Lagmannsholmen mot Kilden.

Cruisekai, fiskemottak og tilhørende havneinfrastruktur som losbåt, vaktbåt, ferje o.l skal fortsatt være i planområdet.

### **Byplangrep**

I valg av byplangrep er det vektlagt hvordan Lagmannsholmen kan integreres og supplere og komplettere Kvadraturen til gjensidig berikelse. Gjennom utredning har man valgt forslag til byplangrep som vurderes som relevante og realistiske, og som ligger til grunn for planforslaget. Byplangrepene er sammensatt og er et resultat av føringer i vedtatt kvalitetsprogram, om å utforske forskjellige byutviklingsalternativer. Hovedforskjellen på byplangrepene er hvordan den overordnede parkstrukturen og vannstrukturen kan etableres.

Følgende fastpunkt og strukturerende prinsipper fremkommer i byplangrepene og er lagt til grunn for planforslaget:

Fastpunkter og premisser:

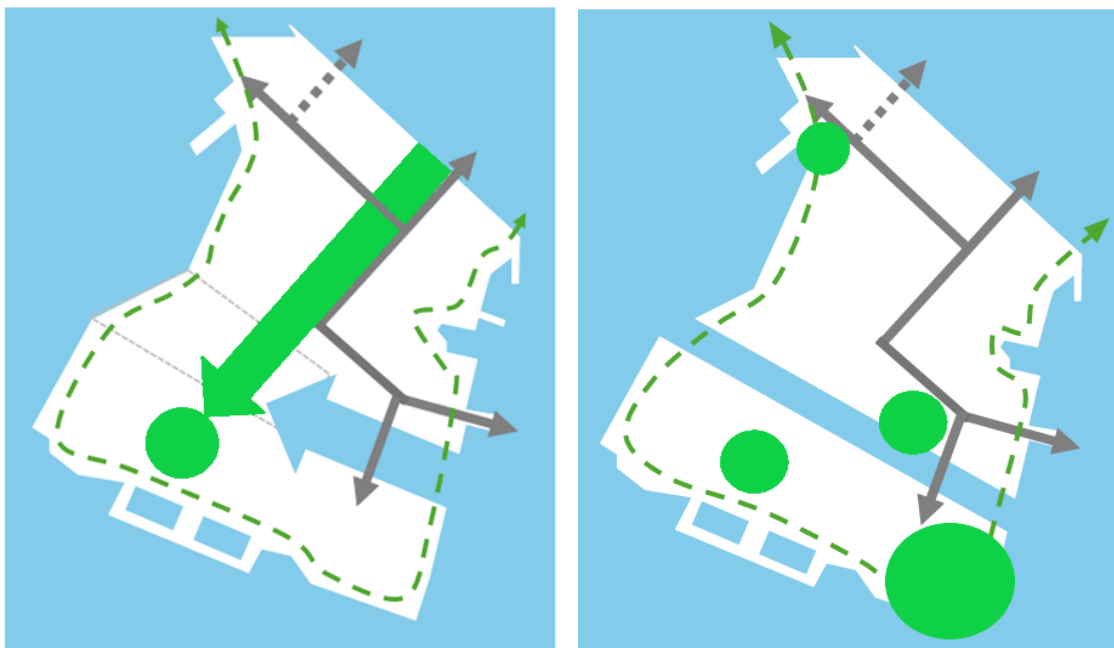
- Krutthuset og terrenget rundt, samt Gravane 4 og 6 skal bevares.
- Ny Havnegate og Vestre Strandgate blir hovedatkomst til Lagmannsholmen og realiseres gjennom Byvekstavtalen.
- Havnesporet skal legges ned når containerhavna flyttes.
- Planen skal kunne fungere både med og uten cruisekai.
- Større utfyllinger i sjø, med unntak av igjenfylling av pollen, er ikke realistisk med hensyn til geoteknikk, dybdeforhold og økonomi.
- Fiskebrygga, fiskemottaket, bebyggelsen i Gravane og bygningsmiljøet rundt Gravanekanalene skal videreføres.
- Dagens broer over Gravanekanalene skal beholdes.
- Planen må tilkople seg eksisterende infrastruktur for vann, avløp, fjernvarme, tilstøtende gater, energi, tele med videre.
- Byutvikling og utflyttingstakt av havnefunksjoner må skje i koordinerte trinn.
- For å tilpasse seg kommuneplanens krav om havnivåstigning er det forutsatt at bebyggelsen i området skal ligge på 3,0 meter over havet.

Strukturerende prinsipper i byplangrepet:

- Det etableres en sammenhengende havnepromenade rundt hele byutviklingsområdet som knytter seg sammen med eksisterende strandpromenade. Denne skal punktvis utvides for å gi gode byrom og plaser ved sjøen med oppholds- og rekreasjonskvaliteter.
- Vann foreslås som viktig kvalitativt og identitetsskapende element. Det foreslås tre alternativer for ny blå struktur; Gjennomgående kanal, lang poll og kort poll.
- Stor bypark foreslås som viktig kvalitativt element. Grønn struktur foreslås i to hovedalternativer; Sentralpark og Havnepark.
- Ny gangbro for å knytte sammen Lagmannsholmen med Kilden og Kustsilo etableres.

- De historiske siktlinjene i forlengelsen av Østre Strandgate, Kongensgate og Dronningensgate føres gjennom planområdet og frem til sjøen.
- Siloen og bølgehallene ytterst på Lagmannsholmen foreslås beholdt og den videre planprosessen vil avklare om dette skal bevares, gjenbrukes med ny bruk eller transformeres.
- Arealene bak Fiskebrygga foreslås byutviklet med en overgangsbebyggelse mellom Fiskebrygga og ny bebyggelse på Lagmannsholmen.
- Høyhus anbefales ikke.
- Havnegata formes som nye hovedtrasé for gående og syklende til Lagmannsholmen og videre til Odderøya.
- Gjennom grep i mobilitetsplanen skal det tilstrebes en mest mulig bilfri bydel på bakkeplan, og det skal ikke legges til rette for en økning i personbiltrafikken (nullvekstmålet).
- Kunststrategi for Lagmannsholmen skal utvikles og ligge til grunn for utvikling av Lagmannsholmen.

Figurene under viser byplangrep alternativ 1 og 2:



### Planforslag

Planforslaget sikrer de overordnede grepene og rammene for områdeutviklingen av Lagmannsholmen, detaljene forutsettes løst ved senere detaljregulering. Gjennom konsekvensutredning avklares det i planforslaget at utviklingen er gjennomførbar, og avbøtende tiltak sikres.

Hovedstrukturen med gater, havnepromenader, parker, plasser og byrom, kanal eller poll og byggeområdenes utstrekning med overordna rammer, er viktige avklaringer som sikres i fremlagt planforslag. Dette betyr at detaljeringsnivået i planen er på et overordnet nivå, og kan konkretiseres i den videre prosessen. Bebyggelsen i planen er styrt med en utnyttelsesgrad, overordnede høyder, fordeling mellom næring og bolig, bruk av første etasje, samt estetiske og miljømessige krav. Detaljutforming av bebyggelse, uttrykk og formspråk er spørsmål som ikke områdeplanen tar konkret stilling til, og det anbefales at det tas i senere detaljreguleringsplaner da formspråk kan endre seg over tid. Byutviklingsdirektøren mener det er viktig at områdereguleringsplanen sikrer de overordna grepene, og at man ikke går ned i detaljer.

Av hensyn til at saken er gjenstand for stor offentlig og politisk interesse, legger Byutviklingsdirektøren opp til to offentlig ettersyn - dette for å sikre en god og bred

offentlig debatt i den videre planprosessen. Fram mot annen gangs offentlig ettersyn vil endelig byplangrep med valg av løsning for blå og grønn struktur kunne konkretiseres.

Planen slik den nå fremmes, består av ett forslag til områdereguleringsplan, sammenstilt i to plankart de reguleringskartene viser flere/ulike muligheter for etablering av hovedstrukturer for park, kanal/poll og bebyggelse. Det åpnes dermed i dette ettersynet for flere muligheter og kombinasjoner av løsninger. Eksempelvis kan en sentralpark kombineres med både poll og gjennomgående kanal, og det samme gjelder for en evt. havnepark. Plankartene kan på mange måter sees på som en «buffet» der løsningene for park og vann kan velges og settes sammen på ulike måter.

Valgmulighetene legger til rette for offentlig debatt og deretter politiske valg rundt viktige løsninger for Lagmannsholmen. Byutviklingsdirektøren mener dette er avgjørende for å sikre bred dialog rundt løsningene.

### Byggeområdene

Reguleres i hovedsak til sentrumsformål (SF), med mulighet for etablering av bolig, forretning, bolig, bevertning, tjenesteyting, hotell/overnatting. Arealene foreslås bygget ut med bymessig bebyggelse. Dette innebærer høy utnyttelse og at 1. etasje mot gater, plasser og havnepromenade skal ha publikumsrettede virksomheter. Byggeområdene gis en struktur som overordnet følger siktlinjer og akser fra Kvadraturen. Ved etablering av gjennomgående kanal utgår deler av sentrumsformålet.

Det foreslås en gjennomgående gesimshøyde på 16 m og en maks øvre gesims/mønehøyde på 20,5 m. Høydene forutsettes å romme 5 etasjer med tilbaketrucken 6. etasje. Første etasje skal være minimum 4 m høy. Unntaket er bebyggelsen på Containerplassen (arealet nærmest Caledonien) hvor det foreslås opptil 7 etasjer.

### Arkitektur

Byggeområdene har fått en robust utforming, der forskjellige typer bebyggelsesstrukturer (måter å organisere bebyggelsen på) kan innpasses innenfor delområdene, inkludert mange av de forslagene som kom inn både i - og i forkant av - planprosessen. Når det gjelder arkitektoniske uttrykk viser mottatte og innkjøpte mulighetsstudier et spenn fra futuristiske idéer via samtidsarkitektur til tradisjonell arkitektur. Foreslåtte plan sikrer muligheter og frihet for gode diskusjoner rundt dette.

Planforslaget sikrer likevel de overordnede rammene for ny bebyggelse; Siktlinjer, kvartaler, kvalitet, utnyttelsesgrad og et høydenivå på bebyggelsen som tilsvarer kommunedelplan for Kvadraturen. Byutviklingsdirektøren mener planforslaget gjennom denne tilnærmingen ivaretar rom for kreative, fleksible og varierte løsninger på detaljnivå ved senere detaljregulering.

### Funksjon og utnyttelse

Næringsdelen er avgjørende for å få en levende og mangfoldig bydel som har aktivitet til ulike tider av døgnet. Dette krever et mangfold av næringer, slik som kontorarbeidsplasser, kulturbasert næring, tjenesteyting og utadrettet virksomhet som handel og bevertning. I et langsiktig perspektiv er Lagmannsholmen det største og mest attraktive arealet i sentrum for næringsetableringer. I kvalitetsprogrammet er det anslått en fordeling mellom bolig og næring på 60 % boliger og 40 % næring. Dette videreføres i de foreslåtte bestemmelsene som en hovedregel. Unntakene er Fiskebrygga vest (SF9) og Fiskemottak (SF8) der det ikke tillates etablert bolig. Fordelingen mellom bolig og næring kan justeres innenfor områdene i forbindelse med detaljregulering, men helheten i planområdet sikres i bestemmelsene med hovedregel om 60/40 fordeling mellom formålene.

Mye kan skje innenfor tiden det tar å utvikle området (erfaringsmessig minimum 20 år). Behov kan endres og ønsker kan oppstå. Det ukjente, som representerer et endret behov eller ønske over tid, en idé eller et initiativ, er viktig at en utvikling med

Lagmannsholmens størrelse og lokalisering har rom for. Kunstsilo er et godt eksempel på en funksjon som kommunen ikke visste kunne komme, men som vi hadde robusthet nok i planene til å kunne realisere.

