CHRISTIANSSANDS BYSELSKAB
STIFTET 1830

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

Kristiansand, 26.03.2026

Kristiansand kommune
Plan og bygg
Post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Deres ref: PLAN-23-00787-178

1644 OMRÅDEREGULERING, LAGMANNSHOLMEN – UTTALELSE FRA CHRISTIANSSANDS BYSELSKAB

Christianssands Byselskab slutter seg til mange av byplangrepene som er valgt. Vi mener det må etableres en gjennomgående kanal mot Lagmannsholmen. Vi understreker også betydningen av å ikke åpne for høyhus, samt å legge til rette for et mest mulig bilfritt område. Det er positivt at det foreslås å etablere Lagmannsparken som en grønn akse gjennom området og Havneparken på selve Lagmannsholmen. Vi foreslår at byggehøydene i alle byggeområdene bør være 4 etg. med en tilbaketrukken 5. etg. Vi foreslår endringer i gatestrukturen. Vi har merknader til flere av de foreslåtte reguleringsbestemmelsene og flere av bystyrets vedtak/forslag i sak 20/26.

Vi viser til deres brev av 02.03.2026 med vedlegg.

Om Christianssands Byselskab og våre rammer for høringsuttalelsen
Christianssands Byselskab arbeider for vern av kulturhistoriske og verneverdige verdier i Kristiansand, og for å skape forståelse for byens og bydelenes historiske egenart. Selskapet bidrar også til å bevare og utvikle kulturelt og fysisk miljø; det omfatter viktige bygninger og bygningsmiljø, grøntområder, natur og vegetasjon.

Det er med bakgrunn i dette formålet vi har utformet vår uttalelse i denne saken. Vårt hovedfokus har vært hvordan videre utvikling av planområdet kan bidra til å ivareta og formidle områdets viktige historie som en del av byens identitet. Vi har også vurdert om den foreslåtte arealbruken er egnet til å sikre og utvikle et nytt attraktivt bydelsområde i Kristiansand.

Tidligere uttalelse fra Christianssands Byselskab
Christianssands Byselskab har tidligere uttalt seg til det første forslaget til områderegulering for Lagmannsholmen, jf. vårt brev datert 03.06.2025. I dette brevet har vi gitt en grundig dokumentasjon av områdets historie, og den betydningen havnen har hatt for byen og dens utvikling. Vi understreket i denne uttalelsen også betydningen av at Lagmannsholmen beholdes som et historisk minne så langt det er mulig. Vi mener de historiske opplysninger og vurderinger

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

som ble påpekt i dette brevet, må legges til grunn i det videre planarbeidet.

Om planprosessen og medvirkning
Byselskabet ønsker å gi honnør til Kristiansand kommune for den svært omfattende dokumentasjonen som er innhentet i denne planprosessen. Vi synes også at det er gjort et grundig arbeid for å sikre god og bred medvirkning i planarbeidet. Dette vil være av stor betydning for at kommunens innbyggere skal få tillit til de beslutninger som blir tatt om arealbruk og bestemmelser for framtidig utvikling av dette viktige området i byen.

Byplangrep
Kommunen peker på at det i valg av byplangrep er lagt vekt på hvordan Lagmannsholmen kan integrere, supplere og komplettere Kvadraturen til gjensidig berikelse. Vi slutter oss til dette, men vil understreke at det ikke må innebære at området blir en videreføring av Kvadraturens struktur, bortsett fra gateløp med fritt utsyn. Planområdet må kunne utvikle sin egen identitet gjennom bruk av dagens arkitektur og ny gatestruktur.

Fastpunkter og premisser
Vi slutter oss til de foreslåtte fastpunkter og premisser i byplangrepet. Vi vil særlig understreke betydningen av å bevare Krutthuset med omgivelser. Omgivelsene rundt Krutthuset er faktisk det eneste stedet hvor det opprinnelige terrenget i området er bevart. Det bør sikres i det videre planarbeidet.

Det er lagt til grunn som fastpunkt og premiss at Fiskebrygga, fiskemottaket, bebyggelsen rundt Gravane og bygningsmiljøet rundt Gravanekanalen skal videreføres. Det slutter vi oss til. Dette miljøet har blitt viktig for byens identitet og opplevelsesverdi.

Strukturerende prinsipper
Det er foreslått en sammenhengende havnepromenade rundt hele planområdet. Det er et viktig og positivt byplangrep. Vi mener imidlertid at det også bør legges til grunn at det reguleres inn en havnepromenade med tilsvarende bredde rundt framtidig kanal mellom fastlandet og Lagmannsholmen.

