

Plan nr 1441

## **Bestemmelser og retningslinjer for**

KOMMUNEDELPLAN FOR HAVNEOMRÅDE NORD, KONGSGÅRD-VIGE

Fastsatt med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) §§ 11-9, 11-10 og 11-11

Vedtatt i bystyret sak 47/19, 10.04.2019

Godkjent av kommunal og moderniseringsdepartementet 25.06.2020

### **1. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9)**

#### **1.1 Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)**

Innenfor områdene BN\_1, BN\_2, BN\_4, BN\_5, o\_SV\_1, o\_SV\_2, o\_SHA\_2, o\_SHA\_3, o\_SHA\_4, o\_SHA\_5, o\_SHA\_6, o\_SHA\_7 og o\_SHA\_8 kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før det foreligger detaljreguleringsplan. Mindre tiltak innenfor BN\_1 og BN\_2 i tilknytning til eksisterende virksomheter tillates uten krav om detaljregulering jfr. kommuneplanens § 3. Bruksendring omfattes av plankrav.

Delområdene o\_SHA\_4 og o\_SHA\_6 skal planlegges sammen og ta med seg tilgrensende sjøområder.

Delområdene BN\_4 og BN\_5 skal planlegges sammen med henholdsvis o\_G\_2 og o\_G\_3.

Detaljreguleringsplaner for delområdene o\_SHA\_7 skal ta med seg tilgrensende sjøområder.

Trase for jernbanetilnknytning og jernbanespor i havneområdet skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

#### **1.2 Forhold som skal avklares og belyses i detaljreguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)**

Detaljreguleringsplaner skal blant annet:

- ivareta fullverdige erstatningsarealer for barn og unge
- utrede støy og redegjøre for støydempende tiltak
- ivareta krav til miljøoppfølgingsprogram hvor det framgår hvor det skal rapporteres og hvem som skal følge opp
- vurdere/utrede og ivareta visuelle og estetiske forhold knyttet til havneområdet som innfallsport til byen
- inneholde plan for lyssetting av havneområdene
- avklare og konkretisere byggehøyde over havet
- avklare andel kontor innenfor delområdene BN\_1 og BN\_2.
- utrede kulturminne i sjø
- inneholde plan for etappevis utfylling av sjøområdene
- inneholde plan med konsekvensutredning for anleggsfase, uttak av masser
- ivareta hensynet til forurensing i grunnen
- avklare hensynet til eksisterende kraftlinjen i detaljreguleringsplan for o\_SHA\_3.
- inneholde skredvurdering i henhold til NVE sin Kvikkleireveileder 2014-7
- dokumentere geotekniske løsninger med tilfredsstillende sikkerhet i forhold til konstruksjoner og miljø
- ta hensyn til mulighet for framføring av (framtidig) jernbane ved fastsetting av høyder på veg i og utenfor tunell
- utarbeide landskapsplan, som viser avtrapping av havneareal og sikringsgjerde mot grønnstruktur o\_G1 for, område angitt med bestemmelsesområde # 1

- avklare Prestebekkens løp, med tilhørende grønnstruktur, turløype, naturmangfold og overvannshåndtering i område angitt med bestemmelsesområde # 2
- beskrive og beregne hvordan overvann og flomveier kan håndteres i henhold til overvannsveileder. Overvann som renner inn til planområdet og i/ gjennom planområdet og til sjø skal inkluderes.
- inneholde en overordnet teknisk plan for henholdsvis områdene Vige (BN\_1, BN\_2 og SHA\_4), Kongsgårdsbukta (SHA\_2, SHA\_3, SHA\_5 og SHA\_7) og for Marvika (BN\_4 og BN\_5). Planen skal vise nødvendighet nyanlegg og omlegging av eksisterende anlegg. Anleggene skal dimensjoneres for hele området og ivareta muligheter for påkobling mot naboområdene. Planen skal vise utbyggingstrinn.
- vurderes i lys av vannforskriftens § 12
- avklare overgangen mellom havnearealene og Sør-Arena og BN\_3 (høyhustomta)
- avklare behov for og lokalisering av nettstasjoner med tilhørende høy- og lavspent fordelingsnett

Detaljreguleringsplan som inkluderer o\_SHA\_8 skal inneholde:

- faglig utredning av virkninger nedspregning av Ringknuten har for nærfriluftsliv, barn og unge og folkehelse.
- behovsanalyse med alternativvurdering som begrunner nedspregning

Ved regulering av områdene BN\_4 og BN\_5 skal det vektlegges god landskapstilpasning, tilrettelegges for allmenn rekreasjon og lek, og sikres minimum 2 grøntkorridorer gjennom hvert område.