I planprosessen for Lagmannsholmen har det kommet inn eksterne forslag til ulike kulturinstitusjoner, regnskogakvarium, opplevelsessentre, vitensentre, multiarena mv. Gravaneskjærene og Lagmannsholmen øst er to delområder som egner seg godt for det ukjente og uventede. Planforslaget, slik det nå fremmes, sikrer at det ukjente kan få innpass.

### Gater

Havnegata reguleres som vist i gjeldende reguleringsplan, og blir sammen med Gravane hovedadkomst inn i planområdet. Gravane etableres som en forlengelse av Østre Strandgate og kobles på Sjølystveien over til Odderøya. Gatestrukturen sikrer mulighet for videreutvikling av fiskebryggas «bakside». Hovedadkomst for gang- og sykkeltrafikk følger Havnegata og videreføres over Jernbanebroa til Odderøya. Parkering av biler sikres under bakken. Det er bare hovedinfrastrukturen som låses i planforslaget. Interne gater tilpasses valg av bebyggelsesstruktur.

### Havnepromenade

Havnepromenaden reguleres til gangveg/gangareal/gågate (GG) og skal være offentlig. Promenaden kobler seg på Strandpromenaden og ender opp på Tollbodplassen hvor man kobles på byveven. Promenaden gis en bredde på minimum 9 meter, med mulighet for stedvis utvidelse og variasjoner i høyde ned mot sjøen. Den forlenger hele traseen fra Otra elvesti, videre langs elvepromenaden, rundt Tangen, videre langs Strandpromenaden og rundt nye Lagmannsholmen frem til Bryggebakken og Torvet.

### Park

De større parkene foreslås regulert til grønnstruktur (FRI) og sikres opparbeidet med møteplasser, lekeplasser ol. Plankartene viser park i to varianter, sentralpark og havnepark. Sentralparken danner et viktig landskapsrom og blir en naturlig forlengelse på den øvrige grøntstrukturen langs strandpromenaden. Sentralparken muliggjør også etablering av grønne kvaliteter i tilknytning til de første byggetrinnene. Havneparken danner et godt landskapsrom ved sjøkanten. Begge parkforslagene inkluderer Krutthuset som en del av landskapsrommet. Vedlagte illustrasjonsplaner viser kombinasjonsmuligheter for etablering av parker.

### Kanal/poll

Reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV) og/eller ferdsel i sjø (FE). Kanal/poll etableres fra Gravane-kanalen, som en åpen vannflate, med tilknytning til parkarealer, med mulighet for nedtrapping av sidearealer ned mot vannflaten, og med bredde som for dagens poll ved fiskebrygga. Plankartene viser flere muligheter for etablering av kanal/poll, gjennomgående kanal, lang eller kort poll. Vedlagt illustrasjonsplaner viser kombinasjonsmuligheter for etablering av kanal/poll.

### Byrom/bygulv

Byrommene med interne veier, forbindelser, torg og plasser utgjør bygulvet. Publikumsrettede virksomheter i 1. etasje i disse områdene er viktig for å sikre et aktivt byliv og variasjon i fasader og estetikk sikrer kvalitet i møtet mellom bebyggelse og bygulv. Havnepromenaden og tilgjengeliggjøring av sjøarealene danner et nytt nettverk av byrom og de forskjellige byrommene som vises i planforslaget, er forutsatt å ha ulikt innhold og vil til sammen gi mulighet for stor variasjon av opplevelser. Lagmanns-kanalen/pollen og større parkstrukturer blir også viktige byrom som vil skape sammenheng innenfor og mellom delområdene.

### Cruisepir

Reguleringskartene viser cruisepiren i to varianter, regulert til kai (SH) og bebyggelse og anlegg kombinert med andre hovedformål (BAA). Ved regulering til kai, sikres arealet som anløp for store skip/cruise også frem i tid. Ved regulering til kombinert formål,

åpnes det opp for fremtidig etablering av offentlige fellesfunksjoner i tilknytning til sjø. Der også mindre installasjoner som fremmer friluftsmål og rekreasjon tillates, slik som havnepromenade, badeanlegg, park, restaurant/bevertning ol.

### **Gjennomføringsmodell og rekkefølgekrav**

Det er stilt ordinære rekkefølgekrav til gjennomføring av infrastrukturiltak i området og disse skal dekkes inn ved salg av tomter.

Planforslaget har følgende ny hovedinfrastruktur:

- Del av Havnegata, Gravane og del av Sjølystveien innen planområdet
- Nedlegging og fjerning av jernbanespor
- Vann-, avløp og overvannssystem som følger av overordnet teknisk plan
- Infrastrukturkulvert (mulighet som vurderes)
- Avfallssug (mulighet som vurderes)
- Parker som fremgår av planen
- Havnepromenaden
- Kanal
- Gangbru til Kilden
- Tilgang til Krutthuset

Hovedanleggene skal betjene hele planområdet. Det vil være store kostnader som påløper i starten av utbyggingen. Det forutsettes derfor at det etableres et infrastrukturselskap eller linkende organisering som kan ta ansvar for og fordele finansiering, planlegging og gjennomføring av hovedtiltakene. Det forutsettes videre at infrastrukturselskapet skal sikre gjennomføring og garantistillelser. Planens rekkefølgekrav er tilpasset dette. Eierskapsmodell må derfor avklares før sluttbehandling. Det er foreslått et punkt 2 i vedtaket som ivaretar gjennomføringsmodell.

Attraktiviteten av et slikt bynært område tilsier at tomteverdien stiger ved en transformasjon til byutvikling. Det er gjennomført noen studier av gjennomføringsmodeller, og disse peker på at det er lønnsomt å sitte med eierskapet lengst mulig for å få størst mulig gevinst av transformasjonen. Med dette følger også investeringsevne og risiko. Arbeidet med å etablere en eier- og selskapsstruktur for utbyggingen er ikke ferdig. Dersom det ikke etableres et felles infrastrukturselskap eller liknende som forutsatt, må områdereguleringsplanens rekkefølgekrav innrettes på en helt annen måte. Det må da som alternativ stilles rekkefølgekrav til hovedinfrastruktur som knyttes til alle delfelt, og at det forutsettes inngåelse av utbyggingsavtale.

### **Prosess med medvirkning**

Det har vært invitert til bred dialog og medvirkning, og det inviteres videre til medvirkning gjennom hele planprosessen. Det har vært-, og er fortsatt ønskelig med både folkelig og faglig engasjement i alle faser. De gjennomførte medvirkningsaktivitetene har vært mange med ulik metode og tilnærming. En egen rapport fra medvirkningsprosessen er utarbeidet (vedlegg 8). Seks anbefalinger er trukket fram og oppsummert fra medvirkningen. De er:

- Bypark
- Kultur og kunst i offentlige rom
- Havnepromenade
- Kulturhistoriske spor
- Møtested for alle
- Sjøbyen

Byutviklingsdirektøren mener de seks punktene er ivaretatt i planforslaget.

I høringsfasen skal planforslaget forelegges regionalt planforum og kommunale råd. Rådene blir vanligvis involvert før planen legges ut til offentlig ettersyn. Rådene har i denne prosessen vært forelagt kvalitetsprogrammet og det er avtalt nye møter i

Eldrerådet, Ungdommens bystyre – arbeidsutvalget, Råd for personer med funksjonsnedsettelse og Studentutvalget i uke 22.

I høringsperioden skal det også avholdes Tall ship races i Kristiansand, og i den forbindelse åpnes områdene i havna opp. Plan og bygg ser muligheten for å posisjonere seg i området og utnytte den gode muligheten for å informere, diskutere og samhandle når de ellers stengte arealene er tilgjengeliggjort for en periode. Før andregangs offentlig ettersyn skal det avklares endelige løsninger for de hovedstrukturer som til førstegangs offentlig ettersyn legges frem som flere muligheter. Intensjonen er at det skal fremmes ett plankart til andre gangs offentlig ettersyn.

### **Flytting av havnevirksomhet**

Bystyret har vedtatt at flytting av havnevirksomheten skal gjennomføres på en økonomisk bærekraftig måte og i vedtak fra kommunedelplan for havneområde nord i Kongsgård/Vige i 2019, ble det besluttet at konsekvensene av havneflyttingen skulle belyses. Som del av planarbeidet med Lagmannsholmen har Kristiansand havn utarbeidet en konsekvensanalyse som belyser de økonomiske konsekvensene av flyttingen (Menonrapport, vedlegg 9). Konsekvensutredningen skal kvalitetssikres av en uavhengig instans før andre gangs offentlig ettersyn.

Det vil i videre prosess være viktig å sikre effektive havnearealer for relokalisering av virksomheter som blir flyttet fra Lagmannsholmen i Kongsgård/Vige eller i andre havner i Kristiansand Havn IKS. Det er en forutsetning at nye havnearealer som skal anlegges skal ha en bedre infrastruktur og skal være mer effektiv med behov for færre kaiemeter enn de har på Lagmannsholmen i dag. Før annen gangs utleggelse til offentlig ettersyn, skal det utarbeides en kalkyle som viser planforslagets inntekts- og utgifts potensiale for utbygging på Lagmannsholmen og tilsvarende kalkyle for nødvendig relokalisering av havnefunksjoner. Dette vil også utgjøre en del av kvalitetssikringen av konsekvensanalysen.

### **Midlertidig bruk**

Midlertidige aktiviteter og installasjoner vil bidra til å aktivere området, skape liv og tiltrekke seg besøkende, samtidig som de gir rom for innovasjon og testing av ulike bruksområder. Dette vil sikre at området forblir levende og attraktivt gjennom hele utviklingsperioden.

Planforslaget legger til rette for en gradvis transformasjon over en lang periode. For å sikre en dynamisk og fleksibel utvikling, der innbyggere og besøkende får eierskap til området, er midlertidig bruk av arealene en viktig faktor. Midlertidig bruk som er i tråd med planens intensjoner om å ta i bruk Lagmannsholmen som bydel med tilgjengelige byrom og aktivitetstilbudet tillates. Temporær aktivitet og bruk av kunst inngår i dette. Området som frigis til transformasjon skal fortrinnsvis gis en midlertidig bruk som fremmer byutvikling før endelig utbygging skjer. Frigitte arealer tillates ikke brukt til parkering eller lagring. Forholdene sikres i bestemmelsene.

### **Byutviklingsdirektørens vurdering**

Byutviklingsdirektørens vurdering er at planforslaget svarer ut bystyrets vedtak om utvikling av Lagmannsholmen på en god måte. De fem strategiske virkemidlene bystyret vedtok gjennom kvalitetsprogrammet er bærende elementer i planforslaget og ligger til grunn for en bærekraftig utvikling av Lagmannsholmen:

- Foredle sjøfronten for næring, bolig, tjenesteyting og opplevelser.
- Skape Lagmannsholmens identitet gjennom arkitektur, kunst og kultur sammen med aktivisering av områdets kulturminner.
- Tilrettelegge for et godt hverdagsliv ved at gater, parker og offentlige rom skal fremstå inviterende.
- Tilrettelegge for nullutslipp, velge robuste løsninger mht. vær og klimaendringer.

- Styrke de grønne kvalitetene for rekreasjon og artsmangfold.

Planforslaget sikrer allmenhetens interesser, samt en retning for by- og arkitektur-utvikling som gir rom for variasjoner og med muligheter for å skape et godt byliv. Gater, parker, promenader og offentlige rom er sikret med robuste løsninger der god utforming, gode koblinger og allmennhetens interesser er ivaretatt. Området vil bli tilgjengeliggjort og privatiserende elementer er forutsatt fjernet i takt med flytting av havnevirksomhet og områdets transformasjon.

Planen synliggjør at området kan utvikles og bygges ut tråd med bystyrets intensjon, og med en realistisk gjennomføringsplan. Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til første offentlig ettersyn.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygningsjef  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Vedlegg 1 Plankart - sentralpark - datert 31.03.2025

Vedlegg 2 Plankart - havnepark - datert 31.03.2025

Vedlegg 3 Bestemmelser - datert 31.03.2025

Vedlegg 4 Planbeskrivelse - datert 31.03.2025

Vedlegg 5 Grunnlagsrapporter for konsekvensutredning og ROS

Vedlegg 6 Tekniske planer og mobilitetsplan - datert 31.03.2025

Vedlegg 7 Illustrasjonshefte Lagmannsholmen - datert 31.03.2025

Vedlegg 8 Medvirkningsrapport Lagmannsholmen

Vedlegg 9 Konsekvensanalyse Kristiansand havn

Vedlegg 10 Cruise - ringvirknings- og scenarioanalyse Kristiansand Havn

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune ved plan og bygg er forslagsstiller for områdereguleringen og har vært ansvarlig for prosjektledelse, prosessledelse, utarbeidelse av plan, konsekvensutredning og planproduksjonen, samt sammenstillingen som gjøres. Parkvesenet har utarbeidet landskapsanalyse og illustrasjonsplan. En rekke av administrasjonens enheter har bidratt. Fagrapportene og 3D-visualisering er hovedsakelig hentet inn fra eksterne konsulenter.

Hensikten med planarbeidet er å avklare fremtidig bruk av arealene på Lagmannsholmen, og sikre en sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling av de samme arealene.



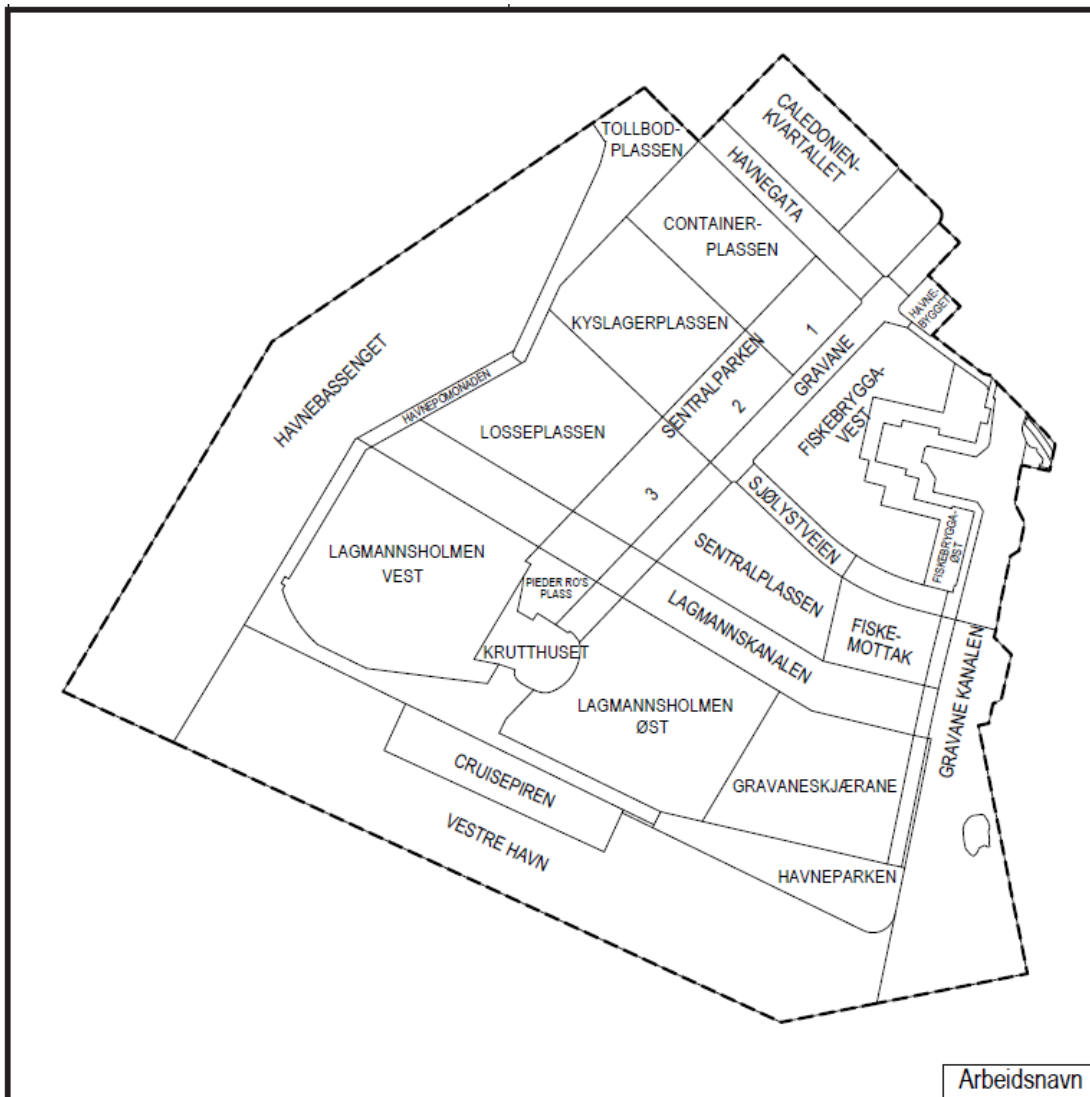
### Dagens situasjon

Planområdet grenser til Kvadraturen i nordøst og til Oddeøya med Kilden, Kunstsiloen, Knuden kulturskole og Silokaia i sørøst.

Kristiansand kommune ved Kristiansand Havn eier det meste av arealene innenfor planområdet. Planområdet grenser til havnebassenget i vest og sør. Felleskjøpet fester siloen og lagerarealene som er lokalisert nordvest i området, og Fiskebrygga eiendom fester større arealer i Gravane i nordøst.

Figur 1: Planområdet med kjente stedsnavn.

For å forenkle lesbarheten til plankartene er det laget en inndeling av planområdet med arbeidstitler på de ulike delområdene:



### Hovedgrep

Planforslaget sikrer full transformasjon av Lagmannsholmen, fra et havneområde til et sentrumsområde med blanda funksjoner, byrom, parker, gater og havnepromenade. Planforslagene sikrer høy kvalitet og en sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling av området, og ivaretar gode koblinger mot Kvadraturen og Odderøya.

Byggeområdene reguleres i hovedsak til sentrumsformål (SF), med mulighet for etablering av forretning, kontor, bolig, bevertning, tjenesteyting, hotell/overnatting. Arealene foreslåes urbanisert med høy utnyttelse og 1. etasje mot gate skal sikres etablert med publikumsrettede virksomheter. Byggeområdene gis en struktur som overordnet følger akser fra Kvadraturen.

Bygninger sikres med gesimshøyde 16 m og maks mønehøyde 20,5 m, som skal romme 5 etasjer med tilbaketrucken 6. etasje. Første etasje skal være minimum 4 m høy. Unntaket er Containerplassen som sikres med opptil 7 etasjer. Høyde på gulv i 1. etasje skal være minimum 3 moh.

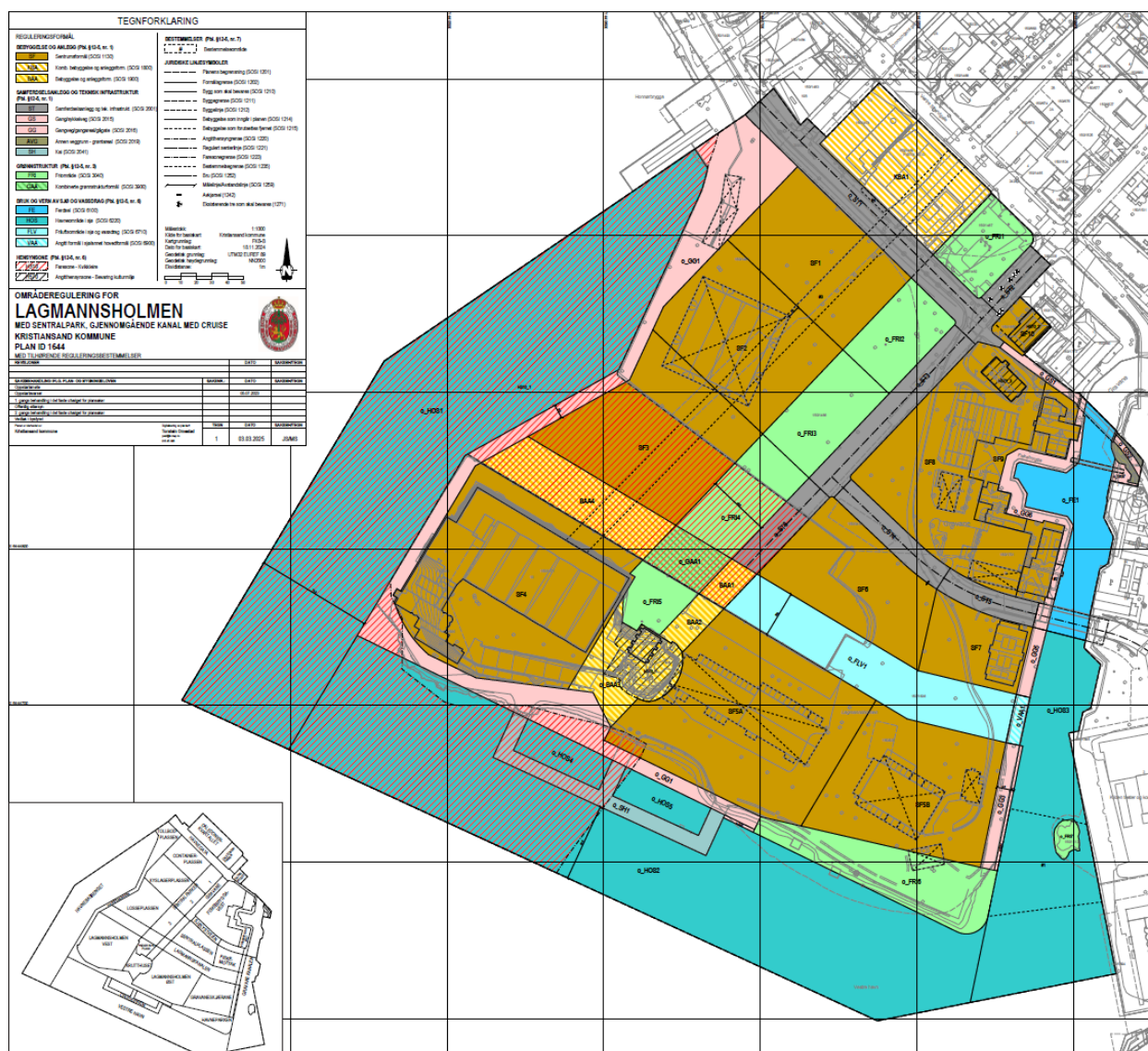
Innenfor områdene Fiskebrygga vest (SF9) og Fiskebrygga øst (SF10) tillates det ikke etablert boliger. Bebyggelsen gis muligheter for videreutvikling, med en bakside der bebyggelsen kan snus og integreres i byområdet Lagmannsholmen på en god måte. Overgangsbebyggelsen innenfor SF9 sikres etablert slik at bebyggelsen skal ta opp nivåforskjeller mellom nye gater og eksisterende bebyggelse.

Kombinert formål for bebyggelse og anlegg sikrer mulighet for etablering av samferdselsformål, grønnstruktur og friluftsmål i sjø og vassdrag i sammenheng med sentrumsformål.