Vi mener det bør legges til grunn at det skal etableres en gjennomgående kanal; Lagmannskanalen. Det vil tilbakeføre Lagmannsholmen som frittliggende holme, og være et viktig tiltak for å ivareta og formidle områdets viktige historie som en del av byens identitet. Kanalen må ha tilstrekkelig bredde for å sikre høy bruksverdi som rekreasjonsområde, og opplevelsesverdi som landskapselement.

Vi slutter oss til byplangrepet om å etablere både Lagmannsparken som en grønn akse gjennom området og Havneparken på selve Lagmannsholmen. I tillegg bør det åpnes for å etablere mindre bydelsparker og beplantninger i området.

Vi mener det må vurderes kritisk om det er riktig å etablere ny gangbro for å knytte

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

Lagmannsholmen sammen med Kilden og Kunstsilo. Selv om broen utstyres med åpnefunksjon, kan den bli et hinder for båter som skal inn til fiskemottaket. Dette må vurderes nærmere i det videre planarbeidet.

Det er foreslått at de historiske siktlinjene fra Kvadraturen videreføres gjennom planområdet. Vi slutter oss til dette, men vil understreke at det ikke må innebære at området blir en videreføring av Kvadraturens struktur, bortsett fra gateløp med fritt utsyn. Planområdet må kunne utvikle sin egen identitet.

Vi har ingen innvendinger til at FK-siloen og Hunsfoslageret på Lagmannsholmen bevares eller gjenbrukes. Vi vurderer imidlertid ikke at bygningene er spesielt verneverdige.

Vi slutter oss til de øvrige strukturerende prinsippene, og vil særlig understreke betydningen av å ikke åpne for høyhus, samt å legge til rette for et mest mulig bilfritt område. Vi slutter oss også til forslaget om en egen kunststrategi for området.

Planforslaget – foreslått arealbruk

Byggeområdene
Vi slutter oss til at byggeområdene i hovedsak reguleres til sentrumsformål hvor det åpnes for boliger, forretning, tjenesteyting mv. Det er foreslått at byggeområdene gis en struktur som følger siktlinjer og akser i Kvadraturen. Vi slutter oss til dette med de forbehold som er nevnt foran.

Det foreslås at byggehøydene i byggeområdene skal romme 5 etasjer med tilbaketrukken 6. etasje. Vi har i vår tidligere høringsuttalelse (03.06.2025) anbefalt at byggeområdene kan romme 4 etasjer med en tilbaketrukken 5. etasje. Vi står fast ved dette, og mener det er denne høyden som bør fastsettes som føring for høyder i alle byggeområdene. Vi mener derfor dette også må gjelde for SF1. Her åpner planforslaget for opptil 7 etasjer. Vi mener dessuten det ikke bør åpnes for boligbebyggelse i SF1. Dette området vil være utsatt for støy og redusert luftkvalitet knyttet til trafikk i Havnegata, og bør derfor kun bygges ut til næringsformål.

Funksjon og utnyttelse
Vi slutter oss til at det synes hensiktsmessig å arbeide mot en fordeling mellom bolig og næring på hhv. 60 % og 40 %, men at det ikke er nødvendig å fastsette dette i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget omtaler «det ukjente» som representerer et framtidig behov eller ide som ikke er kjent i dag. Det er ønskelig å ha et tilgjengelig areal som kan ivareta dette behovet dersom det oppstår. Det pekes på at SF5 (Lagmannsholmen øst) kan være et byggeområde som kan ivareta dette behovet. Vi vil ikke fraråd det, men samtidig understreke at SF5 bør reserveres for allmennyttige formål. Det må derfor stilles strenge krav til hvilke funksjoner bygg i dette området skal betjene.

CHRISTIANSSANDS BYSELSKAB
STIFTET 1830

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

Gater

Vi slutter oss til forslaget om at Havnegata og Gravane blir hovedatkomster inn i planområdet. Vi synes også det er positivt at Gravane kan rettes ut sammenlignet med dagens trasé. Dette vil åpne for at et areal vest for Fiskebrygga blir tilgjengelig for videreutvikling av bygningsmasse knyttet til Fiskebrygga.

Vi mener kjørevei ut til Lagmannsholmen bør skje gjennom Gravane og videre langs gateforbindelse mot SF4, som en forlengelse av gateforbindelse fra o_ST4 (Sjølystveien) gjennom o_SF6. Gravane bør ikke utformes som kjørevei eller gate fra kryss mot o_ST4 og videre ut til Krutthuset.

Det er positivt at planforslaget legger til grunn at bilparkering skal skje under bakken.

Havnepromenade

Det er positivt at det foreslås å sette av areal til havnepromenade rundt hele planområdet. Havnepromenaden skal ha en bredde på minimum 9 m og være åpen for allmennheten. Det er viktig at det på flere steder langs havnepromenaden etableres nedtrapping mot sjøen. Dette vil øke bruksverdien og opplevelsesverdien av promenaden.

