

Plan nr. 975

Reguleringsbestemmelser for Kongsgård/Vige havne- og industriområde Revidert etter Bystyrets vedtak 30.03.05.

Forslag til endring, datert 12.04.2026

Revidert 21.12.05. Endret 28.08.06 i henhold til vedtak fattet i byutviklingsstyret 12.01.06 – Plan- og bygningsetaten, Kristiansand kommune

§1 Plankrav

For områdene B2, B3, B4, B5, H1a, H1b, H2, H3 H4a, H4b og H5 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før rammetillatelse kan gis.

Bebyggelsesplanene skal redegjøre for støydempende tiltak og vurdere visuelle og miljømessige forhold knyttet til havneområdet som innfallsport til byen.

I områdene H1-H5 kan krav om bebyggelsesplan frafalles for midlertidige bygninger og installasjoner.

Før utbygging kan igangsettes må det være godkjent utomhusplan på den aktuelle tomt.

§2 Fellesbestemmelser

Parkeringsdekningen skal være etter Kristiansand kommunes vedtekt til pbl. §69, 1.ledd. Gesimshøyde og mønehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Det skal foreligge en miljøoppfølgingsplan for anleggsarbeidet i forbindelse med etablering av ny Vige Havnevei.

Anleggsarbeid i eller i nærheten av kvikkleiresoner/områder (NS 8141-3 og/eller V220) skal dokumenteres og redegjøres for.

§3 Byggeområder

I byggeområdene B1, B2 og B3 skal forretningsarealet ikke overstige 30 % av bruksarealet (T-BRA). Forretningsarealet skal kun benyttes til forretningsvirksomhet i tilknytning til grossist-/lagervirksomhet.

§5 Offentlige trafikkområder havn

I felt H1a, H1b, H2 og H3 tillates det oppført bebyggelse med havnerelaterte næringsvirksomheter, i tillegg til ordinære bygninger og konstruksjoner for havnedrift. Kraner og siloer som er nødvendige for havnedriften kan stedvis tillates med høyde opp til 70 m.

Innenfor felt H1a og H4a tillates strandkantdeponi med forurensede masser i henhold til godkjente kommunale planer.

Feltene H1-H5 tillates inngjerdet med gjerde i inntil 3 meters høyde. Det tillates oppsatt lysmaster i inntil 25 meters høyde med en innbyrdes avstand på min. 50 meter. Det skal benyttes lysarmatur som begrenser uønsket belysning av havneområdenes omgivelser. Utfylte arealer skal gis en kvalitetsmessig god kantavslutning og opparbeides med ferdig dekke. Ved etappevis utfylling gjelder kravet også for hver etappe.

§ 6 Offentlig trafikkområder – vei

Kjøreveg er privat fra bom ved Ringknoteodden mot sør inn i havneområdet. Veien er ikke åpen for allmenn ferdsel.

Innenfor formålet *Annen veggrunn* ved Ringknotodden skal det gjennomføres terrassering av fjellskjæring. Skjæring skal rassikres, og det skal etableres et sikringsgjerde på oversiden av

skjæringen. Det skal være en fangrøft mellom *Gang- og sykkelveg* og skjæring. Formål *Annen veggrunn* ved Ringknutodden på østsiden kan benyttes som en del av veien ved fremtidig utvidelse eller spesielle transporter.

§7 Friområder

Innen friområde F5 skal Prestebekken legges om i åpen kanal fra Kongsgård Allé og ut til fri sjø, og opparbeides hensiktsmessig for rekreasjon, og fiskens vandring og gyting. Det skal være en vegetasjonssone på min. 5 meter på hver side av bekken.

Utomhusplan i forbindelse med rammesøknad skal dokumentere hvordan Prestebekken skal opparbeides og vannkvaliteten sikres.

Gjennom F4 og F5 skal det etableres kyststi. Endelig tracé for kyststien bestemmes i utomhusplanen etter at bekkeløpets plassering og utformingen av omgivelsene rundt bekken er avklart.

Turveien/kyststien langs Prestebekken skal tilpasses bevegelseshemmede og opparbeides med ca 2 m bredde.

§8 Spesialområde – vesentlige terrenginngrep kombinert med fareområde

Etter avslutning av masseuttak skal felt S3 gis en terrengmessig utforming som gir god tilslutning til tilstøtende terreng og tar best mulig hensyn til fjernvirkningen av tiltaket.

Området skal sprenges ut i terrasser, tilføres vekstjord og beplantes, slik at det i størst mulig grad fremstår som en grønn vegg. Det skal etableres sikringsgjerder mot høye stup.

Vedlagte terrengbehandlingsplan skal være retningsgivende for istandsetting av landskapet.