Sammen med Havnegata blir Gravane hovedadkomst, der eksisterende trase for Gravane får en noe endret kurvatur, sikres med fortau, rettes ut- og etableres som en forlengelse av Østre Strandgate, før den svinges inn og treffer eksisterende Sjølystveien og Sjølystbroa over til Odderøya. Hovedadkomst for sykkel legges langs Havnegata og videreføres ut til Odderøya over jernbanebroa. Planforslagene sikrer at det kan etableres bro for myke trafikanter over til Kilden/Odderøya fra Lagmannsholmen i sørøst.

## Planens innhold

Det er utarbeidet ett forslag til områderegulering, sammenstilt på to plankart (sentralparkkartet og havneparkkartet).



Plankart med sentralpark

Særegne løsninger som vises i sentralparkkartet:

- løsning for en større sentral park, som følger parallelt med linjeføringen til Østre Strandgate. Sentralparken vil ha en direkte kobling til Krutthuset og løfter frem Krutthuset som et viktig landemerke der terrenget rundt krutthuset gir variasjon i



blir evt. krav til stille side for soverom. Kombinasjon av næring/tjenesteyting og boliger må finne sine løsninger i detaljplaner, hvor det skal være fokus på å finne gode løsninger ved detaljutforming av kvartalene for at ikke næringsdelen skal være sjenerende for boligene.

Områdereguleringen legger ikke opp til etablering av høyhus, som kan ha betydning for spesielt ukomfortable vindforhold. De lokalklimatiske forholdene knytter seg i hovedsak til fremherskende vindretninger og solforhold. Ved detaljregulering vil det være naturlig å avklare/visе hvor det skal etableres lune plasser og hvordan solforholdene ivaretas. Detaljutforming av bebyggelse, uttrykk og stilart er spørsmål som ikke områdeplanen inneholder. Områdereguleringen som fremmes er tilstrekkelig robust til at den kan romme mange av de bebyggelsesstrukturene som er foreslått i planprosessen, og de strekker seg fra futuristiske forslag via samtidsarkitektur til forslag fra arkitekturopprøret.

Havnegata, Gravane og Sjølystveien benyttes som veinavn på hovedgatestrukturene. På dette stadiet er det ikke behov for nye navn, men ved detaljregulering og avklaring av det underordnede gatenettet trengs nye veinavn. Krutthusgata og Lagmannsholmen er vurdert som to nye veinavn som er aktuelle å benytte. Der gateløp springer ut fra akser/gater i Kvadraturen er det naturlig å vurdere en videreføring av gatenavn, dette gjelder spesielt Kongensgate, men dette må gjøres ved detaljregulering.

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

Se side 8 – 11 i planbeskrivelsen.

### Tidligere saksgang

I bystyrets bestilling ved behandling av kommunedelplan for Kongsgård -Vige havneområde, ble følgende vedtak fattet i sak 47/19, 10.04.2019:

«Bystyret ber rådmannen fremlegge en egen strategi for utvikling av de havnearealene som frigjøres på Lagmannsholmen. Strategien bør inneholde føringer som sikrer **allmennhetens interesser**, samt en by – og arkitekturutvikling som er **varierte** og egnet for å skape **godt byliv**. Området skal planlegges slik at gater, parker, promenader og offentlige rom skal fremstå **inviterende for allmennheten og privatiserende elementer må unngås**. Det forutsettes at flytting av containerhavna gjennomføres på en **økonomisk bærekraftig** måte.»

Områdeplan for Lagmannsholmen er et direkte tilsvaer på dette vedtaket. Kvalitetsprogram (planprogram) og medvirkningsplan ble fastsatt av bystyret den 28.02.2024, og det ble fattet følgende vedtak:

1. Bystyret fastsetter kvalitetsprogram og medvirkningsplan for områderegulering Lagmannsholmen, sist datert 15.01.24. (Enst.)
2. Miljøorganisasjoner inviteres til å sitte i referansegruppa. (34/23)
3. Den økonomiske analysen av havneflyttingen som skal utarbeides Kristiansand Havn, gjennomgås av eksterne eksperter. (46/11)
4. Det utarbeides et alternativ uten cruisehavn. (41/16)
5. Planen må legge til rette for videreutvikling av og samhandling med fiskebrygga. (Enst.)
6. Sosioøkonomiske forhold og boligpriser skal utredes. (43/14)
7. Utredning om trafikk og mobilitet skal omfatte tilrettelegging for bruk av fritidsbåter, inkludert null-utslippsbåter. (51/6)
8. Planen skal legge til rette for et aktivt byliv og det skal vurderes hvordan dette kan kombineres med andre formål i planen.

Miljøorganisasjoner har blitt invitert inn i møter for drøfting av planforslaget på lik linje som resten av organisasjonene som utgjør referansegruppa. Eksterne eksperter har startet opp en gjennomgang av den økonomiske analysen for havneflytting, men nye forutsetninger for realisering av nye havnearealer er endret, og ekstern konsulent avventer ny versjon av økonomisk analyse fra Kristiansand havn. Planforslaget viser et alternativ uten cruise. Planforslaget legger til rette for videreutvikling og samhandling med fiskebrygga. Sosioøkonomiske forhold er beskrevet i planforslaget. Trafikkutredning og mobilitetsplan beskriver småbåttrafikk. Det er lite gunstig å etablere båthavn for fritidsbåter mot fergeterminalen i vest og cruiseterminalen i sør. Det vil være mulig å etablere noen plasser til gjestebåthavn langs østsiden inn mot Odderøya, tilsvarende som på fiskebrygga i dag. Planen legger til rette for et aktivt byliv med kombinerte formål, og forretning/tjenesteyting på bakkeplan ut mot gate/parker osv. Detaljer på utforming osv. skal vises i detaljplaner.

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

Det er forespørsler om utbygging av fiskemottaket, Fiskebrygga og havneadministrasjonsbygget som er satt på vent til nærmere avklaringer i områdeplanen for Lagmannsholmen.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet samtidig som kvalitetsprogram for Lagmannsholmen ble lagt ut på høring i perioden 15.07.2023 med frist 01.11.2023. Det kom inn 21 innspill fra offentlige etater, lag og foreninger, samt 20 innspill fra privatpersoner og engasjerte foretak. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i medvirkningsrapport (vedlegg 8). Innspillene handlet om:

- Ønske om at utvikling av Lagmannsholmen må ses i sammenheng med og tilpasse seg til omkringliggende planer og utvikling.
- Arealformål og arealfordeling mellom formål
- Bruk og vern
- Rollen til KNAS som utviklingselskap og involvering av private aktører.
- Kulturminner og kulturhistorie
- Utforming av kvartaler
- Estetikk
- Høyder og volumer
- Klima og miljø
- Midlertidig bruk
- Gjenbruk og bevaring av bebyggelse
- Fiskebrygga og dens funksjon og kvalitet, med muligheter for videreutvikling.
- Hensyn til kanal og båttrafikk
- Involvering og medvirkning
- Stedsidentitet
- Folkehelse, inkludert miljøpsykologi med viktige føringer for byforming.
- Reiseliv
- Tilgjengelighet
- Offentlig tilgang
- Bærekraft i forskjellige former
- Bred deltakelse og medvirkning
- Plasser, byrom, smug, torv, vannkant
- Mulighet for å ikke bare bo, jobbe og handle, men også leve i byen.
- Forutsigbar plan.

### **Ekstern medvirkning**

Det har vært gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid. Medvirkningsarbeidet skal fortsette gjennom hele planprosessen og er sikret i fastsatt medvirkningsplan (se informasjonsside på nett). Oppsummering av all medvirkning kan leses medvirkningsrapport (vedlegg 8).

Seks anbefalinger er trukket fram og oppsummert fra medvirkningen. De er:

- Bypark

- Kultur og kunst i offentlige rom
- Havnepromenade
- Kulturhistoriske spor
- Møtested for alle
- Sjøbyen

### **Intern medvirkning**

Planforslaget har vært diskutert med berørte kommunalsjefområder, og innspill derfra er imøtekommet. Behandling i rådene er foreslått før 2 gangs offentlig ettersyn pga. interne tidsfrister.

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

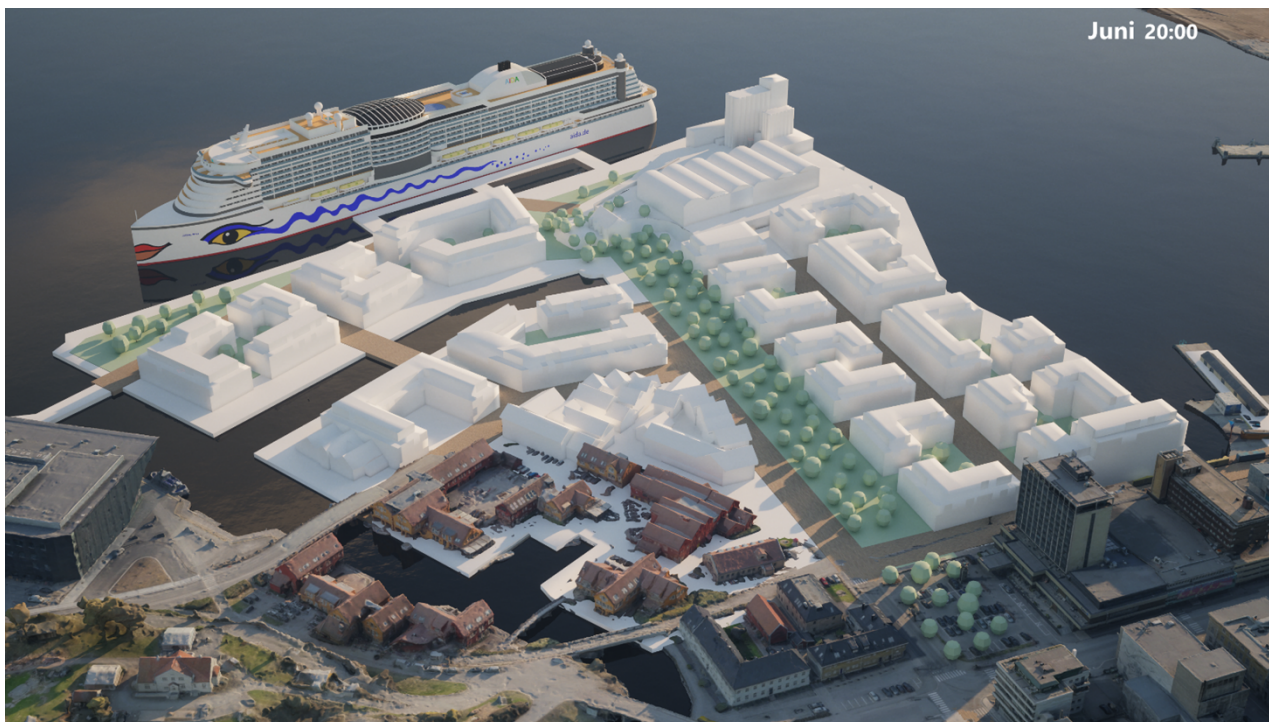
Områdereguleringen sikrer allmenhetens interesser med bl.a. større offentlige parker, havnepromenader og gode plasser og byrom som er koplet mot nye hovedveier gjennom området. Planforslaget gir rom for variasjon med muligheter for å skape et godt byliv. Planforslaget er løst med robuste løsninger og det er vist muligheter for variasjoner for parkutforming og vannspeilets utforming og utstrekning. Området vil tilgjengeliggjøres i takt med utflyttingen av havnefunksjoner, hvor det konkret er containerfunksjoner som søkes flyttet i fase 1.

I en så omfattende plan har det vært viktigste å få avklart hovedstrukturer, og sikre at disse er gjennomførbare og kan etableres. Samtidig som det har vært viktig at havna sikres midler til å gjennomføre flyttingen, og at det sikres en bærekraftig transformasjon av arealene.

Planforslaget med konsekvensutredning er i samsvar med vedtatt planprogram. Konsekvensutredningsplikten ansees som oppfylt.

### Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Planforslagenes hovedgrep for arkitektur og den grunnleggende arkitektoniske identiteten sikres ved akser og gater som bygger videre på den historiske identiteten til Kristiansand by og Kvadraturen. Lagmannsholmen skal ikke være en ny Kvadratur, Poseby, Murby eller Fiskebrygge, men planforslagene sikrer muligheter for variasjon i bygningsutforming. Dette kan være en egen identitet for området. Samtidig gir planforslagene føringer for gode koblinger og tilpassing som ivaretar den lokale stedsidentiteten til Lagmannsholmen og byen. Høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet vil styrke både lokal og sentral stedsidentitet. Sammen med offentlige parker og havnepromenade styrkes bebyggelsen og byens koblinger mot sjøen. Byens identitet som sjøby ivaretas og gir en tydelig forankring av stedsidentiteten.



*Utklipp av modell med volumstudie av planforslaget, sett fra øst mot vest. Illustrasjon: Vizbo (Kristiansand kommune)*



*Utklipp av modell med volumstudie av planforslaget sett fra nord mot sør. Illustrasjon: Vizbo (Kristiansand kommune)*

### Kulturminner

Se planbeskrivelsen kapittel om kulturminner og kulturmiljøer for detaljer. Planforslagene med bestemmelser anses å ivareta hensyn til- og styrke kulturminner og kulturmiljø på en god måte, der spesielt Krutthuset får god synlighet og løftes frem som landemerke og innpasses i de grønne hovedstrukturene som en integrert del av de offentlige byrommene. I tillegg vil åpning av området som i dag er stengt reetablere forbindelser til sjøen og slik styrke byens historie som sjøfartsby. Kvadraturens gater videreføres som åpne siktlinjer gjennom planområdet og frem til sjø. Kanal gjør at Lagmannsholmen kan gjenoppstå som en holme.

Planforslaget legger ikke opp til høyhus (10 etasjer eller mer). Det har vært fokus på å sikre et jevnt høydenivå som samsvarer med høydene i Kvadraturen. På denne måten ivaretas hensyn til kulturmiljø og kystlandskap, der kvadraturen er registrert som et NB-område og innseilingen til Kristiansand er registrert som et KULA-landskap med kulturhistoriske verdier. I tillegg ligger det til grunn vurderinger der høydene skal ivareta mange andre hensyn og kvaliteter. Herunder lokalklimatiske forhold, byrom, parker, uteoppholdsarealer, enkeltbygg og miljø som inngår i kulturminneforvaltningen, vann/sjø osv.

Planforslaget følger opp anbefalingene i DIVE-analysen (kulturhistorisk stedsanalyse).

#### Barn og unges interesser

Se planbeskrivelsen s. 82-83. Det har vært gjennomført forskjellige fagoppgaver på skoler, hvor barn har kommet med konkrete forslag til utforming av blant annet park. Det har vært arrangert barnas arkitekturdag hvor tema fra arbeide med Lagmannsholmen har vært sentralt og det har vært gjennomført workshop med barn og unge på Kudos kafe i Kvadraturen.

Planområdet er stort og planforslagene sikrer kvartalslek, møteplasser og forskjellige former for rekreasjon. På denne måten er barn i forskjellige aldersgrupper sikret ivaretatt i planforslaget.

#### Universell utforming

Bestemmelsene sikrer at universell utforming skal være det bærende kvalitetsprinsipp, og at uterom og bygninger skal være tilpasset og tilgjengeliggjort for bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

#### Boligtilbud og bomiljø

Planforslagene legger til rette for 60% boligandel. Dette utgjør ca. 90 000 m<sup>2</sup> BRA, ca. 1000 middels store boliger. Planforslaget svarer slik sett opp det økende behovet for boliger i byen på en god måte. Fordeling av boligtyper, ulike boformer ol. er ikke diskutert like inngående. Det vil i neste fase, før andre gangs offentlig ettersyn og/eller til detaljregulering, være aktuelt å ta opp tematikken på et mer detaljert nivå. Kommunens boligsosiale handlingsplan og føringer i kommuneplanens samfunnsdel om å tilrettelegge for mangfoldige og varierte bomiljøer vil være styrende i diskusjonen.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se planbeskrivelsen kapittel for risiko- og sårbarhetsanalyse.

Områdestabilitet er utredet som eget fagtema og det vises til disse rapportene (vedlegg 5). Kvikkleiresoner er ikke endret.

Skipspåkjørsel er utredet som eget fagtema og det vises til denne rapporten (vedlegg 5). Det er påvist noen farer med endret bruk av området mot havnebassenget i nordvest som er ivaretatt i planen.

Fremtidig havnivåstigning er vurdert og planforslaget sikrer høyder som i kommuneplanens arealdel, 3 moh.

#### Klima- og miljøkonsekvenser

Utvikling av Lagmannsholmen bygger opp under strategien om fortetting i sentrale strøk og legger opp til en høy utnyttelse av arealene. Hovedgatenettet gis tosidig fortau, med separat sykkelfelt i Havnegata, gatetrær og krysninger i plan. Bymessig tilrettelegging for transport, med prioritering av myke trafikanter vil redusere transportrelaterte utslipp. Planområdet er lokalisert med alle daglige tjenester i umiddelbar nærhet og kort vei til bussmetro og på det sentrale gang- og sykkelnettet. Det gir grunnlag for at gange, sykkel og buss er enkle og tilgjengelige transportvalg. Det vurderes at planen bygger opp under nullvekstmålet.

Planområdet er allerede bebygd, og utvikling av Lagmannsholmen innebærer ikke nedbygging av natur. Forstyrrelser av karbonlagring i natur er derfor ikke en utslippsfaktor ved utviklingen.

Eksisterende bebyggelse som skal rives, bevares eller transformeres har innvirkning på utslipp av klimagasser, og må veies opp mot en helhet. Gjenbruk av eksisterende bygg kan redusere utslipp betraktelig, men dette må vurderes i de enkelte tilfeller. Samlet antas utvikling i tråd med byplangrep 1 og 2 å gi positiv virkning for klimagassutslipp sett som en helhet. Hovedsakelig handler dette om at prosjektet transformerer og utnytter et grått, sentralt areal som er et viktig steg i riktig retning. Sammen med avbøtende tiltak vil en redusere utslipp så godt som mulig, men de eksakte tallene for utslipp og klimagassregnskap til detaljregulering vil gi et mer nøyaktig bilde av situasjonen.

Opprydding i forurenset grunn og redusert avrenning fra havnearealer vurderes å være positivt i et miljøperspektiv.

Planforslaget vurderes til å ha positive klima og miljøkonsekvenser.

#### Naturmangfoldloven §§ 8-12

Se planbeskrivelsen kapittel for vurdering etter annet lovverk.

Planforslagene tar hensyn til naturmangfoldlovens prinsipper, men enkelte områder krever videre oppfølging. For å ivareta naturverdiene er det foreslått avbøtende tiltak som sikres i bestemmelsene. Dersom disse gjennomføres, vurderes planen som akseptabel med tanke på naturmangfold.

#### Senterstruktur/næringsarealer

Planforslagene legger til rette for gode forbindelser mellom dagens Kvadratur som et regionalt senter, grønne områder og Lagmannsholmen, og sikrer en helhetlig sammenheng i byens utvikling. Lagmannsholmen har frem til nå fremstått som en slags «missing link» mellom Odderøya og Kvadraturen og vil gjennom utvikling som planforslaget legger opp til vitaliseres og skape sammenhenger på tvers. Hovedfunksjonene slik vi kjenner til vil fortsatt ligge i Kvadraturen, men Lagmannsholmen kan komplimentere regionalsenteret med evt. kontorfunksjoner som ikke kan tilbys eller har et manglende tilbud.

Planforslaget tilrettelegger for at 40 % av utbyggingsvolumet skal tilrettelegges for næring, tjenesteyting, forretning, bevertning m.m. Områdeplanen skal bygge opp om Kvadraturen som regionalsenter, og skal være et supplement på etableringer som ikke kan etableres innenfor dagens Kvadratur.

Delområdene som innbefatter fiskebrygga skal være uten boliger, og bygge opp om fiskebrygga og nyttes til næringsformål av publikumsrettet, maritime salgfunksjoner, uteliv, kontor og turistorientert karakter. Fiskemottaket er tilrettelagt for en utvidelse og skal ivaretas i planen.

Delområdene nærmest Kvadraturen i nordvest er tilrettelagt for en høy andel besøksintensive og arbeidsplassintensive virksomhet, da disse områdene bør legges nærme gode kollektivforbindelser. Kontor etableringer kan være aktuelle formål som bygger opp om dette.

Det er tilrettelagt for at det kan etableres en felles varelevering som gjør at man unngår mye trafikk inn i byggeområdene.

#### Cruise

Kristiansand havn har en strategisk beliggenhet på sydspissen av Norge og er den havna i Norge som geografisk ligger nærmest kontinentet. Den strategiske beliggenheten gjør havna attraktiv som et første eller siste stopp for cruisetrafikken til og fra Norge. Det er en moderne cruisekai som ligger ytterst på Lagmannsholmen og ble ferdigstilt i 2017.

Kristiansand havn har vært en foregangshavn og var tidlig ute med landstrømsanlegg, og mange av cruiseskipene kan nå kobles på landstrøm. Fra 2026 må alle cruiseskip koble seg til landstrøm. Ringvirkninger av cruise og cruiseturisme er beskrevet i egen rapport (vedlegg 10).

Antall cruiseanløp varierer, men det har vært en markant økning de siste årene. Det ene planforslaget legger til rette for at cruise kan bestå, mens det andre forslaget anbefaler en annen bruk av området som er mer forenelig med boligformål. Transformasjonen av hele Lagmannsholmen tar mange år og cruise kan uansett være etablert på området i mange år før det evt. vil være aktuelt å ta stilling til om Cruise fortsatt skal ligge på Lagmannsholmen eller om det er aktuelt med andre løsninger.

Planforslaget legger til rette for mulighet med og uten cruise, der cruisepiren vises avsatt til formål for kai i sentralparkkartet og kombinert bebyggelsesformål i havneparkkartet. Utviklingen av Lagmannsholmen vil kunne fungere med begge varianter, og det legges opp til diskusjon i høringsperioden.

### Blå/grønnstruktur

Planforslagene sikrer tilgang til park- og rekreasjonsarealer med god størrelse, mulighet for mye og varierende innhold og funksjoner, samt gode solforhold.

Hovedparkstrukturene - sentralparken/havneparken, med sine gode størrelser vurderes å være gode bidrag i bybildet der man ellers i byen har mange små parker. Samtidig sikrer planforslagene at også mindre lokalparker/møteplasser/uteoppholdsarealer skal etableres innenfor byggeområdene. Dette er nødvendige kvaliteter i et bybilde og vurderes ivarettatt på en god måte i bestemmelsene.

Både Sentralparken og Havneparken sikrer en parkstruktur med viktige grønne kvalitet, som har potensialet for å bli et viktig sosialt knutepunkt med møteplasser som binder sammen området, skaper rom for rekreasjon, naturmangfold og opphold.

Planforslagene vurderes å ivareta vannspeilets kvaliteter som en åpen vannflate gjennom eller i området. Mulighet for nedtrapping av sidearealene til Lagmannskanalen/Pollen vurderes å være et godt grep som styrker de blå kvalitetene ytterligere og sikre adkomst til vannflaten.

Lagmannskanalen/Pollen vil danne viktige blå kvaliteter som komplementerer Sentralparken/Havneparken ved å koble seg på de grønne strukturene. Sammenføyning av de blå og grønne kvalitetene vurderes å gi økt kvalitet til området som helhet. Lagmannskanalen styrker friluftslivet i sjø. Pollen styrker spesielt de sosiale sonene mot de blå kvalitetene. Vann gir stor kvalitet som element i by. Videre planprosess vil avklare omfanget av vannspeilet.

Havnepromenaden blir viktig for rekreasjon. Den forlenger hele traseen fra Otra elvesti, videre langs elvepromenaden, rundt Tangen, videre langs Strandpromenaden og rundt nye Lagmannsholmen frem til Bryggebakken og Torvet.

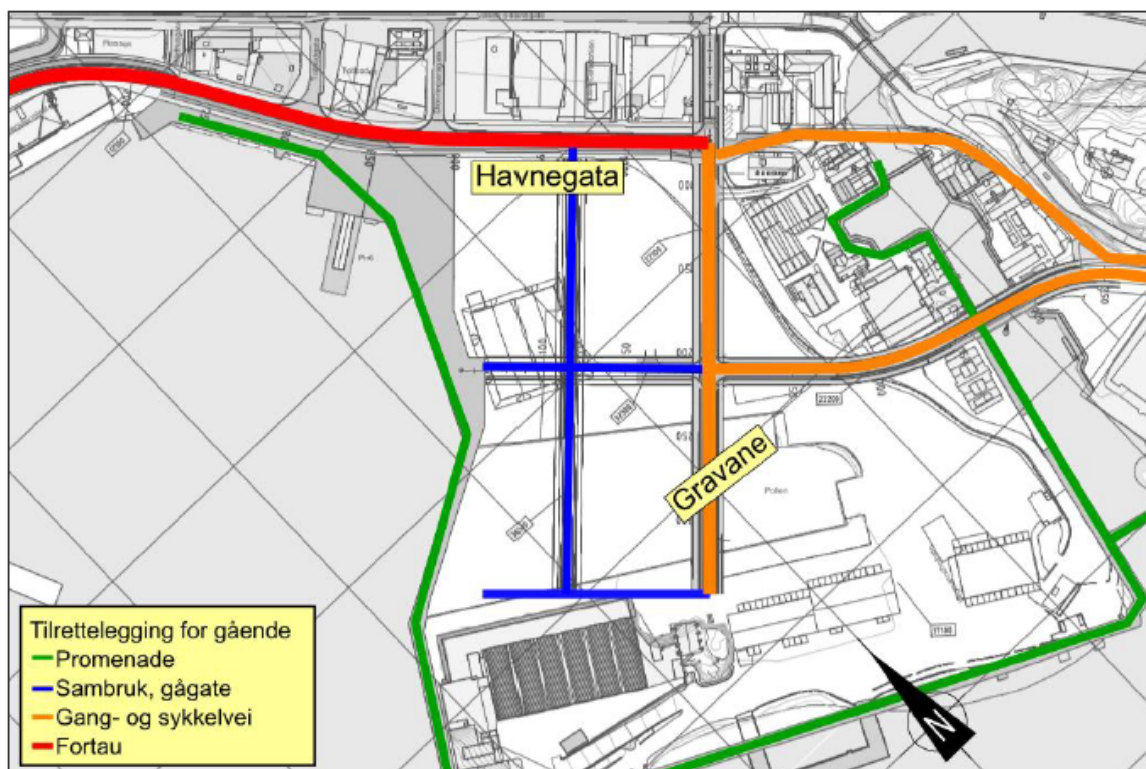


*Eksempel med gjennomgående kanal, sentral park og byggeområde for «det ukjente».*

### Infrastruktur (transport, kollektivtransport, vei, vann- og avløp)

Se underkapittel om kommunaltekniske anlegg i kapittel om sammendrag av konsekvensutredning, samt kapittel om trafikk og mobilitet og miljøfaglige forhold i planbeskrivelsen for detaljer. Se vedlegg 6 for tekniske planer og mobilitet.

Havnegata etableres som planlagt i gjeldende reguleringsplan og i tråd med de fremtidige planene for Havnegata som hovedadkomst for bil- og sykkeltrafikk inn i byen fra vest. Sammen med Havnegata blir Gravane hovedadkomst inn i selve planområdet, der eksisterende trase for Gravane får en noe endret kurvatur, sikres med fortau, rettes ut- og etableres som en forlengelse av Østre Strandgate, før den svinges inn og treffer eksisterende Sjølystveien og Sjølystbroa over til Odderøya. Hovedadkomst for sykkel legges langs Havnegata og videreføres ut til Odderøya over jernbanebroa.



Utdrag fra mobilitetsplanen med foreslått prinsipp for gående og syklende

#### Skole- og barnehagesituasjon

Nærmeste barnehager er den kommunale Odderøya barnehage som ligger på Odderøya. Nærmeste barneskole er Tordenskjoldsgate skole og nærmeste ungdomsskole er Grim ungdomsskole som ligger henholdsvis 2-3 kilometer unna. Nærmeste videregående skole ligger i kvadraturen. Det er ikke meldt inn noe behov for å avsette arealer til nye barnehager eller skoler.

#### Folkehelse

Etablering av gode tilrettelagte offentlige arealer og nærmiljøarenaer, som park, møteplasser, havnepromenade og bygårder kan bidra til å motvirke sosiale ulikheter og sikrer sosial bærekraft.

Planforslagene sikrer attraktive, varierte og inkluderende sosiale møteplasser og offentlige arealer, med belysning, oversiktlige løsninger, mulighet for lek, ulike typer aktivitet og opphold uten kostnad. Planforslagenes grønne og blå kvaliteter sikrer natur i nærmiljøet. I et folkehelse- og miljøpsykologiskperspektiv kan dette gi omgivelser som oppleves trygge og fremmer psykisk og fysisk helse.

#### Støy

Beregningene viser at støynivåene for bebyggelsene i randsonen av planområdet vil få et samlet støynivå som er i gul sone. Sammenliknet med dagens situasjon vil noe støy forsvinne som følge av at støyende havneaktivitet flytter ut. Lokal økning gjennom planområdet må påregnes når bolig og næring etableres.

Slik bygningsstrukturen er utformet i skissene så langt, vil byggene med fri sikt mot de store støykildene i vest, få støynivå i nedre del av gul støysone. De fleste byggene vil kunne få stille side, det vil si fasader med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB, avhengig av byggenes utforming. Fasade mot nordøst i eventuelle boliger i bygningsrekken mot Havnegata og Gravane / Sjølystveien, vil være i rød støysone. Det vil si at dersom det etableres boliger langs disse veiene, så må de være gjennomgående for å kunne tilfredsstillende anbefalingene retningslinjen har til stille side og planløsninger. Sentralpark forslaget som ligger langs trafikkert vei viser videre at støyutbredelsen langs Gravane der det er planlagt et større parkområde, også medfører støynivå i gul støysone, med typiske nivåer på 60 – 65 dB. Ut fra et støyfaglig ståsted, er det lite gunstig å legge en såpass trafikkert

vei som Gravane gjennom et nytt planområde der det planlegges boliger og ny bypark. Alternativet kan her være å støyskjerm parken eller legge bebyggelsen ut mot gaten som en støyskjerm og legge parken på innsiden.

Generelt viser støyanalysen (vedlegg 5) en normal bysituasjon lik den vi har i Kvadraturen i dag hvor støy er håndterbart.

#### Forurensning

Se planbeskrivelsen kapittel om dagens situasjon - forurensning, kapittel om sammendrag av konsekvensutredning – klimagass, samt kapittel om miljøfaglige forhold. Se også vedlegg 5 for utredninger gjennomført for støy, luft og forurenset grunn (miljøteknisk grunnundersøkelse).

Etablering av grønne parker og blågrønne løsninger kan bidra til naturbasert rensning av overvann, karbonopptak og klimaregulering. Planforslaget legger til rette for dette og det er sikret i bestemmelsene krav til dette i detaljplaner.

#### Energi

Planforslagene forholder seg til Kristiansand kommunes klimastrategistrategi mot 2030, der redusert energiforbruk er et viktig grep i klimaarbeidet. I bestemmelsene sikres at all bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Utredning og valg av energiløsning sikres til detaljregulering, men det sikres allerede nå at energiløsningene som skal velges skal være fremtidsrettede og robuste, tilpasset ny markedsteknologi og markedsutvikling og basere seg på fornybar energi. I tillegg sikres det at all ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarme og at alle takflater som ikke benyttes til uteopphold eller forrøyning av regnvann skal brukes til energiltak.

#### Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Se planbeskrivelsens kapittel for sammendrag av konsekvensutredning – kommunaltekniske anlegg VAO. Se også vedlegg 6 der overvann inngår i fagnotat for vann, avløp og overvann.

Innenfor planområdet er det identifisert områder som kan være utsatt for overvann og flom, der det er forsenkninger i terrenget. Prinsipp for håndtering av overvann er at overvann fortrinnsvis føres til sjø, og dette sikres i tekniske planer. Terrengebearbeiding og etablering av tekniske løsninger sikrer forholdene på en god måte.

#### Vannmiljø, vannforskriften § 12

Se planbeskrivelsen kapittel for sammendrag av konsekvensutredning – vannmiljø og vurdering etter annet lovverk. Se også vedlegg 5 for utredning av vannmiljø.

Planforslaget innebærer ikke ny aktivitet som vil medføre at miljømålene ikke nås eller som gir en varig forringelse av vannforekomsten etter § 4. Vannforskriften § 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

De økonomiske konsekvensene for kommunen er todelte. En stor del henger sammen med flytting av havna og dens funksjoner, da havna er et kommunalt IKS. Kostnader knyttet til dette er beskrevet i rapport fra Menon Economics (vedlegg kan leses på informasjonsside for Lagmannsholmen), der de blant annet utreder kostnadene knyttet til reetablering av containerterminalen og erstatning av øvrig havnekapasitet fra Lagmannsholmen til Kongsgård. Denne rapporten er under revisjon da forutsetninger er endret som følge av tilgang på stein med bl.a. Ytre Ringvei som en viktig bidragsyter. Revidert rapport vil foreligge til andre gangs offentlig ettersyn.

Den andre delen av de økonomiske konsekvensene for kommunen, er dersom kommunen skal bidra inn i en utbygging. Selskapsstrukturen for utbygging av Lagmannsholmen er ikke fastsatt. I arbeidet med områdereguleringen er det vurdert at

infrastrukturen som utbyggingen krever ikke utløser behov for kommunale bidrag etter plan- og bygningslovens bestemmelser om forholdsmessighet. Infrastrukturen som etableres må bekostes og bæres av utbyggingen.

Det vil løpe ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader for offentlig infrastruktur som etableres i forbindelse med utbyggingen.

#### Oppsummering

Områdereguleringen vurderes å svare opp bystyrets vedtak for utvikling av Lagmannsholmen på en god måte. Dette er gjort gjennom de 5 strategiske virkemidlene som ble løftet frem i kvalitetsprogrammet, og som ligger til grunn for en bærekraftig utvikling av Lagmannsholmen.

Planforslaget sikrer allmenhetens interesser, samt en retning for by- og arkitekturutvikling som gir rom for variasjon med muligheter for å skape et godt byliv. Gater, parker, promenader og offentlige rom sikres med robuste løsninger der god utforming, gode koblinger og allmenhetens interesser ivaretas. Området tilgjengeliggjøres og privatiserende elementer i form av gjerder forsvinner og/eller skal gjøres mer fleksible i takt med havnas utflytting.

Det foreslås at planprosessen legger opp til to offentlig ettersyn for å sikre offentlig debatt rundt utviklingen og gode beslutningsprosesser rundt valg av de ulike grep som legges fram. Fram mot annen gangs offentlig ettersyn vil endelig byplangrep med valg av løsning for blå og grønn struktur kunne konkretiseres. Dette vurderes som en fornuftig prosess.