Ved regulering av o\_G\_3 på Gleodden skal eksisterende lagerbygning(er) fjernes eller disponeres til bruk for barn og unge.

### 1.3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

- a. Anlegg som skal overtas til kommunalt drift og vedlikehold skal planlegges og bygges i henhold til VA norm for Kristiansand kommune og dimensjoneres slik at det ivareta muligheter for påkobling mot naboområdene.
- b. Kommunale veier skal dimensjoneres og bygges i henhold til veinormal for Kristiansand kommune.

### 1.4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved byggesaker og utarbeiding av detaljreguleringsplaner.

- a. Nødvendige tekniske anlegg, vannforsyning, avløpsnett, energiforsyning og veier, skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor nye delområder.
- b. Områdene o\_SHA\_1, o\_SHA\_2, o\_SHA\_3 og o\_SHA\_4 skal utvikles før o\_SHA\_7
- c. Områdene o\_SHA\_1 til o\_SHA\_7 skal detaljreguleres og utvikles før o\_SHA\_8.
- d. Før oppstart av detaljregulering av o\_SHA\_8 (Ringknuten) skal det foreligge en behovsanalyse med alternativvurderinger som begrunner behov for nedspregning av Ringknuten. Som del av planarbeidet skal det gjennomføres en faglig utredning av virkninger for nærfriluftsliv, barn og unge og folkehelse. Ringknuten (o\_SHA\_8) skal ha funksjon som grøntareal frem til detaljreguleringsplan for o\_SHA\_8 er vedtatt.
- e. Sjøarealene innenfor bestemmelsesone # 3a kan ikke tas i bruk til havneformål før o\_SHA\_4 er opparbeidet til havn.
- f. Sjøarealene innenfor bestemmelsesone # 3b kan ikke tas i bruk til havneformål før o\_SHA\_5 er opparbeidet til havn.

- g. Sjøarealene innenfor bestemmelsesone # 3d kan ikke tas i bruk til havneformål før o\_SHA\_7 er opparbeidet til havn.
- h. Område BN\_5 kan ikke bygges ut før det er bygget vegforbindelse fra o\_SV\_3 via BN\_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.
- j. Grønnstruktur i område o\_G\_2 (Romleåsen) og o\_G\_3 (Gleodden) 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 BN\_4 og BN\_5.
- k. Kyststi gjennom o\_SHA\_7 skal opprettholdes inntil det gis igangsettingstillatelse av tiltak i område o\_SHA\_7. Strandpromenade i Torsviga er en del av kyststien i område o\_SHA\_7 skal opparbeides og opprettholdes som del av denne.
- l. Erstatning for kyststi gjennom område o\_SHA\_7, med forbindelse til stinettet på Ringåsen og Marvika, skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse av tiltak i området o\_SHA\_7.
- m. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i O\_SHA\_4 skal erstatningsarealer for badeplass på Varodden være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan for utbedring av friareal i Topdalstø og i Vollevann.
- n. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i O\_SHA\_3 skal erstatningsarealer for friluftarealene innenfor O\_SHA\_3 være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan for kvalitetsheving av friluftarealene på Ringåsen, herunder omlegging av tursti til Ringknuten.
- o. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i O\_SHA\_8 skal erstatningsarealer for friluftarealene på Ringknuten være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan for kvalitetsheving av arealer ved Vest-Agder museet, avdeling Kristiansand (friluftsmuseet), og/eller Roligheden friområde, Romleåsen og Gleodden.

## 1.5 Byggegrense, funksjonskrav og utbyggingsvolum mm (pbl § 11-9 nr. 5)

### 1.5.1 Byggehøyde

- Kontorbygg kan oppføres med gesimshøyde inntil 15 meter. Lager og logistikkcenter kan oppføres med gesimshøyde inntil 20 m over terreng. Kraner og siloer, som er nødvendige for havnedriften, kan innenfor definerte områder tillates med høyde inn til 70 m. Skip/rigger som befinner seg innenfor planområdet må ikke komme i konflikt med høyderestriksjonsflatene/hinderflatene i restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn Kjevik, datert november 2011.

### 1.5.2 Byggehøyde over havet

I områdene BN\_1 og BN\_2 skal oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.

For bebyggelse med kort levetid kan kravene i eksisterende utbyggingsområder reduseres med 0,5 meter.

I områdene BN\_4 og BN\_5 skal bebyggelse som ligger lavere enn 5 meter over havet dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt. Bygg kan plasseres lavere enn kote 5 dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stormflovern, liten bølgepåvirkning eller lignende.