Vi mener det i forslaget til områderegulering bør settes av areal til havnepromenade på begge sider av en gjennomgående kanal mot Lagmannsholmen.

Parkområder

Planforslaget foreslår at det settes av areal til to større parkområder; Sentralparken (Lagmannsparken) og Havneparken. Vi slutter oss til denne arealbruken, og den foreslåtte lokaliseringen av Lagmannsparken.

Vi slutter oss også til den foreslåtte lokaliseringen av Havneparken. Den bør imidlertid utvides mot vest.

Kanal

Planforslaget åpner for at det kan etableres gjennomgående kanal eller kort kanal. Vi mener det bør anlegges gjennomgående kanal. Dette er nødvendig for at Lagmannsholmen kan bli tilbakeført som holme, og vil bidra til å ivareta og formidle områdets viktige historie. For å redusere overflateforurensning inn i kanalen, vil vi anbefale at kanalen ikke etableres som en rett kanal mellom Gravane og havnebassenget. Utløpet av kanalen i havnebassenget kan f.eks. vinkles mot nord. Utformingen av utløpet må tilpasses manøvreringsforholdene i havnebassenget.

Kanalen bør gjøres vesentlig bredere enn det som er vist i planforslaget. Det bør også etableres nedtrapping langs begge sider av kanalen. Det vil gjøre trappene langs kanalen til et attraktivt rekreasjonsområde, og et viktig landskapselement i planområdet.

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

Cruisepir
Vi slutter oss til forslaget om at det legges til rette for fortsatt cruisetrafikk i området.

Utbyggingsrekkefølge
Utbyggingen av området vil skje over en lang tidsperiode. For allmennheten er det viktig at Krutthuset og området rundt blir gjort tilgjengelig så tidlig som mulig etter at området er åpnet for utbygging.

Gate- og stedsnavn
Vi har ingen merknader til forslaget om bruk av eksisterende veinavn og forslaget til nye navn på veier og plasser. Vi synes det er særlig positivt av Lagmann Undalls plass er foreslått som navn på plassen foran Krutthuset.

Forslag til reguleringsbestemmelser
Forslaget til bestemmelser framgår av Saksnummer: PLAN – 23/00787, 2023008052

Vi har kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene.

2.2.1 Kulturmiljø/kulturminner:
I pkt. b legges det til grunn at siktlinjer/akser fra Kvadraturen videreføres.

Vi slutter oss til at siktlinjer fra Kvadraturen kan videreføres. Planområdet må imidlertid kunne utvikle sin egen identitet gjennom bruk av dagens arkitektur og ny gatestruktur.

4.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål
Vi mener det i siste setning bør framgå at forbudet mot bolig må gjelde hele SF1.

4.1.1.3 Høyder
Vi mener det bør legges til grunn at høydeangivelsen kan romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje. Tabellen i samme pkt. bør endres tilsvarende.

4.1.2.4 Sentrumsformål (felt SF5)
Det framgår av denne bestemmelsen at det innenfor feltet skal etableres signaturbebyggelse med utadrettet virksomhet som skal ha et regionalt nedslagsfelt.

Det synes noe uklart hva som kan etableres av bebyggelse i medhold av denne bestemmelsen. Vi mener dette legger unødig strenge begrensninger på bebyggelse i området. Utbyggingstiltak i området bør være reservert allmennyttige formål, men innenfor ganske vide rammer.

4.1.4 Bebyggelse og anlegg mv. (BAA1-BAA4)
Det framgår av denne bestemmelsen at o_BAA1- o_BAA2 skal være offentlig, og skal utformes slik at aksen i forlengelse av Gravane føres fram mot Krutthuset. Områdene kan etableres som kombinert formål samferdselsformål og grønnstruktur. Ved etablering av samferdselsformål, kan

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

dette skje som kjørevei, gate (vår understreking), bru, gågate, torg eller plass, og utformes i tråd med bestemmelsene for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Vi mener kjørevei ut til Lagmannsholmen bør etableres gjennom Gravane og videre langs gateforbindelse mot SF5, som en forlengelse av gateforbindelse fra o_ST4 (Sjølystveien) gjennom SF6. Gravane bør ikke utformes som kjørevei eller gate fra kryss mot o_ST4 og videre ut til Krutthuset. Bestemmelsen bør derfor ikke inneholde samferdselsformålene kjørevei og gate.

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferselsanlegg og teknisk infrastruktur
Det framgår i fjerde avsnitt at o_ST6 skal være offentlig, og skal utformes slik at aksen i forlengelse av Gravane føres fram mot Krutthuset. Dette kan skje som kjørevei, gate (vår understreking), gågate, torg eller plass.

I samsvar med det vi har nevnt foran bør bestemmelsen ikke inneholde samferdselsformålene kjørevei og gate.

