



Kristiansand  
kommune

adressater i henhold til liste

Vår ref.:  
PLAN-24/00381-14  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
07.08.2024

## **975 E3 Detaljregulering, Kongsgård/Vige - havne- og industriområde, endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn**

Plan og bygg har i henhold til delegert myndighet vedtatt å legge forslag til endring av gjeldende reguleringsplan for Kongsgård/Vige – havne -og industriområde ut til offentlig ettersyn - også kalt høring - i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14, 1. ledd. Samtidig sendes rammesøknad på høring som ligger vedlagt som eget vedlegg.

### **Endringen**

Henning Larsen Architects as på vegne av Kristiansand Havn as har fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne – og industriområde, vedtatt av bystyret 30.03.2005.

Foreslått planendring er å endre regulert atkomstvei til havneområdet, fra tunelltrase gjennom Ringknuten til veitrase i dagen med tilhørende veiskjæring.

Etter at det er gjort omfattende grunnundersøkelser i sjø utenfor området er det kunnskap om at dagens vei ligger på usikker grunn, og den må flyttes til sikker grunn.

I gjeldende reguleringsplan er veien regulert i tunell på en kort strekning på ca. 90 meter. I ny kommunedelplan er området regulert til fremtidig havn hvor det ikke er regulert tunell.

---

**Sikker digital post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvarartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Plan

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
95997992

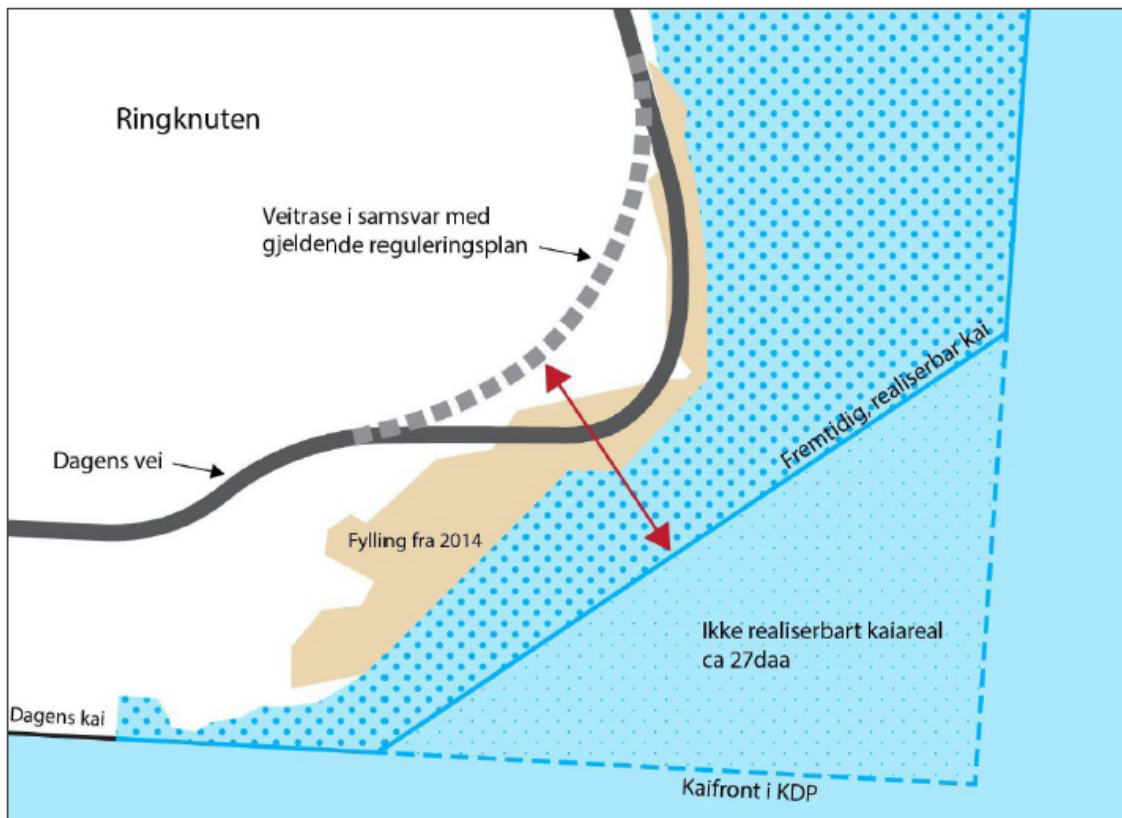
**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529



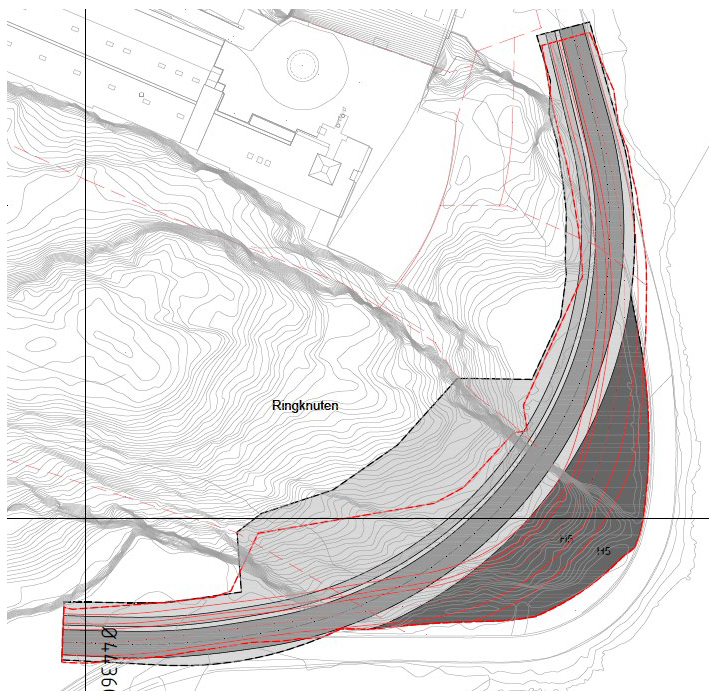
Området hvor det er foreslått endringer er markert med gult for alt. 2 og rød markering for alt.3.



Figuren viser trase foreslått endret med stiplet linje. Den viser også at det er mindre areal i sjø som kan realiseres til ny kai med kaifront pga. geotekniske forhold som er utfordrende i området.

### Planendringens innhold

Planendringen flytter dagens vei inn i samme veitrase som er regulert i reguleringsplanen for Kongsgård/ Vige havneområde, men som en vei i dagen og ikke tunell. Vei i dagen fører til noen høye fjellskjæringer mot vest på inntil 35 meter for det ene alternativet og inntil 22 meter høye fjellskjæringer for alternativ. 3. Veien vil for alternativ 2 ligge på sikker grunn hvor det ikke er behov for noe motfylling i sjø. For alternativet som ligger lengre mot øst vil det være behov for noe motfylling i sjø. For å dempe veiskjæring kan det beplantes mellom vei og fjellskjæring. Området som ligger på østsiden av ny veitrase kan nyttes til havneformål på land i fremtiden. Når disse arealene kan utvikles avhenger av videre prosjektering av havnefront og konsolidering på fylling av masser i sjø.



Sammenligning av alternativer 2 og 3, hvor alternativ 2 er markert i grå farge. Røde linjer illustrerer alternativ 3.



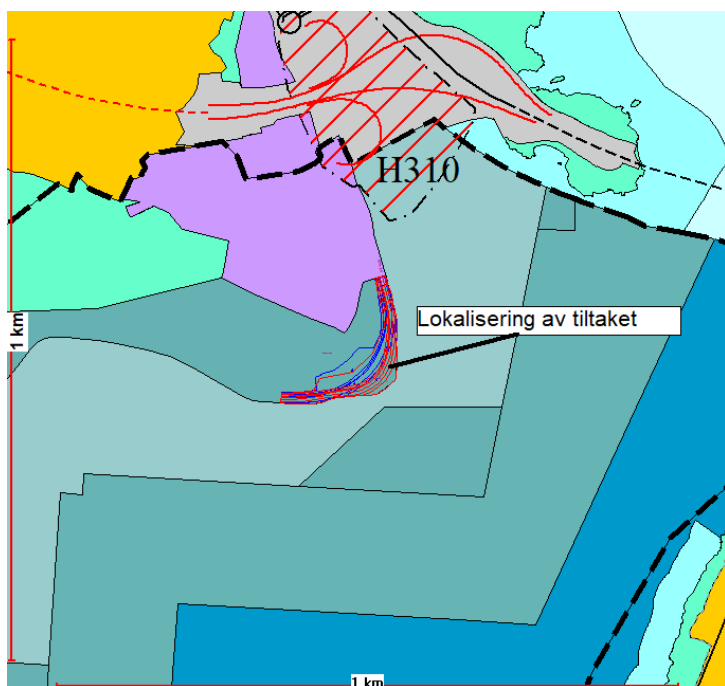
Alt 2 i 3D bilde sett fra sør mot nord som gir maks ca. 35 meter høy skjæring som trappes. Alternativ 3 hvor veien trekkes noe lengre sørøst gir maks ca. 22 meter høy skjæring.

