



Dato 29. januar 2024  
Saksnr.: PLAN-23/00787-50  
Saksbehandler Jøran Syversen  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

## Saksgang

## Møtedato

# 1644 Områderegulering, Lagmannsholmen - fastsettelse av kvalitetsprogram

Forslag til vedtak

[Bystyret fastsetter kvalitetsprogram og medvirkningsplan for områderegulering Lagmannsholmen, sist datert 15.01.24.](#)

## Sammendrag

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Kvalitetsprogrammet (planprogram) for Lagmannsholmen er den første delen i utarbeidelsen av områdereguleringen. Kvalitetsprogrammet er en oppskrift på hva områdereguleringen skal omfatte, hvordan den skal utarbeides, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

Lagmannsholmen er lokalisert sørvest for Kvadraturen, i området som i dag stort sett er dagens havneområde med containerhavn. I tillegg er det tatt med området i Gravane som er dagens fiskemottak og restaurantområde.

Lagmannsholmen skal utvikles til å bli en del av sentrum der det er godt å bo, jobbe og besøke for mennesker i alle aldre og med ulik bakgrunn. Høy kvalitet og robusthet i arkitektur, anlegg og offentlige rom skal danne gode rammer for hverdagslivet. Lagmannsholmen skal i tillegg til å være et godt bo- og bymiljø, også gi plass til et rikt kultur- og næringsliv, et mangfoldig boligtilbud og offentlige tjenester.

Sentral problemstilling er flytting av havnefunksjonene som skal foregå på en økonomisk bærekraftig måte, og det er en viktig del av planoppgaven. Kristiansand havn skal utarbeide konsekvensanalyse som belyser driftskonsekvensene for havna og havnas brukere i forhold til tapt areal, tapte kaifronter og takt for utfasing av disse med

påfølgende økonomiske konsekvenser. Kristiansand kommune vil utarbeide en uavhengig rapport som verifiserer rapporten fra Kristiansand havn.

Kvalitetsprogrammet ble lagt ut til høring i perioden 15.07.2023 – 01.11.2023. Samtidig ble det varslet oppstart av planarbeidet/områdereguleringen. Det kom inn mange innspill i denne perioden. Etter høringen er det gjort enkelte presiseringer/tilføyelser i kvalitetsprogrammet. Mange av innspillene er innspill til det kommende planarbeidet. Innspillene vil bli tatt med videre i arbeidet med planen.

Byutviklingsdirektøren vurderer at kvalitetsprogrammet er dekkende for å belyse de viktige forholdene i denne områdereguleringen. Samtidig er det Byutviklingsdirektøren sin vurdering at det ikke er ønskelig å ha et kvalitetsprogram med for snevre rammer. Områdeplanen skal legge rammer for mer detaljerte planer, men skal ikke ha for strenge rammer så tidlig i planprosessen.

Det er også laget en medvirkningsplan som beskriver den medvirkningen som er gjennomført og hvordan medvirkningen skal gjennomføres videre i planprosessen. Dette er et dokument som kan utvikles etter hvert som planarbeidet skrider frem, samtidig som det beskriver noen rammer for hvordan medvirkningen skal gjennomføres.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at kvalitetsprogrammet og medvirkningsplanen for områderegulering av Lagmannsholmen bli fastsatt.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign

Venke Moe  
Plan- og bygningsjef  
Sign.

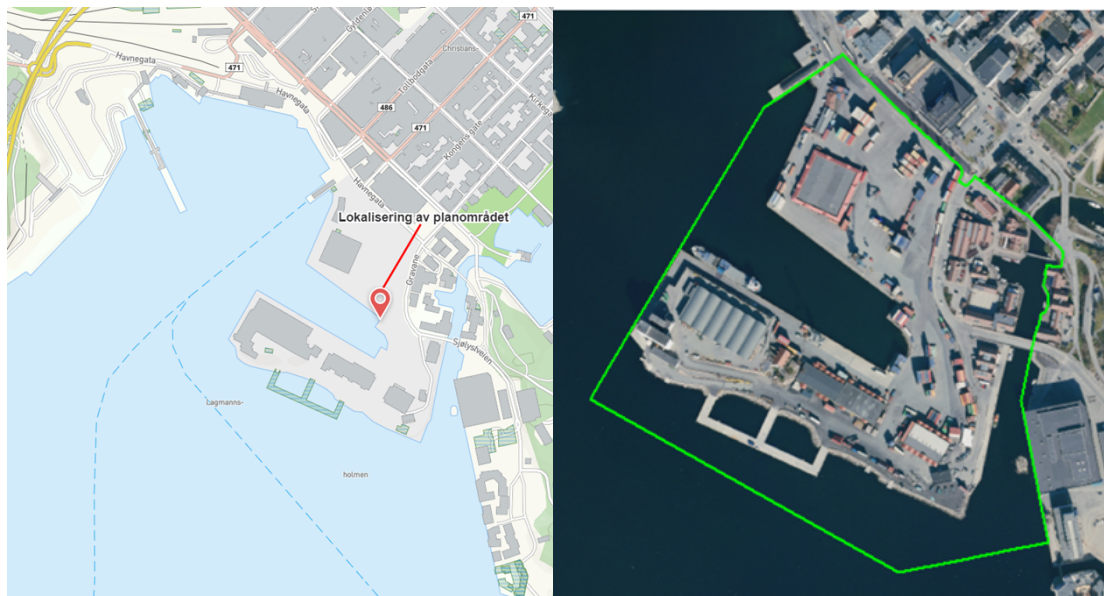
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

## **Vedlegg**

1. Kvalitetsprogram Lagmannsholmen, datert 15.01.2024
2. Medvirkningsplan Lagmannsholmen, datert 15.01.2024
3. Sammendrag av innkomne merknader til høring av planprogram med administrasjonens kommentarer.
4. Innspill fra lag, foreninger, AS, offentlige, osv,
5. Innspill fra privatpersoner

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Plan og bygg fremmer på vegne av Kristiansand kommune sak om fastsettelse av kvalitetsprogram for områdeplan for Lagmannsholmen. Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen og Vestrehavn ble igangsatt i 2008. En samlet kommunedelplan skulle erstatte både Havneplanen fra 1995 og Kvadraturplanen fra 1999. Lagmannsholmen ble tatt ut av kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1. I mellomtiden er alle arealene med unntak av Lagmannsholmen ferdig regulert. Lagmannsholmen er siden 2011 avsatt til byutvikling i overordnede planer. Dette sammen med vedtak om flytting av containerhavna er bakgrunnen for at det nå startes opp arbeidet med område-regulering av Lagmannsholmen.



Utsnitt av kart som viser planområdet lokalisert sørvest for Kvadraturen og markering av planområdet. (Avgrensingen kan bli redusert/utvidet ved behov.)

Planområdet strekker seg fra ny Havnegate i øst, inklusiv Gravanekanalen imot sør og omhandler cruisekaia imot vest. Mot nord er det kaifronten ut fra siloene til Felleskjøpet som er avgrensningen.

I forbindelse med behandling av kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård/Vige den 10.04.2019 ble det fattet følgende vedtak i bystyret:

*«Bystyret ber rådmannen fremlegge en egen strategi for utviklingen av de havnearealene som frigjøres på Lagmannsholmen. Strategien bør inneholde føringer som sikrer allmennhetens interesser, samt en by – og arkitekturutvikling som er variert og egnet for å skape godt byliv. Området skal planlegge 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.*

### Kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet for Lagmannsholmen foreslår fem strategiske virkemidler som skal legges til grunn for en sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling av Lagmannsholmen. De strategiske virkemidlene definerer overordnede mål for utviklingen av området, og er som følger:

1. Foredle sjøfronten for næring, bolig, tjenesteyting og opplevelser
2. Skape Lagmannsholmens identitet gjennom arkitektur, kunst og kultur sammen med aktivisering av områdets kulturminner
3. Tilrettelegge for et godt hverdagsliv ved at gater, parker og offentlige rom skal fremstå som inviterende

4. Tilrettelegge for nullutslipp, velge robuste løsninger mht. vær og klimaendringer
5. Styrke de grønne kvalitetene for rekreasjon og arts mangfold

### 1. Foredle sjøfronten for næring, bolig, tjenesteyting og opplevelser

Lagmannsholmen skal utvikles til å bli en del av sentrum der det er godt å bo, jobbe og besøke for mennesker i alle aldre og med ulik bakgrunn. Høy kvalitet og robusthet i arkitektur, anlegg og offentlige rom skal danne gode rammer for hverdagslivet. Lagmannsholmen skal i tillegg til å være et godt bo- og bymiljø også gi plass til et rikt kultur- og næringsliv, et mangfoldig boligtilbud og offentlige tjenester. Lagmannsholmen med sine byrom og havnepromenade skal tilrettelegge for mange gode opplevelser for byens befolkning. Marine økosystem skal ha gode livsvilkår. Kollektivtransport på vann (Vågsbygd/Randesund) bør undersøkes.

Lagmannsholmens stedspesifikke kvaliteter som gjør området attraktivt for næringer knyttet til maritime næringer skal utredes. Virksomheter skal utvikles slik at de fungerer i samspill med og beriker resten av sentrum.

### 2. Styrke Lagmannsholmens identitet gjennom arkitektur, kunst og kultur sammen med aktivisering av områdets kulturminner

Det har kommet mange innspill på at Lagmannsholmen skal få sin egen arkitektur og at utforming og målestokk ikke må være fremmedgjørende. Det skal tilrettelegges for at delområder skal kunne utvikles på grunnlag av egne arkitektkonkurranser. Alternative byplangrep skal bli med gjennom hele prosessen og jobbes med. Det skal legges til rette for kulturnæringsaktører både underveis og etter transformasjonsprosessen.

Godt samarbeid mellom offentlige og private aktører skal legge til rette for at kulturminner som krutthuset kan tas i bruk til kulturbasert næring. Gjennom transformasjon av eksisterende bygg skal Lagmannsholmen vise vei for en bærekraftig ressursforvaltning. Det skal legges til rette for sambruk av ressurser i form av fellesverksted, kontorarealer og visningssteder, og dette skal prege Lagmannsholmens ansikt utad og bidra til å gi området sin egen identitet.

### 3. Tilrettelegge for et godt hverdagsliv ved at gater, parker og offentlige rom skal fremstå som inviterende

Planlegging av Lagmannsholmen skal prioritere gående, syklende, kollektivtransport og byliv. Det skal etableres et nett av gater, et godt sykkeltilbud og et opplevelsesrikt bymiljø slik at det er attraktivt å gå og sykle. Strukturen skal gi god framkommelighet og felles bydelsparkeringshus skal tilrettelegge for en bilfri bydel.

Det skal etableres gode byrom for fellesskapet. Byrommene skal legge gode rammer for hverdagslivet, sosialt samvær, aktivitet og et mangfoldig byliv som skal opparbeides med høy kvalitet og robusthet. Byrommene skal komplettere hverandre i funksjon, programmering og utforming. De offentlige rommene skal bygge opp under helheten, Lagmannsholmens identitet og resten av de strategiske virkemidlene.

### 4. Tilrettelegge for nullutslipp, velge robuste løsninger mht. vær og klimaendringer

Lagmannsholmen skal bli en nullutslippsbydel som ikke fører til økt energibehov, effektbehov eller klimagassutslipp. Alle bygninger og anlegg, nye og renoverte, skal designes slik at det kan kompensere for utslipp til bygging, drift og materialbruk gjennom levetiden. Bygg og energisystemet på Lagmannsholmen skal samhandle med hverandre, og med omkringliggende energisystem. Bygninger, anlegg og materialer skal være robuste og fleksible, ha en kvalitet som står seg over tid og bør kunne gjenbrukes etter framtidig riving.

Arealer skal utformes med en generalitet og kvalitet som tilrettelegger for deling, flerbruk og god arealutnyttelse. Lagmannsholmen skal forberedes for framtidens vær og klimaendringer. Tiltak skal utformes slik at de har en merverdi for området. Bygg og anlegg er tilpasset den forventede havnivåstigningen. Materialer og tekniske løsninger

må tåle et tøffere klima og det skal skapes gode mikroklimatiske forhold for opphold, gående og sykpendende.

#### 5. Styrke de grønne kvalitetene for rekreasjon og arts mangfold

Naturen skal få bedre plass på Lagmannsholmen ved at grøntområder skal opparbeides med vekt på klimatilpasning, kvalitet og variasjon i opplevelse, funksjon og uttrykk til glede for innbyggere. Lagmannsholmen skal gi plass til et økt biologisk mangfold, stedegne arter og reetablering av marin fauna.

#### **Høring**

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn samtidig med melding om oppstart av planarbeid i perioden 15.07.2023 – 01.11.2023. Det kom inn 21 innspill fra offentlige etater, lag og foreninger, samt 20 innspill fra privatpersoner og engasjerte foretak. Alle innspillene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg (vedlegg 3).