Byutviklingsstyret skal godkjenne en detaljplan for istandsetting av steinbruddet etter ferdig uttak. Østre del forutsettes tilrettelagt slik at stiforbindelsen langs Ringåsen og opp til Ringknuten samt området rundt salamanderdammen sikres. Steinbruddet må avsluttes landskapsmessig mest mulig skånsomt mot Lund.

Dersom masseuttaket avvikles i etapper, skal det gjennomføres en etappevis istandsetting av landskapet parallelt med avvikling av uttaksvirksomheten.

§9 Spesialområde – friluftsområde

Dagens tursti i S1 langs Ringåsen og opp til Ringknuten, angitt på plankartet, skal opprettholdes og tilrettelegges'

§10 Adkomst til bolig i felt B6

Boligen i felt B6 skal ha adkomst over B2 og S4.

§11 Regulering i tidsrekkefølge

Fareområde høyspentledning innenfor S1, S3 og B1 reguleres i tidsrekkefølge ved at fareområdet innenfor disse feltene utgår når linjen erstattes av jordkabel.

§12 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for ny virksomhet innen området skal:

Offentlig veiadkomst med toplanskryss i Narvika være ferdig

Vigeveien være stengt for gjennomgående biltrafikk.

Vigeveien være opparbeidet etter planen, med gang-/ sykkelvei og stengning for gjennomkjøring.

Før det gis brukstillatelse til ny virksomhet i felt H1a og H4a skal friområdet F5 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. B4 kan ikke bebygges før det er etablert en midlertidig tursti gjennom området.

Samtidig med at ny veiatkomst fra Narvika tas i bruk skal veiatkomst til havneområdet mot Lund stenges.

Utfyllinger i sjøen skal skje i henhold til tilknyttet dokument datert 04.11.04, med angivelse av etapper og snitt. For utfylling i Vigebukta gjelder:

Etappe 2 skal være ferdigstilt med avslutning mot syd og øst før etappe 5a påbegynnes.

Etappe 5a skal være ferdigstilt med avslutning langs kanalen før etappe 5b startes.

Etappe 5c fylles ut etter de øvrige etappene. Det tillates ikke utfylling i Vigebuktas ytre del (5c) før det er sikret erstatningsareal for friområdet på Varodden. Byutviklingsstyret avgjør om fullgod erstatning foreligger.

Ved utfylling av etappe 5c skal det etableres avslutning mot kanalen i nord før resten av denne etappen fylles opp.

Dersom grunnundersøkelser tilsier at utfyllinger medfører fare for utlekking av miljøgifter eller oppvirvling av bunnsedimenter som berører badeplassen på Varodden, skal slik utfyllinger ikke tillates før det er sikret og tilrettelagt erstatningsareal for badeplassen.

Luftstrekking over Ringåsen erstattes med jordkabel i havneområdet. Dette skal være gjennomført før ny virksomhet tillates etablert i Vige havneområde. Flytting av virksomheter fra Silokaia til Kongsgårdbukta omfattes ikke av dette. Bestemmelsene gjelder ikke for byggeområdene B1, B2 og B3.

Det skal innarbeides tiltak som demper fjellskjæring ved Ringknutodden, som beplantning/voll e.l.

Før fyllingsarbeid i sjø kan igangsettes, skal det foreligge detaljerte geotekniske undersøkelser og beregninger av områdestabilitet som er kontrollert av uavhengig sakkyndig foretak.

Før fyllingsarbeider/mudringsarbeider i sjø kan igangsettes, skal det foreligge tillatelse etter Forurensningsloven med tilhørende forskrifter og tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.

§13 Støyforhold

Boligområdene vest for Kongsgårdbukta skal skjermes mot støy i henhold til retningslinjen T-1442 eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter dette.

I forbindelse med rammesøknad skal det dokumenteres hvordan støyforholdene for boligene skal tilfredsstilles.

Ved drift av området er tiltakshaver forpliktet til å foreta støymålinger og å tilpasse virksomheten og/eller etablere støyskjerming slik at gjeldende grenseverdier ikke overskrides.

Bygge- og anleggsarbeid skal gjennomføres slik at støynivåer i tabell 4 i T-1442 overholdes. Støyende arbeid kan ikke utføres på kvelds/ natt (kl. 19:00–07:00). I tråd med T-1442 skal det gjennomføres informasjonsmøter og varsling av sprengning eller ekstra støyende operasjoner for naboer.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 30.03.2005 som sak nr. 35.

Plan- og bygnings sjefen.

§4 falt ut da bestemmelsene ble nummerert, det er følgelig ikke noe som mangler innholdsmessig.

Endring godkjent av bystyret den 27.05.2026 som saknr. 49/26