## Planprosessen

### Gjeldende planer

Kommuneplanenes arealdel 2024 - 2035

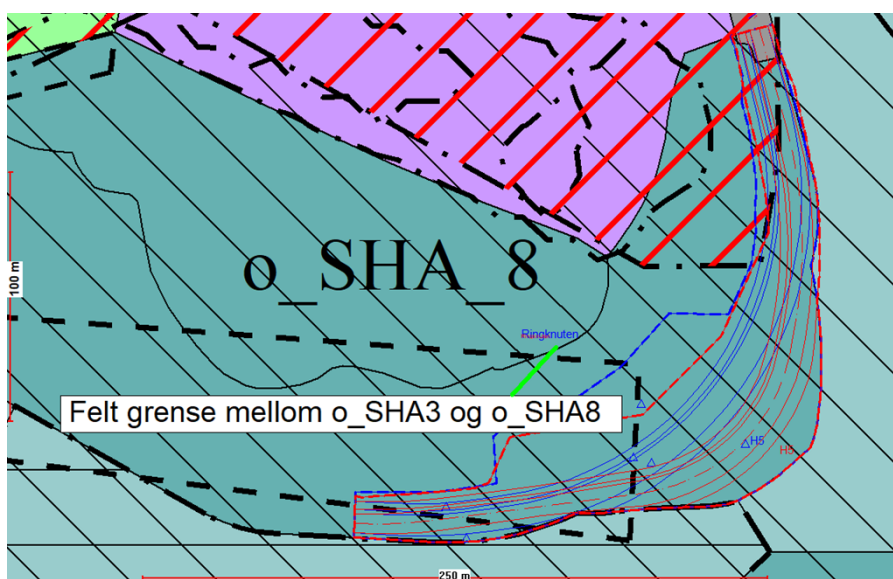
Området er avsatt til fremtidig havn



### Kommunedelplan

1606 Havneområde nord, Kongsgård – Vige, vedtatt 10.04.2019

Veien ligger innenfor delområde o\_SHA3 som er avsatt til fremtidig havneformål.



Gjeldende kommunedelplan hvor tiltaket ligger innenfor delområde o\_SHA3.

I rekkefølgebestemmelsene til planen står det i § 1.4:  
i. *Grønnstruktur i område o\_G\_1(Ringåsen), med tilhørende tilretteleggingstiltak for kvalitetsheving, skal være ferdig opparbeidet, ihht. godkjent utomhusplan og rekkefølgekrav fastsatt i detaljregulering, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i område o\_SHA\_3.*

n. *Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i O\_SHA\_3 skal erstatningsarealer for friluftsarealene innenfor O\_SHA\_3 være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan for kvalitetsheving av friluftsarealene på Ringåsen, herunder omlegging av tursti til Ringknoten.*

Retningslinjene sier bl.a:

#### **Jernbane**

*Tiltak innenfor bestemmelsessone # 5 og sikringszone for jernbanetunnel (H 190) skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten for jernbane.*

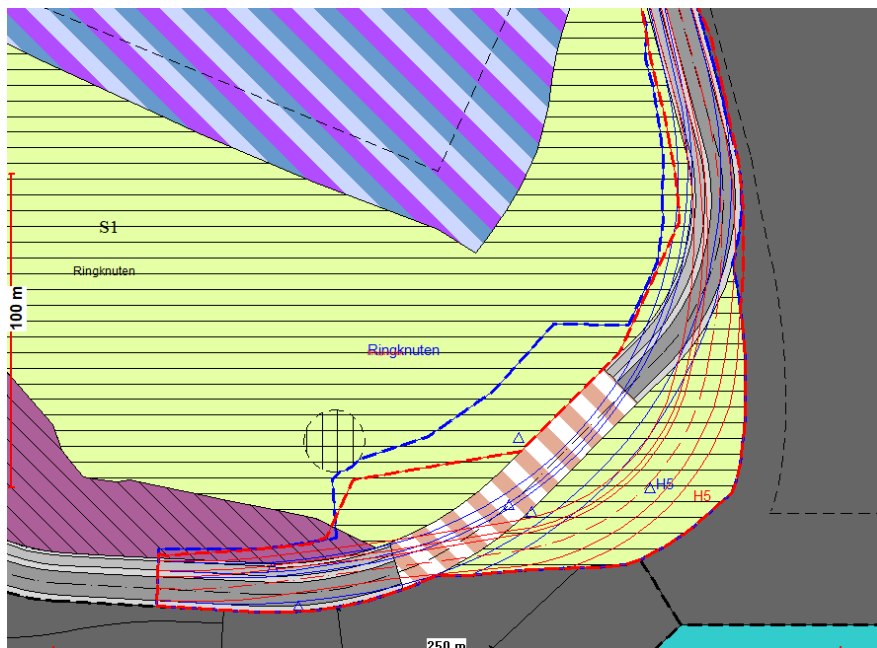
Inngripen i o\_SHA\_3 er ikke vesentlig stort (ca. 8 daa) i forhold til det totale arealet på flaten som utgjør ca. 70 daa. Arealet er ikke en del av området som brukes til friluftsområde i dag da det er en bratt skråning ned mot havneområdet. Det er vurdert at rekkefølgekravene ikke slår inn for dette tiltaket.