I veldig mange av innspillene fremkommer det meninger og ønsker som omhandler selve plangrepet, og i mindre grad kvalitetsprogrammet og dets innhold. Det er mange gode innspill som tas med i det videre planarbeidet, men det omhandler ikke endringer i kvalitetsprogrammet og kommenteres derfor ikke her.

#### **Endringer i kvalitetsprogrammet etter høring**

Det er presisert at konsekvensutredningen skal utføres i henhold til metodikk i Miljødirektoratets håndbok M-1941.

Under utredningstema er det tilføyd tema for *vannmiljø*. Herunder skal det kartlegges kvaliteten av vannforekomstene som omslutter planområdet, utredes hvordan tiltakene kan påvirke vannmiljøet i anleggsfase og driftsfase, samt beskrives og sikres nødvendige avbøtende tiltak. Tiltaket skal vurderes etter vannforskriften § 12.

Under utredningstema for *trafikk og mobilitet* er det presisert at mobilitetsplan skal omhandle også mikromobilitet og forholdet til selvkjørende kjøretøyer.

Under utredningstema for *støy* er det presisert at det også skal omhandle støy fra fartøy, fergeterminal og cruise, samt støysituasjonen i anleggsfasen.

Det er lagt inn eget tema som heter *Havna og havnedrift*, hvor det skal utarbeides en konsekvensanalyse som belyser driftskonsekvensene for havnen og havnens brukere i forhold til tapt areal, tapte kaifronter og takt for utfasing av disse med påfølgende økonomiske konsekvenser for havnen og havnens brukere. Det er Kristiansand havn som skal utarbeide rapporten. Kommunens administrasjon sørger for en uavhengig kontroll av rapporten når den foreligger.

Under tema Risiko – og sårbarhetsanalysen er det presisert at analysen også skal utrede risiko for *skipspåkjørsel*.

#### **Medvirkningsplan**

Det er utarbeidet egen medvirkningsplan for områdereguleringen av Lagmannsholmen.

Medvirkning gir berørte muligheten til å delta og påvirke reguleringsarbeidet. Et godt argument for medvirkning er at dette kan bidra til et bedre resultat, siden man får inn (ny) lokalkunnskap og erfaringer om planområdet. Hvis planene får en god forankring i befolkningen og blant berørte, vil det forenkle gjennomføringen og kunne bidra til et bedre sluttresultat. For at Lagmannsholmen skal bli et bra sted å bo, vokse opp, bli gammel, arbeide og rett og slett oppholde seg er det viktig at god og bred involvering gir flest mulig mulighet til å bidra med sine innspill til målene og strategiene som vedtas i områdereguleringen.

Det er i medvirkningsplanen satt opp ulike måter å foreta medvirkning utfra hvilke grupper av befolkningen det skal gjennomføres medvirkning med, og utfra hvilken fase man er i planprosessen. Det vises til medvirkningsplanen for mer konkrete detaljer.

### **PLAN OG BYGG VURDERING AV KVALITETSPROGRAMMET**

Lagmannsholmen og utvikling av området, som en attraktiv og bærekraftig sentrumsbydel, hvor eksisterende kvaliteter skal ivaretas og nye kvaliteter skal skapes, berører mange. Gjennom kvalitetsprogrammet og medvirkningsplanen sikres bred dialog og medvirkning. Plan og bygg vurderer det som positivt at man i sammenheng med fastsetting av kvalitetsprogrammet også forankrer en medvirkningsplan

Kvalitetsprogrammet setter mål og strategier i sammenheng på et tidlig tidspunkt, slik at man skal kunne finne gode løsninger på komplekse problemstillinger. Plan og bygg mener dette gir større forutsigbarhet i planarbeidet.

Det er gjort enkelte presiseringer i kvalitetsprogrammet etter høring, men det legges fortsatt opp til god fleksibilitet i planprosessen da det forutsettes at en stor del av arealene på et senere tidspunkt skal detaljreguleres.

Plan og bygg mener fremlagt kvalitetsprogram er dekkende for å belyse de viktige forholdene med planarbeidet, og gir en god ramme for å starte opp planarbeidet med områdereguleringen. Det vurderes at kvalitetsprogrammet tilfredsstiller plan- og bygningslovens krav til innhold.

Plan og bygg anbefaler at kvalitetsprogrammet for Lagmannsholmen datert 15.01.2024 fastsettes.

Kvalitetsprogrammet har blitt gjennomgått internt og planprosessen er forankret i ledergruppa for by- og stedsutvikling.

Saksbehandler: Marit Svaland/Jøran Syversen, dato 23.01.2024