Som vedtaket i bystyret påpeker skal det tilrettelegges for en økonomisk bærekraftig havnetransformasjon. Det er stilt ordinære rekkefølgekrav til gjennomføring av infrastrukturtiltak i området og disse skal dekkes inn ved salg av tomter. Attraktiviteten av et slikt bynært område tilsier at tomteverdien stiger ved en transformasjon til byutvikling. Det er gjennomført noen studier av gjennomføringsmodeller, og disse peker på at det er lønnsomt å sitte med eierskapet i kompaniskap med et utbyggingselskap for å få en større gevinst av transformasjonen. Erfaringer fra Kanalbyen tilsier også dette. Videre avklaringer vil gi svar på hvilken modell det skal gås videre med. Samtidig er det viktig å ha søkelys på effektive nye havnearealer. Det er en forutsetning at nye havnearealer som skal anlegges i Kongsgård/Vige eller andre havneområder i IKS samarbeidet skal ha en bedre infrastruktur og skal være mer effektiv må færre kaimeter. Dette vil være en kjerne oppgave å sette søkelyset på i diskusjoner som kommer når flyttingen fra Lagmannsholmen skal gjennomføres.

Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn.

Saksbehandlere: Marit Svaland – Jøran Syversen - Eirik Heddeland Martens, 31.03.2025

# **Sak 90/25: Konsul Wilds vei 26A - 14/447/0/3 - Søknad om etablering av brygge og redskapsbod**

## **Vedlegg**

3\_Følg brev til søknad

A10-1 Situasjonsplan

2\_Signert fullmakt

5\_A10-1 Situasjonsplan

6\_A20-1 Hovedplan + hems

4\_Kvittering for nabovarsel

7\_A20-2 Fasader snitt og 3D



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024031053  
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	24.04.2025	90/25

## KONSUL WILDS VEI 26A - 14/447/0/3 - SØKNAD OM ETABLERING AV BRYGGE OG REDSKAPSBOD

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.04.2025 SAK 90/25

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra utformingskravene til bryggers størrelse og kaifront jf. kommuneplanen § 14 punkt 1 bokstav b. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene. Boden er i samsvar med kommuneplanens utformingskrav for boder langs sjø. En utvidelse av brygga med 3,3 kvm vil ikke medføre ytterligere privatisering og brygga vil på grunn av en bukt være lite eksponert fra sjøen. Trappa vil heller ikke medføre ytterligere privatisering. Sikkerhet og tilgjengelighet er to sentrale hensyn ved vurdering av dispensasjon, jfr pbl § 19-2 tredje ledd, og ivaretas bedre både for allmennheten og tiltakshaver.  
(8/2)

#### Habilitet:

Repr. Vegard Launes (Høyre) ba utvalget vurdere sin habilitet da han er nær venn av tiltakshaver, fvl § 6 andre ledd bokstav.

#### Votering:

Repr. Vegard Launes (Høyre), ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte møtet. Fvl § 6 andre ledd. Ingen vara tiltrådte.

10 representanter til stede.

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra utformingskravene til bryggers størrelse og kaifront jf. kommuneplanen § 14 punkt 1 bokstav b. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon ikke foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra utformingskravene til bryggers størrelse og kaifront jf. kommuneplanen § 14 punkt 1 bokstav b. Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for dispensasjon foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene. Boden er i samsvar med kommuneplanens utformingskrav for boder langs sjø. En utvidelse av brygga med 3,3 kvm vil ikke medføre ytterligere privatisering og brygga vil på grunn av en bukt være lite eksponert fra sjøen. Trappa vil heller ikke medføre ytterligere privatisering. Sikkerhet og tilgjengelighet er to sentrale hensyn ved vurdering av dispensasjon, jfr pbl § 19-2 tredje ledd, og ivaretas bedre både for allmennheten og tiltakshaver.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Høyres forslag vedtatt med 8 mot 2 stemmer (MDG).

25.04.2025

# **Sak 91/25: Knibe 32 453/10/0/12, lagerbygg og terrenginngrep - Søknad om dispensasjon**

## **Vedlegg**

Knibe FM 2019

AgderBP - Knibe 30 - A1 - B20-01 Situasjonsskart

AgderBP - Knibe 30 - A0 - B20-03 3D oversikt

AgderBP - Knibe 30 - A0 - B20-02 Plan og fasader

Dronefoto med nybygg sett fra nord

Dronefoto med nybygg sett fra sør

Følgerev søknad om dispensasjon og rammetillatelse

Dispensasjon Knibe 30

Vurdering av skredfare



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024009469  
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	24.04.2025	91/25

## KNIBE 32 453/10/0/12, LAGERBYGG OG TERRENGINNGREP - SØKNAD OM DISPENSASJON

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.04.2025 SAK 91/25

#### **Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens § 2 jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilklårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.  
(6/5)

#### **Forslag:**

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens § 2 jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilklårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre og FRP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens § 2 jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises særlig til at det aktuelle området ikke omfatter LNF-områder av stor betydning, og at området allerede i dag fremstår utbygget. I tillegg ligger området i umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, og oppfyller dermed intensjonene i kommuneplanen om grønn transport. I tillegg legger tiltaket til rette for at sentrale deler av kommunen kan urbaniseres ved fortetting, men fortsatt slik at innbyggere og

bedrifter kan ha areal til bortsetting av utstyr. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger, og dispensasjonen innvilges. Fordelene ved en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Dispensasjonen gis på vilkår om at eikerekka i skråningen ved fjellkanten bevares.»

**Voteringer:**

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Ebbe Boel Pedersen (KRF), Roy Fardal (PP).)

25.04.2025

# **Sak 92/25: Marviksveien 93 - 152/993 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler**

## **Vedlegg**

Søknad om særskilt tillatelse til utleie

Søknad om særskilt tillatelse til utleie\_vedlegg

Nabomerknad

Tilsvar til nabomerknad

Uttalelse fra ingeniørvesenet vann og avløp

Uttalelse fra ingeniørvesenet vei

Tilsvar til uttalelse fra ingeniørvesenet

Tilsvar til uttalelse fra ingeniørvesenet\_utdyping

Tilsvar til uttalelse fra ingeniørvesenet\_bilde parkeringsplass

Tilsvar til uttalelse fra ingeniørvesenet\_bilde sykkelparkering\_1

Tilsvar til uttalelse fra ingeniørvesenet\_bilde sykkelparkering\_2



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024018305  
Saksbehandler Lise Grundeland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	24.04.2025	92/25

## MARVIKSVEIEN 93 - 152/993 - SØKNAD OM SÆRSKILT TILLATELSE TIL UMLEIE AV 6 HYBLER

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.04.2025 SAK 92/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler, jf. kommuneplan for Kristiansand § 17. Den omsøkte planløsningen viser tilfredsstillende fellesarealer som sikrer tilstrekkelig bokvalitet for beboerne i boligen.  
(Enst.)

25.04.2025

# **Sak 93/25: Bjørndalsheia 1C - 45/160 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler**

## **Vedlegg**

Søknad

Kart

Plantegning

Bilder

Nabomerknad



Dato 2. april 2025  
Saksnr.: BYGG-25/00239-3  
Saksbehandler Lise Grundeland  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
24.04.2025

## **Bjørndalsheia 1C - 45/160 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler, jf. kommuneplan for Kristiansand 2024-2035 § 17. Boligen ligger sentralt, med kort vei til blant annet kollektivtransport, UiA og Jegersberg. Den omsøkte planløsningen viser tilfredsstillende fellesarealer som sikrer tilstrekkelig bokvalitet for beboerne i boligen. Før hyblene leies ut, må eiendommen ha en 240l avfallsdunk.

### **Sammendrag**

Bjørndalsheia 1C er en del av en vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er godkjent med fem soverom, stue, kjøkken og to bad. Det er ønskelig å etablere et ekstra soverom ved å skille av en del av nåværende stue. Det søkes om særskilt tillatelse til utleie av seks hybler.

Bestemmelsen i kommuneplanens § 17 skal sikre en balanse mellom privat eiendomsrett på den ene siden og hensynet til et godt bomiljø, bokvalitet og sikkerhet på den andre siden. Det skal vektlegges en forsvarlig utnytting av boligmassen og tiltakets innvirkning på bomiljøet.

Bjørndalsheia 1C ligger sentralt nederst i Bjørndalen, ut mot E18. Området er under transformering, og det er nylig etablert flere leilighetsbygg i nærheten. Boligen ligger plassert med kort avstand til UiA og buss.

Plan- og bygningssjefen anbefaler Areal- og miljøutvalget å godkjenne søknaden, og viser til utvalgets tidligere behandling av søknader om særskilt tillatelse til utleie.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

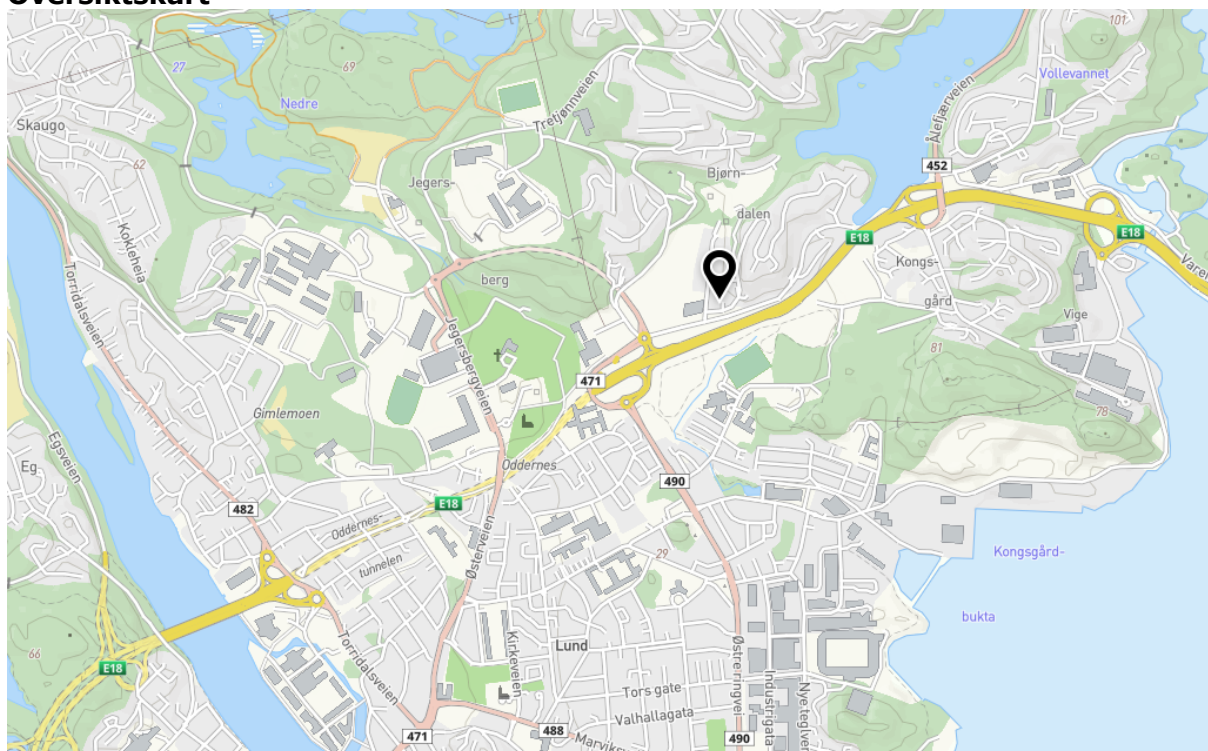
Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:  
Søknad  
Kart  
Plantegning  
Bilder  
Nabomerknad

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til arealformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Eiendommen omfattes av følgende temakart:

- T2 Kvikkleire
- T12 Støy (sydlig del av eiendommen i rød sone, resten i gul sone)
- T13 Luftkvalitet (gul sone)

Området omfattes av reguleringsplan for Bjørndalen. Plan nr. 4204-1150. Vedtatt 08.12.2010. Formål: Boliger, felt B14.

### Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på 254 m<sup>2</sup>, og er bebygd med en del av en vertikal tomannsbolig. Boligen er idag godkjent med fem soverom.

### Søknaden

Det søkes om særskilt tillatelse til utleie av 6 hybler i boenheten, jf. Kommuneplanens § 17.

Boligen inneholder idag fem soverom. Det er ønskelig å etablere ett soverom til ved å ta i bruk deler av stue til formålet.

Søker skriver at boligen er romslig og har gode innvendige kvaliteter med hensyn til å leie ut seks soverom. Rommene har tilfredsstillende størrelse, og boligen har gode felles funksjoner. Det vil være tre soverom og bad i hver etasje. Stue og kjøkken er etablert i førsteetasje. Boligen har romslig terrasse, og gode parkeringsmuligheter.

Videre anføres det i søknaden at «*området er svært passende for utleie til for eksempel studenter, med sin beliggenhet i gang- og sykkelavstand til UiA, samt en rekke andre tilbud og fasiliteter bl.a. på Lund. Hovedtrasé for buss ligger like ved boligen, slik at det her er særlig lagt til rette for leietakere uten bil. Området er vesentlig utbygd de senere år, og er i dag preget av leilighetsbygg og flermannsboliger. Det er butikk i underetasjen på leilighetsbygget like ved.*»



### Merknader

Anne Grete Mjåland har kommet med merknad til søknaden. Hun skriver følgende: «*Jeg er imot at det tillates utleie til 6 beboere. Vi har felles septiktank og overvannsrør med 1C og jeg er redd at dette blir en stor belastning med 6 voksne mennesker. Huset er bygget med 3 soverom og tiltenkt som familiebolig. Huset er allerede leid ut til 5 personer og det burde være nok.*»

## Tilsvar til merknader

Søker har ikke kommentert merknaden.

## Plan- og bygningssjefens vurdering

01.01.2023 trådte ny/endret bestemmelse i plan- og bygningsloven § 11-5 nr. 5 i kraft (endringslov 11.05.2021 nr. 37). Kommunene ble gitt hjemmel til å vedta kommuneplanbestemmelser om oppdeling av boenheter til hybler. Formålet med endringen var at kommunen lettere skulle kunne regulere omfanget av, og eventuelt gripe inn mot, uønsket hyblifisering. Kommunen kan imidlertid ikke gi bestemmelser om hvem som disponerer en boenhet.

I den nye kommuneplanen for Kristiansand, vedtatt 28.02.2024, er det tatt inn en bestemmelse knyttet til oppdeling og sammenslåing av boenheter:

*§ 17 Oppdeling og sammenslåing av boenheter (pbl. § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6 bokstav c)*

1. *Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp boenheter til hybler. Tiltales kreves for:*
  - a) *Hybelhus*
  - b) *Enebolig/tomannsbolig/rekkehus som inndeles eller tas i bruk til 6 hybler eller flere.*
  - c) *Leiligheter/flermannsboliger som inndeles eller tas i bruk til 5 hybler eller flere.»*

Omsøkte bolig er en del av en tomannsbolig, og bokstav b) gjelder. Det kreves altså særskilt tillatelse for å dele opp boligen i 6 eller flere hybler.

Plan- og bygningssjefen mener området i seg selv er godt egnet til etablering av utleie av seks hybler. Det vises til at boligen er sentralt plassert i forhold til kollektivtransport, med kort vei til UiA og Jegersberg. Området består av mye leilighetsbygg og flermannsboliger. Videre vurderer plan- og bygningssjefen at boligens planløsning i tilstrekkelig grad sikrer beboerne tilfredsstillende bokvaliteter.

Når det gjelder belastning på septiktank og overvannsrør, kan ikke plan- og bygningssjefen se at godkjenning av utleie til seks hybler skiller seg vesentlig fra den belastningen en familie med 2 voksne og 4 barn vil utgjøre.

På bakgrunn av ovenstående vurdering og utvalgets behandling av tidligere søknader om særskilt tillatelse til utleie anbefaler plan- og bygningssjefen at Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden om særskilt tillatelse til utleie av seks hybler. Eiendommen må ha en 240l avfallsdunk før boligen kan leies ut med seks hybler.

# **Sak 94/25: Temaplan helse og omsorg**

## **Vedlegg**

Vedtak Eldre, 27032025, Sak 14/25, Temaplan helse og omsorg

Vedtak PSU, 08042025, Sak 8/25, Temaplan helse og omsorg

Vedtak OPPV, 06052025, Sak 19/25, Temaplan helse og omsorg

Vedtak RPF, 29042025, Sak 18/25, Temaplan helse og omsorg

Vedtak HELSEUTV, 13052025, Sak 22/25, Temaplan helse og omsorg

Vedtak KULT, 10042025, Sak 20/25, Temaplan helse og omsorg

Vedtak Form, 14052025, Sak 35/25, Temaplan helse og omsorg

Vedtak byst, 21052025, Sak 44/25, Temaplan helse og omsorg

Forslag til Temaplan helse og omsorg

Vedlegg 1 - Utfordringsbildet

Vedlegg 2 - Handlingsdel

Vedlegg 3 - Høringsinnspill med vurderinger

Vedlegg 4 - Mandat for arbeidet med temaplan for utvikling av helse- og omsorgstjenester



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024006835  
Saksbehandler Ilse Van Lingen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Eldrerådet	27.03.2025	14/25
10 Bystyret	21.05.2025	
2 Partssammensatt utvalg	08.04.2025	8/25
3 Oppvekstutvalget	06.05.2025	
4 Kultur- og idrettsutvalget	10.04.2025	20/25
5 Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget 2024-25	22.04.2025	14/25
6 Areal- og miljøutvalget	24.04.2025	94/25
7 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	29.04.2025	18/25
8 Helseutvalget	13.05.2025	
9 Formannskapet	14.05.2025	

## TEMAPLAN HELSE OG OMSORG

---

### **AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.04.2025 SAK 94/25**

#### **Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

Bystyret vedtar Temaplan helse og omsorg for perioden 2025 – 2035  
(Enst.)

25.04.2025

# **Sak 95/25: Høringsuttalelse - forslag til endring av forskrift om tilgang til kollektivfelt**

## **Vedlegg**

Høring - tilgang til kollektivfelt

Vedlegg 1 - Høringsnotat - Tilgang til kollektivfelt

Vedlegg 2 - Høringsliste

Rapport - Tilgang til kollektivfelt



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025002903  
Saksbehandler Jan Erik Lindjord

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	24.04.2025	95/25

## HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL ENDRING AV FORSKRIFT OM TILGANG TIL KOLLEKTIVFELT

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.04.2025 SAK 95/25

#### Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget støtter forslagene til endring i trafikkregler og skiltforskriften som foreslås i høringsbrevet.
2. Areal- og miljøutvalget ber Statens vegvesen gjøre en vurdering av om en generell adgang for elektrisk-, hydrogen- og biogassdrevne vare- og lastebiler kan skape så hyppige trafikale utfordringer at det vil være mer hensiktsmessig å heller skilte inn disse kjøretøyene basert på en strekningsvis vurdering av nytte og ulemper.  
(Enst.)

25.04.2025

# **Sak 96/25: Høringsuttalelse til Agder fylkeskommune om konseptnotat for «Sammen om Skagerrak» (SOS Skagerrak) - politisk høring**

## **Vedlegg**

Vedtak byst, 21052025, Sak 41/25, Høringsuttalelse til Agder fylkeskommune om konseptnotat for «Sammen om Skagerrak» (SOS Skagerrak) - politisk høring

vedlegg 1 SOS Skagerrak konseptnotat 2025

Vedlegg 2 SOS Skagerrak høringsbrev fra Agder fylkeskommune

Vedlegg 3 SOS Skagerrak innspill til konseptskisse 2023



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023018540  
Saksbehandler Alena Bohackova

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	24.04.2025	96/25
2 Bystyret	21.05.2025	

## HØRINGSUTTALELSE TIL AGDER FYLKESKOMMUNE OM KONSEPTNOTAT FOR «SAMMEN OM SKAGERRAK» (SOS SKAGERRAK) - POLITISK HØRING

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.04.2025 SAK 96/25

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Kristiansand kommune vil gi uttrykk for at «Sammen om Skagerrak» (SOS Skagerrak) er et viktig initiativ til et regionalt samarbeid for å sikre et rent og rikt hav. Konseptnotatet beskriver på en god måte de utfordringene som skal løses, formål og mål for samarbeidet, samt organisering og samordning.
2. Kristiansand kommune tilslutter seg programmet SOS Skagerrak i henhold til konseptnotatet (vedlegg nr. 1), og vil delta aktivt i arbeidet med programmet SOS Skagerrak, herunder både i programstyret og fagstyret.  
(Enst.)

25.04.2025

# **Sak 97/25: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 24.4.2025**

## **Vedlegg**

19620612 E1 Omregulering del av 23\_111, 222 m.fl., et område av Høllen og Høllen syd - mindre endring av reguleringsplaner - høring

Barstølveien 19 - Statsforvalterens behandling av klage over dispensasjon for bruksendring

Skyllingsheia 14 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon



Dato 4. april 2025  
Saksnr.: 2025000195-40  
Saksbehandler Thore Granheim  
Godkjent av Venke Moe

**Saksgang**  
Areal- og miljøutvalget

**Møtedato**  
24.04.2025

## Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 24.4.2025

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

### Sammendrag

- R-34/25 19620612 E1 – Omregulering del av 23/111, 222 m.fl., Et område av Høllen og Høllen syd – mindre endring av reguleringsplaner – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 27.3.2025.
- R-35/25 Barstølveien 19 – 63/839 – Statsforvalterens behandling av klage over dispensasjon for bruksendring til tjenesteyting/trampolinepark. Statsforvalteren i Agders skriv 14.3.2025. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.
- R-36/25 Skyllingsheia 14 – 13/2 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av påbygg, ombygging og fasadeendring. Statsforvalteren i Agders skriv 14.3.2025. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Thore Granheim  
Utvalgssekretær  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

# **Sak 98/25: Revisjon av utbyggingspolitikken 2024-2025 - Vedtak av mandat for revisjon**

## **Vedlegg**

Vedtak KOMM, 13052025, Sak 24/25, Revisjon av utbyggingspolitikken 2024-2025 - Vedtak av mandat for revisjon

Vedtak Form, 14052025, Sak 38/25, Revisjon av utbyggingspolitikken 2024-2025 - Vedtak av mandat for revisjon

Mandat for arbeidet med utbyggingspolitikken



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024022383  
Saksbehandler Synne Thornæs

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	24.04.2025	98/25
2 Kommunalutvalget	13.05.2025	
3 Formannskapet	14.05.2025	

## REVISJON AV UTBYGGINGSPOLITIKKEN 2024-2025 - VEDTAK AV MANDAT FOR REVISJON

---

### AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.04.2025 SAK 98/25

#### Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Formannskapet vedtar mandat for utbyggingspolitikken.  
(Enst.)

Følgende problemstilling legges til:  
Hvordan kan kommunen legge til rette for bygging av mikrohus, kollektiv, og påbygg oppå eksisterende bygninger?  
(7/4)

#### Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:  
«Formannskapet vedtar mandat for utbyggingspolitikken.»

Høyre fremmet følgende endringsforslag:  
«Økologisk bærekraft;  
Kristiansand kommune jobber aktivt for å sikre at nødvendig utbygging planlegges med mål om minimalt tap av natur.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:  
«Følgende problemstilling legges til:  
Hvordan kan kommunen legge til rette for bygging av mikrohus, kollektiv, og påbygg oppå eksisterende bygninger?»

#### Voteringer:

Høyres forslag falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Ebbe Boel Pedersen (KRF), Roy Fardal (PP)).

MDG sitt forslag ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (FRP, H, PP).

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

25.04.2025