For bebyggelse innenfor areal avsatt til havn område o\_SHA\_1-7 skal tilrettelegges med konstruksjonsløsninger som tar hensyn til at de kan bli oversvømt.

### 1.5.3 Funksjonskrav og utbyggingsvolum til arealformål (pbl § 11-9 nr. 5)

- a. Innenfor områdene BN\_1 og BN\_2 tillates etablering av lager, logistikk og kontor. Kontorandelen skal utgjøre maksimum 50 %.
- b. Innenfor områdene BN\_3, BN\_4 og BN\_5 tillates etablering av kontor. Tillatt grad av utnyttning i BN\_4 og BN\_5 er BYA 35 % og BRA 150 %. Bebyggelsen skal ha maksimal høyde 15 meter, beregnet ut fra de målereglene som gjelder når kommunedelplanen blir vedtatt.
- c. BN\_5 skal ha adkomst fra o\_SV3 via BN\_4
- d. I friluftsområder i sjø skal overflate og bunn forbeholdes allmennhetens bruk til rekreasjon og opphold. Enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.
- e. Havneområdene o\_SHA\_1 - o\_SHA\_7 skal ha adkomst for tungtrafikk fra E18 ved Narviga.
- f. Innenfor bestemmelsessone # 5 (jernbanespor) kan det ikke foretas arealdisponeringer som vanskeliggjør etablering av fremtidig jernbanespor.

### 1.5.4 Fasade, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt. Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.

### 1.5.5 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- a. Det avsettes maksimum 1 biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal kontor og maksimum 1 biloppstillingsplass pr 200 m<sup>2</sup> bruksareal lager på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.
- b. Det avsettes minimum 1,5 sykkeloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til personalinngang.
- c. **Mobilitetsplan**  
Ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m<sup>2</sup> bruksareal skal det utarbeides mobilitetsplan. Kravet gjelder for alle nyetableringer på alle plannivå, fra utarbeiding av konsekvensutredning til søknad om bruksendring.

I mobilitetsplanen skal virksomheten gjøre rede for totalt transportomfang til/fra virksomheten herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser varelevering og godstransport. Det skal gjøres rede for fordeling av transport gjennom døgnet og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel. Videre skal det redegjøres for hva som er den ønskede fordelingen (målsetting) og hvordan virksomheten skal tilrettelegge for å få til den ønskede fordelingen mellom transportmidler. Planen skal redegjøre for hvordan bedriftene kan begrense behovet for parkeringsplasser, for dermed å minimere behov for areal til parkering samt bidra til å nå 0-vekstmålet i personbiltrafikken. Planen skal også gjøre rede for behov for og krav til antall ladestasjoner for el-biler og fordeling av parkeringsplasser mellom nullutslippsbiler og andre biler.

## 1.6 Miljøkvalitet og estetikk mm. (pbl § 11-9 nr.6)

Det skal benyttes lysarmatur og mastehøyder som begrenser uønsket belysning til havneområdenes omgivelser.

Utfylte arealer skal gis en kvalitetsmessig god kantavslutning og opparbeides med ferdig dekke. Ved etappevis utfylling gjelder kravet også for hver etappe

## 2 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 6 (PBL § 11-11)

### 2.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl § 11- 11 nr 3)

#### Ferdsel

- a. I område angitt med bestemmelsesområde #3A-D skal disponeres til havneformål i sjø. Forankring av konstruksjoner og fartøy er tillatt.
- b. I område angitt med bestemmelsesområde #4 tillates ikke tiltak som hindrer fri ferdsel gjennom området.
- c. I område angitt med bestemmelsesområde #3A-D og #4 tillates utfylling i sjø i samsvar med godkjent plan for fylling.

### 2.2 100-metersbelte langs sjø (pbl § 11- 11 nr. 5)

I områdene o\_G\_2 og o\_G\_3 tillates oppført toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.

## 3 Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 11-8)

### 3.1 Sikringssone over og rundt vegtunnel (pbl § 11-8 nr. a)

Sikringssone rundt vegtunnelen (H190) er 20 meter målt fra midtlinje til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Innenfor sikringssonen rundt planlagt tunnel kan arealene benyttes i samsvar med fastsatt arealformål, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten. Det tillates ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen. Ved planlegging av vegtunnel skal hensynet til kryssende jernbanetunnel utredes.

### 3.2 Sikringssone over og rundt jernbanetunnel (H190-2) (pbl § 11-8 nr. a)

Sikringssone rundt jernbanetunnelen (H190-2) inkluderer areal under bakken. I området er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, pelerramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget. Ved planlegging jernbanetunnel skal hensynet til veg utredes.

### 3.3 Støysone (pbl § 11-8 nr. a)

Støygrenser for aktivitet innenfor reguleringsområdet er årsmidlet støynivå  $L_{den}$  55 dBA uten impulslyd,  $L_{den}$  50 dBA med impulslyd og  $L_{night}$  på 45 dBA, jfr T-1442/16. På dagtid søndag - og helligdager er støygrensen  $L_{ekv}$  52 dBA uten impulsstøy. Typiske maksimalnivå ( $LAF_{max}$ ) fra havnas virksomhet skal ikke overskride 60 dBA i nattperioden. Alle oppgitte støygrenser gjelder frittfelt lydnivå.

Utypiske verste driftsdøgn:

Det tillates inntil 15 døgn, i året inklusive 4 søndager - og helligdager/offentlige fridager og maksimalt 4 dager pr. løpende uke, med maksimalnivå på 65 dB ved boliger, for døgn med utypisk aktivitet. Maksimum 10 døgn kan tas ut i perioden 1. mai til 30. september. Utypiske verste driftsdøgn skal varsles til naboer så tidlig som mulig, senest ved oppstart.

Støygrensene for  $L_{den}$  (og  $L_{ekv}$  på søndag- og helligdager) gjelder på uteplass og utenfor rom for støyfølsom bruk, mens støygrensene på natt ( $L_{night}$  og  $LAF_{max}$ ) gjelder utenfor vinduer på soverom. For eiendommer som får støy som overskrider grensen over, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak, dersom dette er nødvendig for å tilfredstille kravene til støynivå.

**3.4 Faresone forurensing i grunnen (pbl § 11-8 nr. a)**

Før graving innenfor området som har hensynssone forurenset grunn ( $H_{390}$ ) skal det undersøkes om grunnen er forurenset. Hvis grunnen er forurenset skal det utarbeides tiltaksplan. Planen skal være godkjent før tiltaket kan igangsettes.

**3.5 Sone for båndlegging etter naturmangfoldloven (pbl § 11-8 nr. d)**

Innenfor areal avsatt til hensynssone naturmiljø, hensynssone bevaring av naturmiljø ( $H_{560}$ )/ båndlagt etter naturmangfoldloven ( $H_{720}$ ) skal eksisterende utvalgte naturtype hule- og grove eiker ivaretas.

**3.6 Sone med særlige hensyn til kulturmiljø (pbl § 11-8 nr. c)**

Innenfor areal avsatt til hensynssone bevaring av kulturmiljø ( $H_{570}$ ).

I områdene skal arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen, samt fortifikasjonsanleggene, kaier og slipp bevares.

**3.7 Sone for båndlegging etter lov om kulturminne - nåværende (pbl § 11- 8 nr. d)**

Området i Marvika ( $H_{730}$ ) er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978 etter kml. § 22a, fredning av bygg og anlegg i statens eie. Kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4.

## RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

### **Restriksjonsområde for Kristiansand lufthavn, Kjevik**

Reguleringsplaner innenfor restriksjonsområde skal oversendes Avinor for uttalelse

### **Faresone forurensing i grunnen**

Tiltaksplan i områder med forurensing i grunnen skal godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet.

### **Tiltak i sjø**

Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde, krever tillatelse av kommunen, jf. havne- og farvannsloven § 27, 1. ledd. Som tiltak regnes blant annet fortøyningsinstallasjoner, kaier, utdyping, dumping, kabler og rør.

Fylling og mudring i sjø skal godkjennes av fylkesmannen og sendes Norsk Maritimt Museum til uttalelse

### **Kulturminner**

For tiltak som berører fornminner forutsettes frigiving av Riksantikvaren.

Tiltak innenfor område med fredet bebyggelse skal godkjennes av Riksantikvaren/ oversendes Riksantikvaren til uttalelse.

Tiltak innenfor arealer med hensynssone kulturmiljø (H570) skal oversendes byantikvaren til uttalelse.


### **Erstatningsareal for barn og unge**

Plan for opparbeiding av arealene ved fylkesmuseet i samsvar med rekkefølgekrav i §1.4 n skal utarbeides i nært samarbeid med Vest-Agder museet.

### **Jernbane**

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

Vedtatt av Bystyret i Kristiansand 10.04.2019 som sak 47/19  
Godkjent av kommunal og moderniseringsdepartementet 25.06.2020



Jan Oddvar Skisland  
ordfører