Veien legger ikke begrensninger på en fremtidig jernbanetrase hvis det blir aktuelt.

#### Reguleringsplan

975 Reguleringsplan for Kongsgård – Vige havne – og industriområde, vedtatt 30.03.2005

Formål: Friluftsområde på bakkenivå og vegtunell under bakken, friluftsområde, kjøreveg, annen veigrunn og gang/sykkelvei



Gjeldende reguleringsplan med nye forslag med rød og blå strek.

Området er vurdert i kommunedelplan som fremtidig havneområde, og friluftsdelen som berøres i gjeldene reguleringsplan har ikke noe aktiv bruk som friluftsområde. Inngrep i fjellformasjonen som er en bratt skråning, vil få landskapsmessige og visuelle konsekvenser, hvor forslag 3 har noe mindre skråningsutslag. Det er forslag om avbøtende tiltak med beplantning inn mot fjellskjæring for å dempe inngrepet.

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

Reguleringsplan 1606 ble vedtatt 22.11.2023. Denne planen hjemler fylling i sjø for å etablere nye havnearealer. Det kan være aktuelt å stabilisere deler av området med stein fra veien som fylles i sjøen.

I byggesak BYGG 24/00537 er det søkt om fylling i sjø fra nylig vedtatt reguleringsplan 1606.

I byggesak BYGG 24/01652 er det søkt om rammetillatelse for aktuell veistrekning. Det er varslet om at søknad om rammetillatelse vil behandles sammen/parallelt med planforslaget jf. pbl. § 1-7 jf. §§ 12-15 og 21-4. Uttalelsesfristen vil følge plansaken. Det blir ikke ny nabovarsling i byggesak.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av endring av reguleringsarbeid ble varslet 12.04.2024 med frist 10.05.2024. Det kom inn ni merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i søknaden, som er vedlagt saken.

### **Plan og byggs vurdering**

Sett i sammenheng med flytting av containerhavna til Kongsgård/Vige havne – og industriområde, og utvikling av området generelt til havneområde, er det avgjørende å få sikret en god atkomstvei inn til området. Området er avklart som havneområde i kommunedelplanen for *havneområde nord, Kongsgård-Vige* som ble vedtatt 10.04.2019, hvor dette området ble konsekvensutredet.

Det er også regulert atkomstvei i gjeldende reguleringsplan. Utredninger som er gjort i forbindelse med kommunedelplanen, samt omfattende grunnundersøkelser gjennomført i forbindelse med nylig vedtatt detaljregulering for delområde *Sha4, Sha5 og Sha6, Kongsgård- Vige havneområde* som omfatter fylling i sjø, gjør at denne planen ikke har krav til ytterligere utredninger.

De to veialternativene som legges ut til offentlig ettersyn har noe ulik eksponering av fjellskjæring mot Ringknutodden. Høyden på fjellskjæringen blir eksponert og det er vanskelig å få dempet denne med beplantning som gir noen vesentlig effekt. Pallene som er etablert etter Ringknuten pukkverk har blitt delvis bevokst med trær men har en større bredde som gjør det lettere å etablere.

Barn og unges interesser blir ikke vesentlig berørt av tiltaket da området som beslaglegges er en bratt skråning som ikke er vesentlig i bruk for allmennheten i dag. Området som er i bruk for allmennheten oppe på Ringknuten blir ikke berørt av tiltaket.

Området er undersøkt for naturmangfold etter DN 13 metode i 2016 som grunnlag for vurdering av Naturmangfoldloven §§ 8-12. Området vest for tiltaket er vurdert som lokalt viktig som kystfuruskog med C – verdi. I området det nå skal gjøres tiltak i er det bare fjell og ikke noen verdier som er bemerket i naturmangfoldsrapporten.

Landskapsanalysen i kommunedelplan for havneområde Nord påpeker viktigheten av å bevare Ringknuten for at ikke landskapsbildet skal bli vesentlig forandret. Dette er en viktig formasjon som sees godt fra større områder og demper helhetsinntrykket fra øvrig industribebyggelse. Inngrepet som nå skjer blir synlig, men ikke like dominerende som ved at hele Ringknuten fjernes. Et annet moment er at selve havneområdet er vesentlig redusert i omfang da det ikke er mulig å fylle så mye i sjø som tidligere forutsatt, og den visuelle havflaten vil bestå i større grad enn tidligere.

Terrenginngrepet som er nødvendig for å få veien inn på fast grunn må sees i en større sammenheng, hvor det videre skal tilrettelegges for havnedrift i Kongsgård/Vige. Avbøtende tiltak kan være beplantning mot fjellskjæring for å dempe inntrykket av en høy fjellskjæring sett fra Varoddbrua eller Sømslandet i øst mot vest.

Terrenginngrepet som følge av vei i dagen i stedet for tunnel har negativ landskapsmessig karakter.

Eventuelle tiltak med fylling i sjø for å stabilisere grunnen må forholde seg til de samme kravene som gjelder for plan 1606 som nylig ble vedtatt.

Rekkefølgekravene som er stilt i kommunedelplan for havneområde Nord med opparbeidelse av erstatningsarealer for noen aktuelle delområder, har ikke relevans for dette området, da denne landskapsformen er en bratt skrent som ikke er i bruk for friluftsliv eller allmennheten.

#### Oppsummering

Det er viktig å få på plass en vei som er sikker for havneområdet, og som kommer på fast grunn. Deler av Vige havnevei er ikke tilfredsstillende iht. dagens geotekniske regelverk i forhold til grunnforhold og områdestabilitet. Dersom eksisterende vei skal sikres, må det etableres en omfattende motfylling i sjø med en konsolideringstid på minimum 10 år. Videre er det tekniske og praktiske utfordringer å etablere en slik motfylling. Både ut ifra et geoteknikk- og økonomisk perspektiv anbefales ikke en slik løsning.

Flytting av havna fra sentrum til Kongsgård/Vige er nært forestående, og det er viktig at vei og adkomst mot nord er tilfredsstillende, og kan benyttes uten begrensninger innenfor en kort tidsramme.

#### **Offentlig ettersyn**

Forslag til endring av reguleringsplan i to alternativer (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse) og sakens mest sentrale dokumenter finner du på vår hjemmeside [www.kristiansand.kommune.no/offentlig-ettersyn](http://www.kristiansand.kommune.no/offentlig-ettersyn).

Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Det er nå du som berørt part har mulighet til å påvirke hvordan planen blir til slutt. Derfor er det viktig at du setter deg inn i planforslaget på kommunens hjemmeside, og kommer med dine kommentarer i løpet av høringen. Høringsperioden er fra <dato til dato>. Høringsuttalelsen din blir vurdert og kommentert i sakspapirene til areal- og miljøutvalget og bystyret og besvares ikke skriftlig. Etter at bystyret eventuelt har vedtatt endring av reguleringsplanen, sendes melding om vedtaket til deg og de andre berørte partene. I samme brev får du også informasjon om hvilke muligheter du har til å klage på vedtaket.



Dersom saken vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

Du må sende synspunktene dine til plan og bygg innen 21.09.2024. Vennligst merk innspillet med kommunens referansenummer.

På vår hjemmeside [www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/](http://www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/) finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Dersom du har spørsmål eller ønsker å få tilsendt noen av høringsdokumentene på papir kan du kontakte saksbehandler, Jøran Syversen, telefonnummer 95997992.

Med vennlig hilsen

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

### **Vedlegg**

1. Forslag til endret plankart, versjon 2 sist datert 29.05.2024
2. Forslag til endret plankart, versjon 3 sist datert 29.05.2024
3. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 29.05.2024
4. Planbeskrivelse uten vedlegg, sist datert 05.07.2024
5. ROS - analyse
6. Tegninger, vei alternativene
7. Samledokument – innspill til melding om oppstart av reguleringsendring
8. Rammesøknad transportkorridor
9. Adresseliste

Offentlige etater får høringsdokumentene tilsendt som vedlegg til dette brevet. Private mottakere finner dokumentene på kommunens hjemmeside.

### **Kopi**

Konsulent/ forslagsstiller  
Planforvaltning  
Areal- og miljøutvalget