4.2.4 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1-9)
Det bør framgå av denne bestemmelsen at havnepromenaden kan nedtrappes på aktuelle strekninger.

4.4.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FLV1)
Det framgår av denne bestemmelsen at der området tillater det, skal deler av kaifront trappes ned mot sjøen og sikre fysisk kontakt med vannflaten.

Vi mener det bør framgå av denne bestemmelsen at hele kaifronten på begge sider av kanalen skal trappes ned mot sjøen.

6.6.1 Bestemmelsesområde # 1
Det framgår av denne bestemmelsen at det innenfor området skal etableres gangbro.

Vi mener en gangbro i området kan være et hinder for effektiv drift av fiskemottaket. Bestemmelsen bør derfor endres til at det kan etableres gangbro innenfor området. Hvorvidt det bør etableres gangbro her, må vurderes nærmere i det videre planarbeidet.

Kommentarer til Bystyrets vedtak 25.02.2026, sak 20/26

Vi har kommentarer til følgende av Bystyrets vedtak i sak 20/26:

5. Det bes spesielt om innspill på muligheter for bilfrie kvartaler og områder.
7. - Økte høyder i SF1 med en ekstra boligetasje mot Lagmannsparken. For resten av området høres opptil to ekstra boligetasjer og BYA økt til 70 %.
- Økte høyder i SF2 med en ekstra boligetasje. Del av SF2 mot Tollbodplassen høres med 70 % BYA.

CHRISTIANSSANDS BYSELSKAB
STIFTET 1830

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

8. Økte høyder i område SF1 og SF2 om bebyggelse opp til 10 etg.
9. Parkeringskjeller under o_fri2 og o_fri3.
10. Følgende endringer:
4.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål (felt SF1-SF11): Begrensingen for bolig i deler av SF1 tas bort. Formål innad i SF1 avklares i detaljreguleringsplan og ikke i områdeplan.
12. Endret parkeringsdekning i tråd med krav i kommuneplanen, det vil si maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser pr. bolig og maksimalt 0,3 pr. 100 m^2 kontor, forretning, tjenesteyting m.m.
14. I tillegg høres endret parkeringsdekning til maksimalt 0,8 biloppstillingsplasser pr. bolig og maksimalt 0,3 pr. 100 m^2 kontor, forretning, tjenesteyting mm.

Våre kommentarer:

5: Det er ønskelig at det gis føringer om flest mulig bilfrie kvartaler og områder.

7: Det bør ikke åpnes for økte høyder i SF1 med en ekstra boligetasje mot Lagmannsparken. Det bør for SF1 legges til grunn 4 etg. med en tilbaketrukket 5. etg. For resten av området bør det ikke åpnes for to ekstra boligetasjer. BYA bør opprettholdes på 50 %.

Det bør ikke åpnes for økt høyder i SF2 med en ekstra boligetasje. For SF2 mener vi det bør legges til grunn 4 etg. med en tilbaketrukket 5. etg. BYA bør opprettholdes på 50 %.

8: Det bør ikke åpnes for inntil 10 etg. i områdene SF1 og SF2. I begge områder bør det ikke åpnes for større høyder enn 4 etg. med en tilbaketrukket 5. etg.

9: Det bør ikke åpnes for parkeringskjeller under o_FRI2 og o_FRI3. I dette parkområdet bør det kunne etableres store trær. Det vil bli vanskelig dersom det åpnes for parkeringskjeller under disse områdene.

10. Begrensningen for boliger i deler av SF1 bør ikke tas bort. Det bør ikke åpnes for boliger i SF1. Dette bør framgå av reguleringsbestemmelsene for områdereguleringsplanen.

12. Det bør ikke åpnes for parkeringsdekning i tråd med krav i kommuneplanen. Vi tilrår at det avsettes maksimalt 0,2 biloppstillingsplasser pr. bolig inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering. Det bør videre avsettes maksimalt 0,2 pr. 100 m^2 kontorareal, forretning, tjenesteyting inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering.

14. Det bør ikke åpnes for maksimalt 0,8 biloppstillingsplasser pr. bolig og maksimalt 0,3 pr. 100 m^2 kontor, forretning, tjenesteyting mm. Vi mener det bør avsettes maksimalt 0,2 biloppstillingsplasser pr. bolig inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering. Det bør videre avsettes

CHRISTIANSSANDS
BYSELSKAB
STIFTET 1830

Kronprinsensgate 59
4614 Kristiansand
E-post: post@byselskabet.no
Web: byselskabet.no
Org.nr. 988 973 564

maksimalt 0,2 pr. 100 m^2 kontorareal, forretning, tjenesteyting inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering.

Med hilsen
for Christianssands Byselskab

Tom Egerhei
styremedlem

Inge Fosselie
styremedlem

Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur