



DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS

Audnedalsveien 4379  
4529 BYREMO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sigrid Lofthus Drange, 37 01 78 66

## Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 i Kristiansand kommune

Vi viser til brev av 27.3.2023 fra Drag arkitektur og byggteknikk AS med melding om påbegynt reguleringsplanarbeid for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 i Kristiansand kommune.

### Formål og planstatus

Formålet med planarbeidet er å endre bruken av bygningsmassen fra undervisning til kombinert formål bolig/næring/forretning. Fra Holbergs gate foreslås det avkjørsel til parkeringskjeller mellom den nye og gamle delen.

Det fremgår av meldingen at:

*Forslagstiller ønsker i all hodesak å bevare eksisterende bebyggelse. Utnyttelsen økes ved å bygge på eksisterende bygningsmasse:*

- *På Kongens gate 54 utnyttes arealer under tak ved å sette inn takvinduer med balkong og innskårne takbalkonger. Mot bakgården foreslås takopplett på det meste av takflaten og svalganger. Det er foreslått takterrasse over inngangspartiet i Kongensgate.*
- *På Holbergs gate 4 erstattes dagens tak av et større volum med vinduer og takbalkonger. Mot bakgård løftes tak og bygningen utvides med svalganger.*

I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.

### Innspill fra Statsforvalteren

For å oppnå vellykket transformasjon og utbygging i dette etablerte sentrumsområdet er det viktig å vurdere type arealformål, estetisk utforming samt ha et særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet, både å bevare kvaliteter og tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet, jf. pbl. § 3-1 første ledd bokstav f). Nærmiljøet omfatter både fysiske og sosiale forhold som til sammen har stor innvirkning på folkehelsen. En eventuell økning av utnyttelse og høyder må vurderes opp mot eksisterende bygg og uterom i kvartalet og tilgrensende gater. Det bør utarbeides sol- og skyggediagrammer som viser



hvordan planforslaget vil påvirke ovennevnte. Videre vil det ved etablering av nye boliger være viktig å få etablert felles møteplasser som legger til rette for sosiale møter, lek og samspill mellom mennesker. Vi støtter vurderingen kommunen har gitt i oppstartsmøte om at lekearealer for barn og unge kan løses i nærliggende plasser og uterom. Vi støtter også deres vurdering i at det må sikres gode uteoppholdsarealer for beboerne. Vi bemerker i den sammenheng at offentlige byrom ikke fyller alle funksjoner knyttet til sosiale forhold, og det bør følgende etableres felles uteoppholdsareal for de nye boligene i planområdet/kvartalet. Gode utearealer bør ha fortrinn fremfor etablering av parkering for biler. Det samme gjelder gående og syklende – disse brukerne bør prioriteres fremfor bilen.

Vi støtter kommunens oppfordring om ombruk og gjenbruk av bygningsmasse, samt vurdering av det bør legges til rette for variasjon i leilighetstyper/størrelser. I vurderingen av arealformål og planløsninger vil universell utforming være sentralt. Utforming som gir god tilgjengelighet bør fastlegges i plankart, i bestemmelser og i eventuelle retningslinjer.

I aktuelle sak vil det slik vi vurderer det også være behov for utredninger knyttet til støy. Vi viser til *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021). Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no).

Med hilsen

Thomas Christian Kiland-Langeland (e.f.)  
fagdirektør

Sigrid Lofthus Drange  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Agder fylkeskommune  
Kristiansand kommune - Byutvikling  
Statens vegvesen

Postboks 788 Stoa  
Postboks 4  
Postboks 1010 Nordre Ål

4809 ARENDAL  
4685 NODELAND  
2605 LILLEHAMMER



DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS  
Audnedalsveien 4379  
4529 BYREMO

Dato: 08.05.2023  
Vår ref: 23/10831-2  
Deres ref: 12461-22  
Saksbeh.: Silje Utne Bjørke

Anniken Ophaug Røksland

Kristiansand kommune - Innspill til melding om oppstart av detaljregulering - for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 -

Viser til oversendelse fra 27.03.23.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for endret bruk av bygningsmassen fra undervisning til kombinert formål bolig/næring/forretning.

Fylkeskommunedirektøren har følgende innspill ved oppstart av planarbeidet:

#### Nyere tids kulturmiljø

Planområdet er del av Riksantikvarens NB!- område Kvadraturen og delområdet Murbyen. Dette er et område av nasjonal kulturminneinteresse der det må vises særlige hensyn ved forvaltning og utvikling. Riksantikvaren har utarbeidet råd for forvaltningen av NB!- området. Disse rådene og Riksantikvarens bystrategi må ligge til grunn for planarbeidet. Bystrategien kan lastes ned her: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/riksantikvarens-bystrategi/>

Turnhallen/ Kongens gate 54 er en monumental bygning med svært høy verneverdi. Som hjørnebygning er den også viktig fondmotiv. Bygningen har lav tålegrense for endringer. Skal det aksepteres påbygg og andre endringer må dette løses på den opprinnelige bygningens premiss. Opprinnelig/eldre hovedvolum og fasader må opprettholdes. Tilbygg må tilpasse seg Turnhallen og omkringliggende verneverdig bebyggelse både i plassering, volum, proporsjoner, utforming, fargesetting og detaljering.

Det må framskaffes originaltegninger samt eldre fotografier av bygningen. Det må undersøkes nærmere når de ulike bygningsvolumene er kommet til. Vi stiller spørsmålstejn ved deler av de foreslåtte tilbyggene og fasadeendringene. Enkelte av disse anser vi som ikke akseptable.

Vi ber derfor om at dere tar initiativ til befaring og møte sammen med kommunen, der vi kan få mer informasjon om prosjektet, og kan gå igjennom våre merknader og forslag til endringer

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong  
avdelingsleder  
Plan

Silje Utne Bjørke  
rådgiver  
Plan

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** STATSFORVALTEREN I AGDER  
STATENS VEGVESEN



STIFTET 1830

## CHRISTIANS SANDS BYSELSKAB

Kronprinsensgate 59  
4614 Kristiansand  
E-post: [post@byselskabet.no](mailto:post@byselskabet.no)  
Web: [byselskabet.no](http://byselskabet.no)  
Org.nr. 988 973 564

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS  
Audnedalsveien 4379  
4529 Byremo  
[anniken.roksland@dragark.no](mailto:anniken.roksland@dragark.no)

Kristiansand 14.04.2023

### OPPSTART AV DETALJPLANLEGGING FOR KONGENS GATE 54 OG HOLBERGS GATE 4 - UTTALELSE

Gjeldende reguleringsplan er Murbyplanen av 17.06.1998. Den gjelder for begge bygningene. Planområdet er regulert til offentlig formål, bevaring. Nr. 54 er gitt betegnelsen undervisning og omriss som verneverdig bygning. I bestemmelsene fremgår det bl.a. at formålet med reguleringsplanen er å bevare den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at områdets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.

For verneverdige bygninger gjelder at «bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall», og «bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt». Og: «Tilbygg, påbygg og underbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon».

I kommunedelplanen for Kvadraturen 2011 – 2022 er planområdet disponert til offentlig eller privat tjenesteyting.

Ut fra dette og dagens oversiktsplanlegging synes det å være hjemmel for forslaget utforming og bruk til kombinerte formål bolig, næring og forretning. Med det for øyet virker det i prinsippet relativt nennsomt og godt tilpasset bygningene. Maksimal høyde for Holbergs gate 4 ligger under kommunedelplanens maksimale byggehøyde på 20,1 meter for de fleste kvartalene.

Vi er imidlertid uenig når det står i beskrivelsen står: «Det er ingen spesielle interesser som berøres av planinitiativet annet enn forholdet til byen generelt og naboskapet spesielt.»

Kulturminnevernet er i høyeste grad berørt. Hovedfokus bør være på vern av den gamle Turnhallen, senere endret til Musikkens Hus, - ikke bare til «forholdet til gatene og nabobebyggelsen».

Holbergs gate 54 ble bygd tidlig på 1900-tallet, tegnet av kristiansandsarkitekt Endre Refsnes. Det er nå trolig byens viktigste kulturminne fra historisme-perioden, inspirert av tysk middelalder og borgarkitektur, - et smykke i byen.

I kulturminnevernplanen fra 1990 er bygningen plassert i høyeste vernekategori (nr. 1 av 4). Den omfattes da av formuleringen «Bygning(er) som må bevares. Bygningene har stor antikvarisk egenverdi og er også viktige enkeltelementer som utgjør en del av byens karakter, enten ved utforming, alder, historie, funksjon eller som viktig visuelt innslag. *Bygningene må regnes som fredningsverdige.*» (Vår utheving).



STIFTET 1830

## CHRISTIANS SANDS BYSELSKAB

Kronprinsensgate 59  
4614 Kristiansand  
E-post: [post@byselskabet.no](mailto:post@byselskabet.no)  
Web: [byselskabet.no](http://byselskabet.no)  
Org.nr. 988 973 564

- I 1983 skrev tidligere fylkeskonservator Danckert Monrad-Krohn i en uttalelse om bygningen bl.a.:
- «For å gå rett på sak anser jeg Turnhallen for å være en av byens mest bevaringsverdige murbygninger.
  - «Bygningen er oppført i 1902 på tomt stilt til fri disposisjon av kommunen. Bygningen må i høy grad sies å være et ektefødt barn av sin tid og inneholder på en usedvanlig fortettet måte århundreskiftets historiserende formidealer. Det er ikke vanskelig å få øye på spor etter både renessansearkitektur og en mer romantisk middelaldersk borgarkitektur. Turnhallen har meget til felles med viktige bygninger som man har tatt vare på bl.a. i Bergen og Drammen».

Ut fra disse vurderingene mener vi at nr. 54 er meget verneverdig. Det innebærer at fasadene ikke bør endres på.

I forslaget er det vist 4 nye vinduer i den gamle fasaden mot Kongens gate. Veggen endrer da noe karakter, selv om vinduene er tilpasset arkitekturen. Prinsippet med utvidelse på taket bør finne sin løsning uavhengig av eksisterende fasader. Det bør gjelde for det videre arbeidet. Dette hensynet bør tas med i reguleringsbestemmelsene som skal utarbeides. Et unntak bør kunne gjøres for de foreslåtte vinduene mot Holbergs gate, etter som vinduene her nærmest står klare til innpass av tilpasset glass.

Det er opplyst at kommunen eier de to eiendommene. Det foreligger ingen begrunnelse for den nye bruken som nå fremmes. I lys av den betydelige historiske og arkitektoniske verneverdien nr. 54 har, bør det være vesentlig i utgangspunktet å søke etter bruk som ikke legger endringspress på arkitekturen.

Med hilsen  
for Christianssands Byselskab

Reidar Mosland  
Leder

Tlf. 90511776  
E-post: [post@byselskabet.no](mailto:post@byselskabet.no)

Arne Bulie  
Styremedlem

Tlf. 90502890

Kopi til  
[byantikvaren@kristiansand.kommune.no](mailto:byantikvaren@kristiansand.kommune.no)



STIFTET 1830

## CHRISTIANS SANDS BYSELSKAB

Kronprinsensgate 59  
4614 Kristiansand  
E-post: [post@byselskabet.no](mailto:post@byselskabet.no)  
Web: [byselskabet.no](http://byselskabet.no)  
Org.nr. 988 973 564

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS  
Audnedalsveien 4379  
4529 Byremo  
[anniken.roksland@dragark.no](mailto:anniken.roksland@dragark.no)

Kristiansand 02.05.2023

### OPPSTART AV DETALJPLANLEGGING FOR KONGENS GATE 54 OG HOLBERGS GATE 4 - TILLEGGSUTTAELSE

Vi viser til vår tidligere uttalelse av 14.04.2023 og vår konklusjon at Kongens gate 54 er meget verneverdig.

Vi er etterpå gjort oppmerksom på at det er feil å hevde at Endre Refsnes tegnet bygget. I «Kristiansand Turnforening gjennom 100 år, 1858-1958» fremgår det at ingeniør B Schieldrop tegnet forslaget og sto for det «europiske borg- og slott»- utseendet, mens Endre Refsnes fikk foreta noen endringer og bygningsmessige tilpasninger. Han satt i byggekomiteen, var også byggeleder for prosjektet og som sådan en viktig medspiller. Bonsak Schieldrop bodde de første årene av 1900-tallet i Kristiansand og var gassværksbestyrer på Tangen, senere i Trondheim. Turnhallen i Kongensgate sto ferdig 19. oktober 1902.

Vi var heller ikke klar over at Riksantikvaren også har uttalt seg om bygningen. For å understreke verneverdien legger vi ved både Monrad-Krohns og Riksantikvarens uttalelser i sin helhet. Det forutsettes at også dette følger saken videre.

Med hilsen  
for Christianssands Byselskab

Reidar Mosland  
Leder

Arne Bulie  
Styremedlem

Tlf. 90511776  
E-post: [post@byselskabet.no](mailto:post@byselskabet.no)

Tlf. 90502890

Kopi til  
[byantikvaren@kristiansand.kommune.no](mailto:byantikvaren@kristiansand.kommune.no)

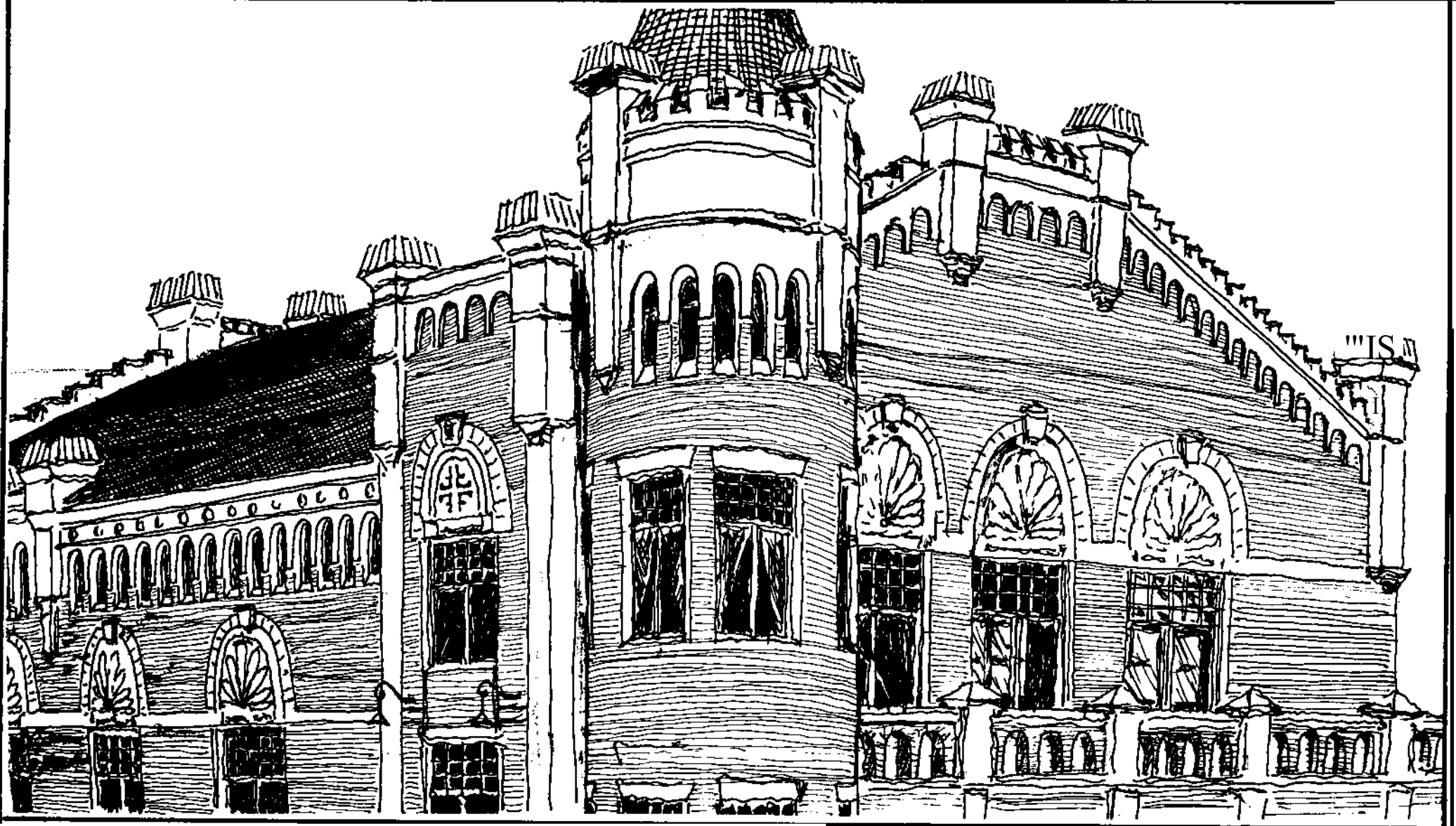




CHRISTIANS SANDS  
BYSELSKAB

STIFTET 1830

Kronprinsensgate 59  
4614 Kristiansand  
E-post: [post@byselskabet.no](mailto:post@byselskabet.no)  
Web: [byselskabet.no](http://byselskabet.no)  
Org.nr. 988 973 564



# TURNHALLEN

EN VURDERING OM:  
REHABILITERINGSKOSTNADENE, BRUKSOMRÅDENE/  
PROSJEKT FOR SYSSELSETNINGSTILTAK.....

KRISTIANSAND KOMMUNE

8. MARS 1984

RÅDHUSGT. 20 - POSTBOKS 1.7 -

4601 KRISTIANSAND - SENTRALBORD 22800

---

 INNHOLDSFORTEGNELSE
 

---

I.	1.00	Innledning	side:	3
	1.01	Kostllader	"	3
	1.02	Økonomi - finansiering	"	3
	1.03	Historie	"	4
	1.04	Verneverdi	"	4
II.		Byggteknisk vurdering v/ Byarkitektkontoret		
	1.21	Bygningsmessig tilstand	"	5
		Ventilasjon	"	5
		Elektrisk anlegg	"	5
	1.22	Planløsning	"	6
	1.23	Kostnadsovers ag	"	7
	1.24	Mulig etappedeling	"	8
III.		BruJr:.som.råder v/ Ungdomskontoret		
	1.31	<b>Kjelleretasjen</b>	"	9
	1.32	1. etg. - Storsal	"	10
	1.33	Sambruk 1. etg./kjeller	"	10
	1.34	Økonomi - drift	"	11
IV.	1.41	Sysseissettingsarbeider	Arbeidsmarkedskurs	"
			v/ Finansrådmannen	12
V.		Tegninger	"	13-16
VI.		Vedlegg	"	17



Kristiansand Turnhall med Turnforeningens Musikkorps i 1902 (bilde-montasje).  
Legg merke til gesimsavslutning med tårn og krenellering og balkongen på høyre side.



1. 00 Innledning3..

Kristiansand Turnforening ønsker nå å bygge ny turnhall og vil selge sin 82 år gamle Turnhall, Kongensgate 54. I denne forbindelse vurderer Kristiansand kommune mulighetene til å overta bygningen.

Denne vurderingen beskriver et prosjekt som omfatter: Rehabilitering, kostnader og planer - brukermulighetene, drift - mulighetene til å innpasse arbeidsmarkedskurs og sysselsettings-tiltak i ombyggingen.

1. 01 Kostnader.

Kostnadsoversikten omfatter rehabilitering av 1. og 2. etasje, samt innredning av kjelleren til ungdomslokaler. Utvendig oppusses og rest?ureres fasadene til sitt opprinnelige utseende.

- A. Rehabilitering som over er beregnet til f koste: kr. 5.130,000!.-
- B. SomA, men arbeidsmarkedskurs og sysselsettingstiltak blir organisert til å gjøre deler av ombyggingen. Kostnadene er foreløpig beregnet **til:** kr 4. 400.00 , -

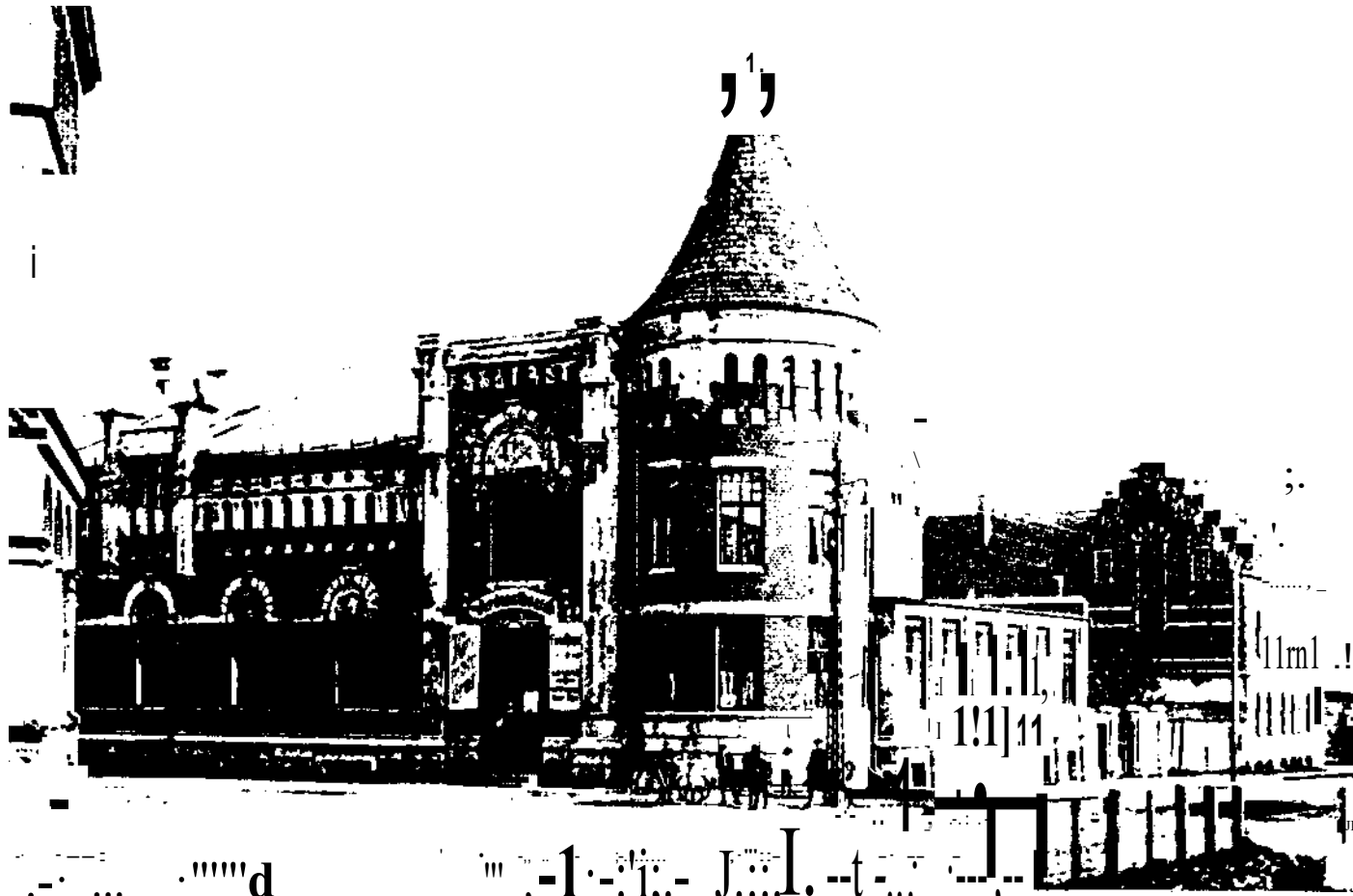
I beløpene er inkludert innstallering av heis (kr. 300.00.-). Prisstigning er ikke medtatt.

Ombyggingen kan gjøres rimeligere ved at en del av innvendig generell oppussing gjøres som egeninnsats/ og dugnad, Man kan også utføre kun den nødvendige oppussingen. Nøyaktig kostnadsbesparelse er idag vanskelig å fastslå.

1.02 anemi - Finansierin .

Rehabilitering og ombygging av turnhallen er beregnet finansiert og utført gjennom:

- a) Kommunal andel
- b) Statlige tilskudd
- c) Sysselsettingstiltak og arbeidsmarkedsmidler.



Turnhallen ca. 1916-1920. Kupler og balkong er nå tatt bort. Lokaler for "VERDENSTHEATERET" Kinomatograf leies av kommunen •

### 1.03 Historie.

Turnhallen ble ferdigbyget i 1902. Arkitekt var ingeniør Schieldrop. Endelig regnskap viste at bygningen kostet kr. 58.963 78.

Det var et ambisiøst foretagende. Turnforeningen med sine 15 - 16 medlemmer hadde startet. Drift og vedlikehold a bygningen viste seg å li dyrere enn antatt. ette er bl.a. en av grunnene til at fasade-dekorasjoner - tårn og gesimser ble tatt vekk, forholdsvis tidlig i bygningens historie.

### 1.04 Verneverdi.

Turnhallen er en meget spesiell teglbygning hvor "'borgmotiv'" -arkitekturen med tidligere småtårn, krenellering (brystvern) langs gesims, og smale vinduer i 2. etasje er dominerende dekorative elementer. Bygningen er i dag kanskje en av de mest bevarte originale turnhaller i landet. Interiøret er også intakt og trenger kun generell oppussing. Man må også se Turnhallen i sammenheng med sin nabo, Kongens gate skole, som er bygd i samme periode. Sammen danner disse to bygningene et viktig kulturhistorisk bygningsmiljø fra en periode i Kristiansands historie. Det vises forøvrig til vedlegg fra Fylkeskonservatoren i Vest-Agder og Riksantikvaren.



## IL byggteknisk vurdering.



Interiør-birom i 1.etg.

Brutto innv. areal (ikke inklusive yttervegger)

Kjeller	dusj/garderober	235 m2	
	lager - nye ungd.lokaler	<del>660</del> "	895 m2
1. etasje	turnsal	400 m2	
	birom	510 "	910 "
2. etasje			<u>195</u> "
Samlet <u>bruttoareal</u>			2.000 m2

### Bygningsmessig tilstand 1.21

Turnhallen er i rimelig bra stand, om man tar i betraktning bygningens alder og vedlikeholdet som er gjort. Bygningen er bygget i tegl, med 1 stens og 2 sten yttervegger. Utvendig har fasaden pusset dekorasjon. Her er gjort en del fasadeforandringer. Tårn, gesimsprofiler og balkong er fjernet, muligens p.g.a. vanskeligheter med å holde vedlikehold av disse. Deler av fasaden er pusset, og det er en del puss-skader, vesentlig ved taknedløp og rundt vinduer. Det er murt inn større vinduer i 2.etasje. Tilbygg for tidligere scene er revet.

Det er gjort små forandringer innvendig og lokalene er preget av slitasje. men kan fremdeles bli fin ved enkel utbedring og maling. Det er til nå ikke funnet hus-sopp i bygningen.

### Ventilasjon

Eksisterende ventilasjon er lite tilfredsstillende, med høye fyringsomkostninger, Man må regne med at et nytt ventilasjonsanlegg må installeres som dekker turnsal og kjellerlokalene. Totalt sett vil et nytt anlegg kunne redusere driftsomkostningene for oppvarming av bygningen sett i forhold til økt tilskudd av luftmengder.

### Elektrisk anlegg

Det har vært ført tilsyn på det elektriske anlegget. Deler er skiftet ut. Ny tavle med større inntaksledning må installeres. Det er rebet med at. deler av det elektriske anlegget kan beholdes, men nytt anlegg må bygges i ungdomslokalene i kjelleren.

Byarkitektkontoret laget planskisser for ny bruk av turnhallen i april 1983. Disse er lagt til grunn for det videre arbeid.



Turnhallen- utseende i dag...

Utvendige arbeider

Det er en målsetning at turnhallen bygges om til sitt opprinnelige utseende med tårn, piper, gesimser og balkonger som viktige originale utsmykningslementer. Likeledes vil et scenehus bygget som tidligere gjøre det mulig å bruke turnsalen med enkle scene-arrangementer.

1.etasje.

Det gjøres små forandringer fra dagens rombruk, Noen skillevegger i rom mot gaten gir flere rom med mulighet for flere aktiviteter. Ny ventilasjon- og delvis elektrisk utskifting er nødvendig. Samtidig må ev. brannkrav, samt adkomst for bevegelseshennede innpasses.

?,etasje.

Her gjøres også små forandringer. Det beregnes tun vanlig oppussing av eks. lokaler.

Kjeller

Gamle lager-lokaler utnyttes til ungdomslokaler. Man må regne med full oppbygging av lokalene mod nye golv, nye vegger og hi lin€, etc. Det pr foreslått inngan ;,lirekte ".:il et uformellt treffrom m/kafe TI'.ed , ;':,s:illin;s-mulie:heter. Fra treffrom er det aik=:c:s: ".:il div. aktiviteter, bibliotek,5rupper:w:2".'.lr:....-:..

I storsalen kan man ben:yk::-te el{s:'...c-sere:-l-cc garderover.rnligheter m/dusjer i f:-:rti:-de::se :-: - sceneopptreden, etc. Hy trappeadko::s':,e'!.-. :::,::, : heis,er foreslått til I.etasje, som vil også binde etasjene bedre sammen.



K9stnadsoverslag - Turnhallen 1.23

	entre;ereng!r	v/arb.inns;eareler
1, <u>Bygningsmessige arbeider:</u>		
B,} Rigg&drift	kr. 100.000.-	kr. 70.000.-
b) Utv. utbedring	" 852.000.-	" 800.000.-
c) Rehab. 1.etg./2.etg. + garderobe i kjeller	" 438.000.-	" 280.000.-
d} Oll):bygging i kjeller	" 708.000.-	" 430.000.-
2, a) El. arbeider; I.etasje: kr. 150.000,-		
2.etasje; " 40.000.-		
kjeller; " 240.000.-	" 430.000.-	" 430.000.-
b) Nødllys og brannvs,rslingsanlegg	" 90.000,-	" 90.000.-
3. Rørleggerarbeider; anslAtt kr.40.000 + 60.000 + kjele	" 180.000.-	" 140.000.-
Ventilasjonaarbeider	" 670.000.-	" 670.000.-
4. Administrasjon sideentreprenører c&. 3 %	" 36.000.-	" 20.000.-
5. SUM BYGN. MESSIGE ARBEIDER	kr. 3.504.000.-	" 2.010.000.-
6. UfQrutsette kostnader c&. 6 %	200.000.-	170.000.-
7. Utomhus,arbe- ider	" 20.000.-	" 15.000.-
8, Prosjektering; arkitekt: kr. 90.000.-		
VVS-kons.; " 90.000.-		
El.-kons.: " 70.000.-		
Byggeleder; " 30.000.-		
Kopiering: " 20.000.-	" 300.000.-	" 300.000.-
9, SUM OMBYGGING EKS. MVA	kr. 4.024.000.-	kr. 3.415.000.-
1.0. 20 % MVA (a,yrundet l	" 806.000.-	" 685.000.-
11. SUM OMBYGGING INKL. MVA	kr. 4.830.000.-	kr. 4.100.000.-
Ev. tillegg for heis	kr, 300.000.-	kr. 300.000.-
Pris pr. m2	K, . 2.412.,...:	kr, 2.0:10.-

; tigning er ikke medtatt.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsoverslaget er foreløpig, og at endringer vil komme med et eventuelt forprosjekt, hvor tekniske konsulenter kan engasjeres. Man må vente at nye priser kan både fordyre og redusere de oppgitte kalkyler, inntil anbudspriser er innhentet.

Mulig etappedelning av ombygningsarbeidene. 1.24

Arbeidene kan oppdeles etter flere målsetninger og dette forslaget er bare en mulig løsning hvor 1) nye aktiviteter flytter inn gradvis etter som lokalene blir ferdig oppus'iet, 2) utvendig sikring og restaurering gjøres i etapper.

Det forventes at turnhallen behol.ler sin opprinnelige bruk av 1. etasje til avgjørelsen er tatt om Kongensgate skole-s framtid, og evnt. ny turnhall på Gimle er bygget.

Man kan derimot anta at fra våren 1984 vil lokalene etter trykkeriet være ledige. Dette vil være ledige lokaler hvor byggearbeidene kan begynne, evnt. mulige lokaler for arbeidsmarkedskurs, samtidig som bygningen sikres med nødvendige utvendige arbeider, for å forhindre fortsatt forfall.

Etappe 1

utv. sikring: Tak og beslag skiftes og LL L. s. Bygningen isoleres på kaldt loft. Takkonstruksjonen repareres evnt. ny ventilasjonskjele.

Innv. arbeider: Lokaler i 1. etasje oppusses/ •rukes til arbeidsmarkedskurs. Arbeid i kjeller begynner, riving, gulvarbeid. Anslått utgift: ca. kr. 800.000

Etappe II

Utv. arbeider: Utskifting vinduer. Oppbygging balkong, fjerning av puss på tå.ni :og gavlveggen.

Innv. arbeider: Kjeller - Ombygging starter - støp gulv, innredning. Re skader 2. etasje utbedres. Anslått utgift: ca. kr, 1.000.000

Etappe III

Tekn. install: Ventilasjonsanlegg ferdigbygges, elektr. installeres. Kjeller bygges ferdig. 2. etasje oppusses. Anslått utgift: ca. kr. 2.200.000

Etappe IV

Utv. arbeider: Scenebygg - betong tårn - skifer på tårn+ gesims støpes. Utomhus arb. Innv. scene Anslått utgift: ca. kr. 500.000

I etappene bør innpasses evnt. pålegg fra f.eks. brannmyndigheter og bygningskontroll slik at disse overholdes.

## m. bruksområder

### Kjellcreta jen. 1.31

På bakgrunn av F-16 prosjektet (midlertidig ungdomssted i sentrum), igangsatt med full drift fra 17/9 -83, foreligger gode forutsetninger for å vurdere bruksområde for kjelleretasjen. Det bør skytes inn at ingen institusjoner til nå har gitt uttrykk for annet enn for tåelse/interesse for kjelleren som ungdomssted.

Byarkitektkontorets skisse over kjellerarealet er god. Den er utarbeidet i samråd med Ungdomskontoret, og har en planløsning som i hovedsak ivaretar de nødvendige behov for et aktivt ungdomssenter. Imidlertid viser erfaringene fra F-16 at behovet for øvingslokaler og muligheter for orkestre er veldig stort. Dette er det ikke tatt hensyn til i tilstrekkelig grad i skisseforslaget, men kan ifølge arkitektkontoret lett inrps ses i et endelig utkast til arbeidstegninger.

Et vesentlig moment ved et åpent tiltak for ungdom, som i større eller mindre grad ikke har annen forellingstilhørighet, er den uformelle "lavterskFl" inngangen.

"Treffrommet", slik det er skissert, har denne ;valiteten. Det gir en mulighet for å stikke innom, ta en cola, orientere seg om husets aktiviteter via oppslag, uten å føle seg presset inn i diverse virksomheter. Man kan tilbringe en forholdsvis anony tilværelse i treffrommet om man ønsker det. Man kan nærme seg den mer aktive og levende del av huset, i det tempo, og i den grad en ønsker. Denne muligheten mangler i F-16 prosjektet, og er der en vesentlig svakilet. ra Treffrommet har man adkomstmuligheter til de fleste andre rom og aktiviteter.

"Storsalen m/ disco-bu" gir i første rekke muligheter for mindre arrangementer som konserter, teater, foredrag, film, allmøter, diskotek osv. Man kan også tenke seg behov for øvings/ fremføringl:i5 en for teatergrupper i denne salen. Ved hj lp av store døråpninger mot treffrommet, kan deler av salen benyttes som tilleggsareale for kafeen.

Gruppe/møterom og bibliotek gir plass for ulike gruppeaktiviteter. Med bakgrunn i aktivitetene som finner sted i F-16, ser man et behov for plass til batikkguppe, film/video-gruppe, tekstil-gruppe (vev, syng etc.) keramikk-gruppe, avisgruppe m.v.

Dersom man forutsetter kun kjelleren benyttet til spesifikke ungdomsaktiviteter, vil nødvendigvis noe av gruppe/møteromarealet måtte disponeres til band-øvingslokaler. Det totale arealet i kjelleretasjen burde likevel kunne qi nødvendig plass for svært m nae av p aktuelle aktivitetene.

iosk/kjøkken (kafe) er en viktig del av "anlegget". Driften av kafeen kan legges opp på manoe måter. Skal denne fungere godt, og tilfredsstillende helseledets krav osv., bør man vurdere nærmere muligheten for ansatt personell.

Gar erobe/kontor/toalett dimensjoneres etter maksimalt antall besøkende. Garderobeanlegget i tilknytning til storsal/scene i kjelleretasjen, har ogst dkoiu t fra selve storhallen i 1. etg. Disse benyttes til teatergarderober etc. i forbindelse med opptreden både i kjelleretasjen og i 1. etg.

### 1. tg. Storsa en. 1.32

Den gamle turnsalen settes i original stand, og benyttes til større arrangementer som teater, konserter o.l. Uttalelser fra rektor ved Agder Musikkonservatorium, Symforniorkesteret Venneforening m.fl. antyder Ønske om både Øvings- og konsertlokale. Andre foreninger legger vekt på at byen trenger et "folkekulturhus", et "kulturvarksted". Det er ingen tvil om at storsalen vil bety et viktig supplement til byens øvrige lokaler av samme størrelse.

Turnsalen som opprinnelig er bygget for gymnastikk og trim, vil fortsatt være aktuell for f,::- målet. Det vil kunne innpasses tid til flere typer aktiviteter som "husmortrim", jazz-gymnastikk, dans, idrett m.v. Med de godt dimensjonerte dusj- og garderobeanlegg, vil man kunne ta imot relativt store partier brukere innen dette feltet. Man kunne også tenke seg muligheten av at enkelte videregående skoler med ~ieliggenhet i sentrum ønsker å benytte turnsalen til gymnastikk/idrett.

"Lager" vil kunne benyttes til Symforniorkesterets notelager. Det er ønske fra orkesteret om å ha notelageret i nærheten av øvingslokale .

"Uts -benyttes til lagring av stoler til storsalen, samt annet utstyr til storsalen.

"Møterom og Øverom" - vil egne seg bra til en rekke aktiviteter. Kristiansand Husflidforening ønsker f.eks. å drive kursvirksomhet innen veving.

3 stk. "kontor" - benyttes til møterom og kontor for aktuelle foreninger/lag.

### Sambruk 1. etg. 99 kjelleren. 1.33

Garderobene i kjelleretasjen er tilknyttet scene i både kjeller og 1. etg. De to scenene, med respektive storsaler, har ulik kapasitet, og vil derfor kunne dekke ulike behov. Det er ikke urealistisk å forestille seg at "ungdomsavdelingen" i kjelleren ved enkelte tilfeller ønsker å arrangere større forestillinger (f.eks. konserter) som vil kreve plass for et stort publikum. Da bør den gamle turnsalen kunne benyttes. Likeledes kan man tenke seg at mindre arrangementer i grenen bal tt, teater, musikk som ikke nødvendigvis springer ut fra "ungdoms-avdelingen" kan avvikles på scenen i kjelleren, gjerne i samarbeid med ungdoms crP .

Husflidforeningens eventuelle vevkurs, og liknende aktiviteter, vil i mange tilfeller ha apell til ungdomsmiljøet i kjelleretasjen, og kunne foregå i samarbeide med ungdomssenteret. Det ville være en styrke å ha "profesjonelle" instruktører til en del av gruppeaktivitetene i kjelleren. Slik kan man tenke seg enkelte aktiviteter lagt til kjelleretasjen i grupperom.

2. etasje.

Leilighet, samt gruppe/øverom, vil gi plass til Sørlandets kunstnersenter. Denne organisasjonen frister for Øyeblikket en usikker tilværelse i "Påsebyen", i sør-Plans lokaler, og er svært interessert i å leie disse lokalene til kontor og lager.

Tårnkammeret egner seg godt til atelier. Amatørorganisasjonen, Kristiansand Maleklubb, er interessert her.

#### økonomi - drift. 1.34

Man forutsetter bygget administrert av Kristiansand kommune, Ungdomskontoret. Dette går i første rekke på kjeller etasje, hvor drift og utvidelse av ungdomsskolen i sentrum allerede er inntatt i Ungdomskontorets budsjett med 1/1 stilling. Øvrige aktiviteter i bygget vil i all hovedsak styre seg selv. En sentral administrasjon for hele prosjektet vil bli tilnærmet lik senterlederfunksjonen for fritidssentrene i bydelene. Senterlederfunksjonen kan innpasses i de eksisterende prosjektlederstillingen.

Det forutsettes videre at generell rengjøring kun er aktuell i fellesarealene - garderober, Lurilsal, ganger m.v. I kjellerlokalene, rommene tiltenkt sørlandets kunstnersenter og andre aktiviteter besørges rengjøring av brukerne.

Tekst		Kommentarer
Lønn prosjektleder	113.000,-	
Lønn renhold	50.000,-	
Pensjonsutgifter	13.800,-	
Overtid/ekstrahjelp	60.000,-	Timeansatte miljøarbeidere
Arbeidsgiveravgift folketrygden	37.500,-	
Inventar og utstyr	10.000,-	
Vedlikehold bygning	20.000,-	
Kontorutgifter	10.000,-	
Strøm/olje	160.000,-	Tall basert på nåværende fyringsanlegg. Ut-
Renhold, andre utgifter	2.000,-	giften forventes redusert ved installasjon av
Faste avgifter	10.000,-	moderne anlegg.
Vedlikehold inventar/utstyr	5.000,-	
	<hr/>	
	491.300,-	
Leie Sørlandets	30.000,-	
Andre leieinntekter	10.000,-	
	<hr/>	
	40.000,-	
Netto	<hr/> 451.300,- <hr/>	Driftsbudsjett for ungdomssted i sentrum er i 1984 vedtatt med kr. 178.000,-.



ISZ.: sysselsetning §P.fOSjekt

1, III

SYSSELSETTINGSARBEIDER/ARBEIDSMARKEDSKURS I KONGENSGT. 54 - NÅVÆRENDE  
TURNHALL.

Det vises til brev av 22. september 1983 fra finansrådmannens kontor,  
6 oktober 1983 fra fylkesarbeidskontoret i Vest-Agder og 15. februar 1984  
fra Kristiansand Yrkesskoler.

Kristiansand kommune har i lengre tid hatt en forholdsvis stor arbeids-  
ledighet. Ved utgangen av januar 1984 var det registrert 1250 arbeidsledige  
personer i Kristiansand. Dette utgjorde 5,1% av arbeidsstyrken i kommunen.  
Tilsvarende prosent for landet totalt var 4,7. Av de ledige var over 30%  
ungdom under 25 år.

Kristiansand kommune har i lengre tid engasjert arbeidsledige. F.t. har vi  
190 personer sysselsatt på "februartiltaket". I tillegg har vi personer på  
attføringsringstiltak og enkelttiltak.

Nåværende turnhall i Kongensgt. 54 ser vi på som et meget interessant syssel-  
settingsprosjekt. Mange forskjellige typer arbeid må utføres, og det kan  
strekke seg over lengre tid. Dette gjør at prosjektet er spesielt godt egnet  
for arbeidsledige.

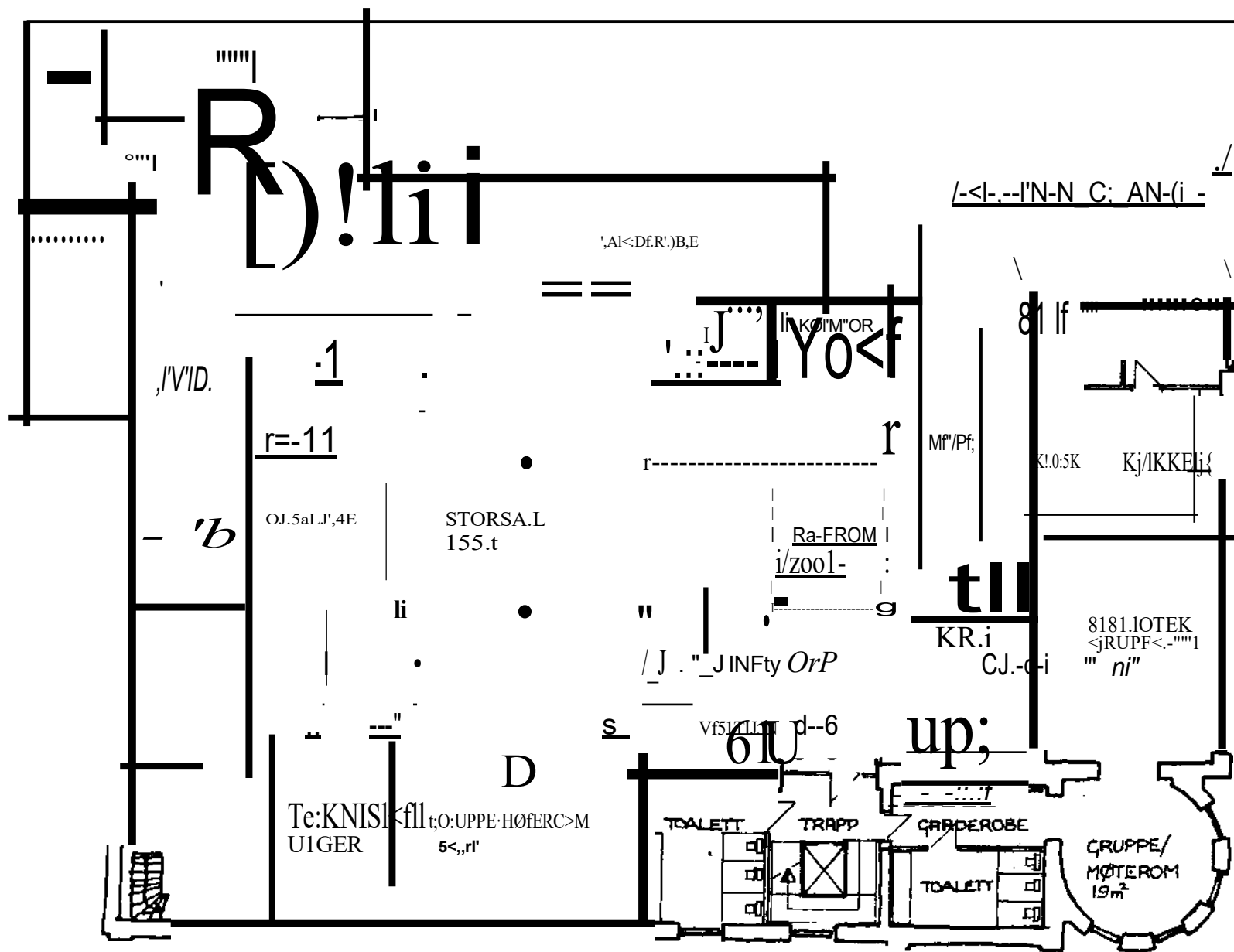
Planen er i første omgang å benytte arbeidsmarkedskurs - noe som både  
Arbeidsformidlingen og Kristiansand Yrkesskole er meget positive til.  
Kristiansand Yrkesskole, som administrerer kursene for arbeidsformidlingen,  
har søkt Arbeidsdirektoratet om to ekstraordinære kurs innen tømrer- og  
bygge- og anleggsgag. Det ser ut til å være en kurant sak å få godkjent disse.  
I tillegg er det planer om også å benytte malerkurs og gulvleggingskurs.

På hvert kurs kan det tas inn opp til 12 personer. Det betyr at vi på de to  
første kurs, som hver er på 19 uker, kan engasjere opp til 24 personer.

I tillegg til arbeidsmarkedskursene kan det bli aktuelt å engasjere personer  
på "februartiltaket". Dette kan f.eks. være et arbeidstilbud til noen av de  
personene som har vært inne på kursene.

Arbeidsformidlingen  
Og Turnhallmann

J. Omland  
- iell Omland

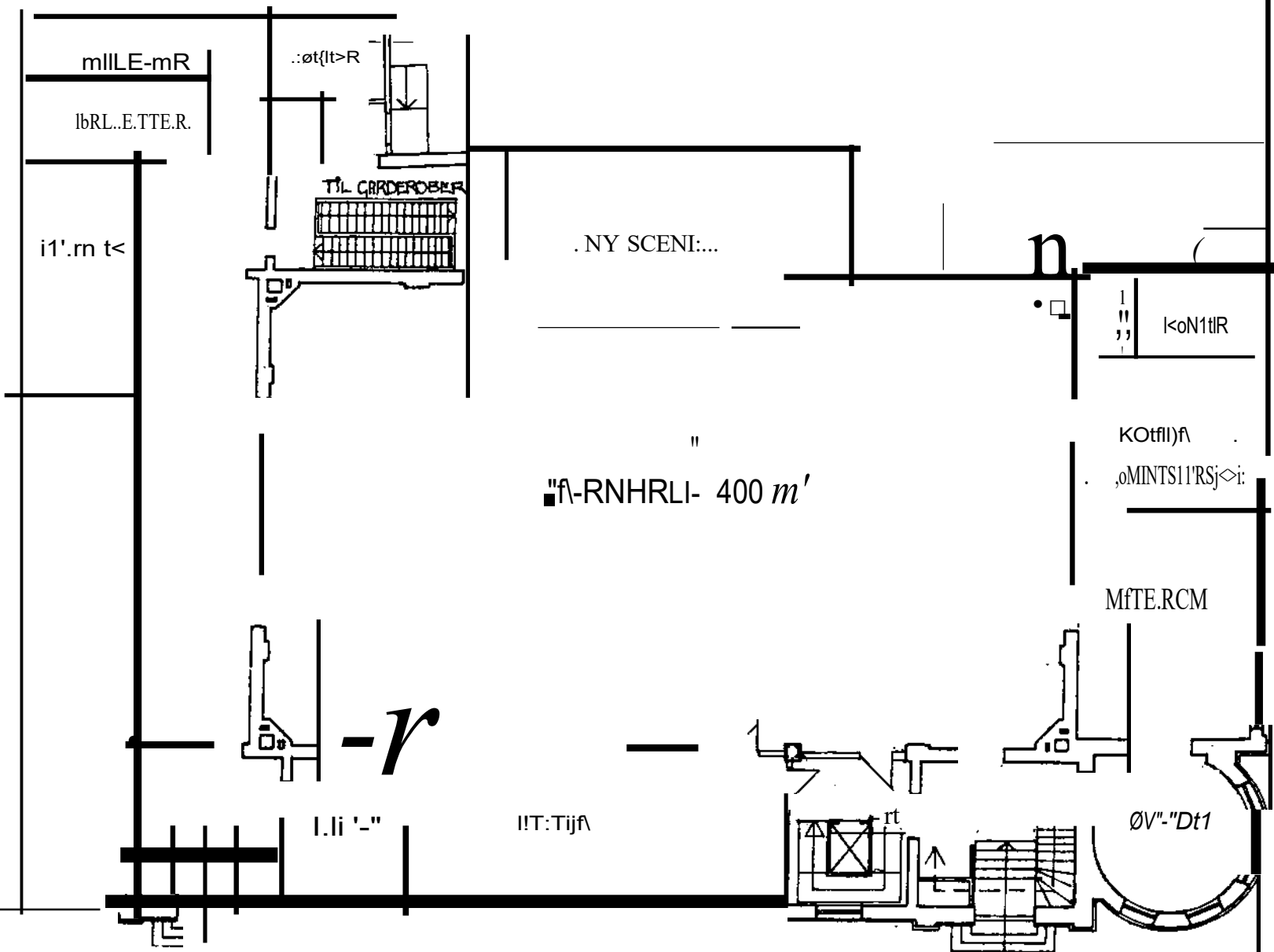


PLAN KJELLER

Byarkitektkontoret i Kristiansand

TURNHALLEN  
Mål: 1:200

KONGENS • GT. 54  
Dato : April 1981  
JRAI. 1,t.f



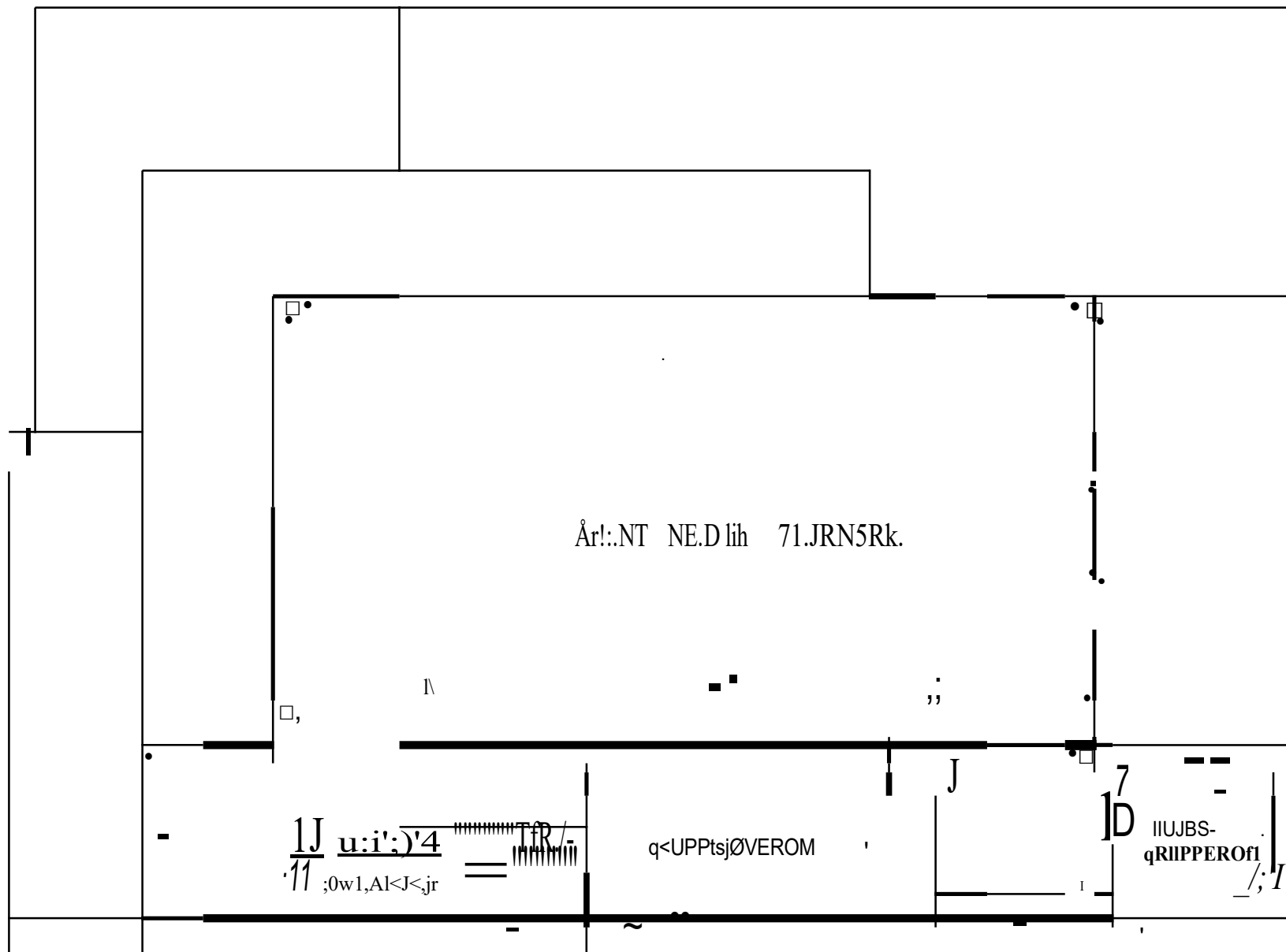
PLAN 1. \_ETG.

Byarkitektkontoret i Kr.sand

TURNHALLEN  
Mål: 1:200

KONGENS GT, 54  
Dato: April 1983





PLAN 2. ETASJE

Byarkitektkontoret i Kr.sand

TURNHALLEN

Mål: 1,200

KONGENS GT.54

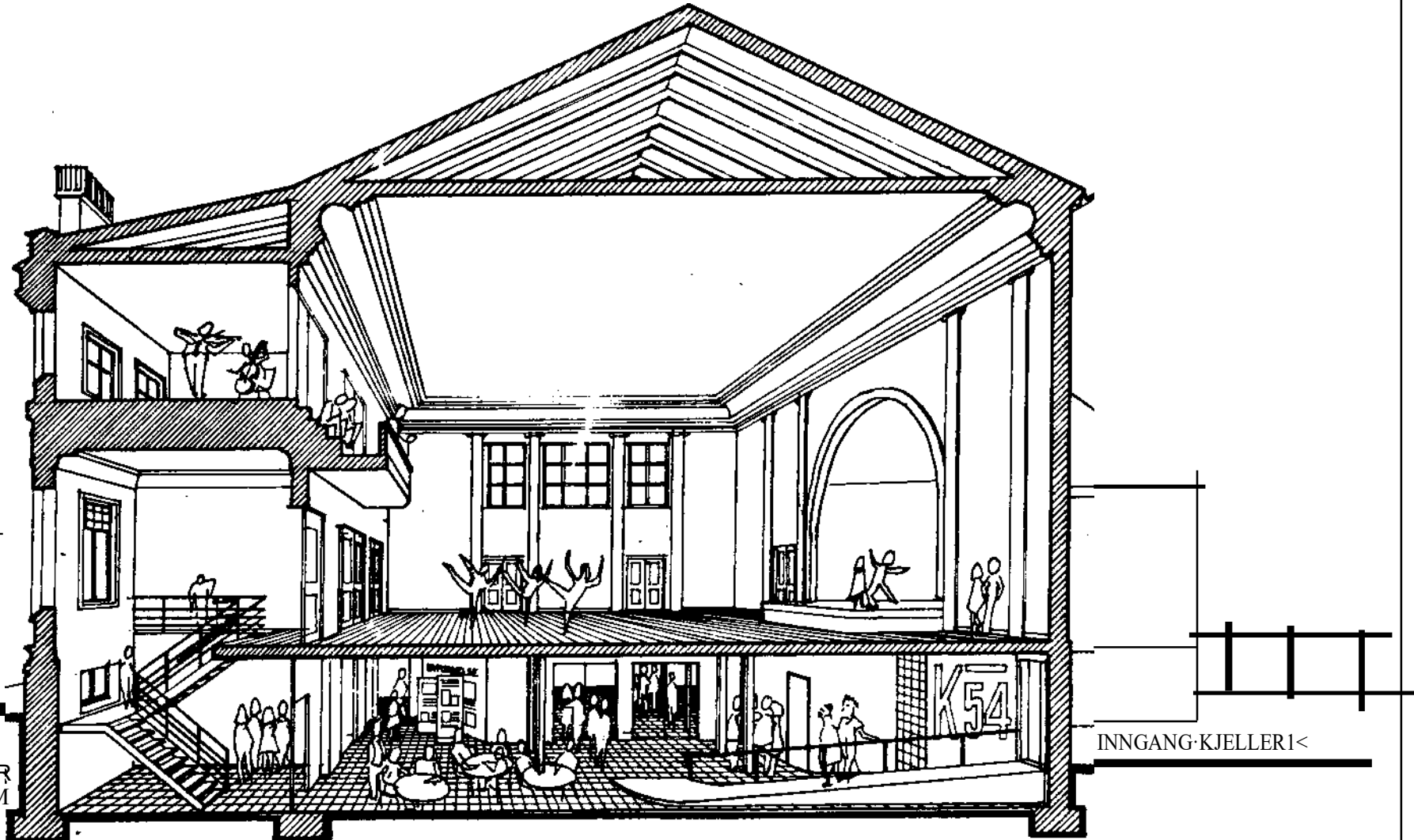
Dato: April 1983

I  
 2..tig;  
 MOTEROM  
 HOBBY-KJELLER  
 OVEROM  
 LEILIGHET

telg:  
 MOTE/GRUPPEROM  
 IRAPPE ADI(MST-  
 KJELLER  
 "URNSAL"  
 THEATER-SCENE

kongens gt

! < i  
 I'IGDOMS-LOKALER  
 MOTe,GRUPPE-IIIIM  
 TREFra:JM-KA/E  
 51ORSAL  
 GARDERJBE WOUSJ  
 Uor storstot.og 90ene og tall i \etg.  
 KJOKKEN



TURNHALLEN kongens gl 54  
 b)arkilektkantoret 2(HI4•83 n.svensson

XI vedlegg

---

- VEDLEGG 1    Vedr. verneverdi, side 4
- a) Kopi brev fra Fylkeskonservatoren i Vest Agder, datert 10.februar 1983
  - b) Kopi brev fra Riksantikvaren, datert 29.april, 1983
- VEDLEGG 2    Vedr. kostnadsoverslag, side 7                                 /
- a) detaljert foreløpig overslag, datert 8.februa.r 1984
- VEDLEGG 3    Vedr, sysselsetningsprosjekt, side 12
- a) Kopi brev til Fylkesarbeidskontoret, datert 22.september 1983.
  - b) Kopi brev fra Arbeidsformidlingen, datert 6.oktober 1983.
  - c) Kopi brev fra Kristiansand Yrkesskoler, datert 15.februar 1984.

VEST-AGDER FYLKESKOMMUNE  
FYLKESKONSERVATOREN

( ' )  
J,j,i/f!>""::,ill,;/::\$:  
,, ."" /)0./ s,,,,  
:y;:,;: r, - ,, ":

Kristiansand kommune  
Bygningsrådet  
Markensgt. 47  
4600 Kristiansand

Vestre Strandat. 2]  
Pouboks 770  
4601 Krlstlansand  
Telefon (042) 22600

Dercircf.:

VAr rd.:(bes oppgiU ved s,ar)  
133-63/DMK/HE/652

Dato:

10. februar 1983.

KO GENSGT.. 45 - TURNHALLEN

Jeg viser til h}'Plansjefens brev av 25. j"ruar d.å. der jP.g blir bedt om å vurdere bygningens arkitektoniske verdi.

For å gå rett på sak anser jeg Turnhallen for å være en av byens mest bevaringsverdige murbygninger og i øyeblikket avgjort den bygning som påkaller størst oppmerksomhet i vernesammenheng.

Bygningen er oppført i 1902 på tomt stilt til fri disposisjon av kommunen. Bygningen må i høy grad sies å være et ektefødt barn av sin tid og inneholder på en used'1.-,-;-lig fortettet måte århundre-skiftets historiserende formidealer. t· t er ikke vanskelig å få øye på spor etter både renessansearkitektur og en mer romantisk middelaldersk borgarkitektur. Turnl".allen har meget til felles med viktige bygninger som man har tatt vare på bl.a. i Bergen og Dr mmen. Turnhallen er ikke bare viktig som enkeltobjekt. Betydningen for og sammenhengen med det øvrige bygningsmiljø kommer inn som et annet vikt"ig element. Særlig er sammenhengen med Kongensgate skole klar. Disse to bygningene beriker hverandre gjensidig.

I dag er den en gang så stolte bygning preget av et langvarig mangelfullt vedlikehold. Det er allikevel mitt inntrykk, etter å ha sett nærmere på bygningen, at det nåværende sjuskete utseende forleder en til å tro at situasjonen er verre enn den er. De gjentatte "katastrofeholdninger" i pressen har vel også bidratt til å forsterke dette inntrykk.

Turnhallen vil i rehabilitert stand igjen kunne bli en pryde for byen og stå som en verdig representant for en byggeskikk som i sin grunnholdning var diametral forskjellig fra de senere års glatte og strenge form.

Hv-xvidt det skal lykkes å bevare Turnhallen vil i stor grad avhenge av om den også i fremtiden kan gis en praktisk funksjon. For meg synes utsiktene til dette å være relativt gode.

**Bygningen inneholder eri stor sal som foruten fortsatt å kunne tjene som gymnastikksal for skolene i nærheten vil være godt egnet til øvingslokale for såvel opera, orkester, musikk-skole som for amatørteater og ballett. Alle disse aktiviteter har eldt behov for lokaler. Dernest inneholder bygningen adskillige mindre rom, både i kjelleren og i tårnbygget. Særlig kjelleren vil være godt egnet til ulike ungdomsaktiviteter. Lokaler til slikt formål har jo, såvidt jeg har forstått, kommunen forpliktet seg til å skaffe og det er avsatt budsjettmidler. Kjellerlokalene er i dag leiet ut, men kan frigjøres på kort varsel. En oppussing av kjellerlokalene til ungdomsaktiviteter bør i en **viss grad kunne sees uavhengig av en rehabilitering av resten av bygningen.** Flere rom vil også være egnet til brukskunst-**verksteder.****

Som kjen.t er det statlige støtteordninger som kan komme til anvendelse i en slik sak. Jeg sikter i første rekke til midler fra STUI, Norsk Kulturråd og Riksantikvaren.

Turnhalle.,. er kort og godt meget vel egnet til et fleraktivitets-**hus - et Kulturhus i ordets rette forstand. Spørsmålet ur -de :-for,** om byen har råd til å miste turnhallen.

Med hilsen

*a*

**Danckert Monrad-Krohn**  
**fylkeskonservator**

**Kopi: Riksantikvaren, Akershus Festning, Bygning 18, Oslo 1.**

**Kulturutvalget i Kristiansand**

i

# RIKSANTIKVAREN

ADR.: AKERSHUS FESTNING, BYGN. 18 • OSLO MIL. OSLO 1 • TLF. (02) 41 9600

Fylkeskonservator  
Danckert Monrad-Krohn  
Vestre Strandgt, 23  
Postboks 770

,4601 KRISTIANSAND

VEST-AGDER FYLKESI\01.1:•AU!<E  
Kulturavdelingen

lou.,111 nr. ('1.2t 1 B

ARK.....-.....6.....;-

BEH.....\_.....b7.t.\_

DERES REF.

VAR REF. (Bes op:igltt ved svar)

DATO

1836 B-150/83 DØS/AT

29, april 1983

KONGENSGATE 54, TURNHALLEH, KRISTIANSAND KOMMUNE,  
NO AT FRA BEFARING.

././. Vejlagt oversendes kort notat fra vår bygningskonsulents  
be.:aring i Kongensgate 54 den 12. april d. .

Defremgår av notatet at bygningen neppe har større skader,  
og at rehabilitering vil være lønnsomt fremfor riving og ny-  
by,19.

Riksantikvaren slutter seg forøvrig helt til Fylkes-  
kor.servatorens brev av 10. februar d.å. til Bygniagsrd.det.  
Vi ser også denne bygningen som et interessant og fint  
eksempel på siste århundreskiftets tc; larkitektur, og finner  
den i særlig grad bevaringsverdig.

For Riksantikvaren

Ø ' \_d<-a&ccd-...,

Ola Øgar Svendsen  
Sjefantikvar

CJ  
Midt  
Bjilich  
rssen  
f ' Jan An

Vedlegg

Gjenn.,rt sendt:  
Byarkitekt Plv r:rik t;,d,  
HS..dhu qrn ten 20,  
460:, Kri oti eneend.

N O T A T

VEDR.

B 150

KDNGENSGATE 54, TURNHALLEN, KRISTIANSAND KOMMUNE.

Befaring den 12. april 1983

Tilstede:

Byarkitekt Alv Erikstad

Fylkeskonservator Danckert Monrad-Krohn

Bygningskonsulent Arne Madsen, Riksantikvaren

I forbindelse med andre oppdrag i Kristiansandornrådet ble det anledning til en kort besiktigelse også av Turnhallen, Kongensgate 54.

såvidt det kunne konstateres er ikke bygningen alvorlige skader som vil kreve store reparasjonsomkostninger. Ved moderate vedlikeholdsmessige tiltak vil bygningen igjen kunne bli den pryd i bybildet den tidligere har vært.

Av Arne Schanke's notat til Bygningsrådets møte den 10. mars d.å., fremgår at rehabiliteringskostnadene antas å bli mindre enn 50% av hva et tilsvarende volum i nybygg vil koste. Dette er også overensstemmende med undertegnedes vurdering. Det tjener såvel bevaringsverdi som økonomi at man ved en rehabilitering "respekterer" bygningen og ikke foretar større forandringer.

Oslo, 29. april 1983

Arne Madsen

AM/AT

## KJELLER UNGDOMSLIKALER

Rivingsarbeider: Gulv betong }tre - anslått .....	kr.	15.000.-	
Gamle vegger .....	"	10.000.-	
Elektriske anlegg .....	"	2.000.-	
Hullta.ginger .....	"	3.000.-	kr. 30.000.-
Nytt gulv; betong 685 m2 .....	kr.	190.000.-	
fliser 200 m2 .....	"	60.000.-	
belegg 500 m2 .....	"	50.000.-	
rampe ro/rekkverk 20 m2 .....	"	12.000.-	" 312.000.-
Vindfang i bak.gård til kjeller, anslått .....			" 20.000.-
Skillevegger, 2 lag plater 240 m2 .....	kr.	60.000.-	
Listverk , , , .....	"	5.000.-	
Dører 20 stk. + lås-system .....	"	63.000.-	
Ytterdø'rer 2 stk. ....	"	8.000.-	
Scene anslått .....	"	10.000.-	
Himling nedforet m/isolasjon gips .....	"	100.000.-	" 246.000.-
Innredning: trapp .....			" 15.000.-
kjøkken .....			" 20.000.-
<u>Malerarbeider:</u>			
Nye vegger glassfiber strie: 240 m2 .....	kr.	10.000.-	
Gamle vegger glassfiber strie 590 m2 .....	"	25.000.-	
Himling, maling 685 m2 .....	"	30.000.-	" 65.000.-
RØ'rlegger - kjeller - anslått .....			" 60.000.-
Elektriske arbeider anslått .....			" 250.000.-
SUM EKSm. MVA .....	kr.	1.018.000.-	
20 % m.v.a, .....	"	204.000.-	
SUM OMBYGGING KJELLER INKL. MVA .....	kr.	1.222.000.-	

Byarkitektkontoret i Kristiansand kommune, @.februar 1984,

Nils Svensson  
avd.lrk.



## INNVENDIGE ARBEIDER

Gjelder generelle oppussingsarbeider i eksis. rom, kjeller, 1.etasje og 2.etasje. Det vesentligste er malerarbeider og arbeider i forbindelse med dette. Det er nødvendig med ny ventilasjon og antatt delvis fornyelse av eksist. elektriske anlegg.

Kjeller

Anslåtte oppussingsarbeider av dusj/garJerobe.

Malerarbeider R.S. . . . . .	kr.	20.000.-	
Armatyr - rørleggerarb. : . . . . .	"	10.000.-	
Ny varmtvannskjele . . . . .	"	86.000.-	
SUM VEDLIKEHOLD, OPPUSSING KJELLER eks. m.v.a.			kr. 136.000.-

1. etasje

Rivingsarbeider: himling, r.s. , . . . . .	kr.	11.000.-	
elektr.anlPgg, r.s. . . . .	"	11.000.-	
Vent.sjakt r.s. . . . .	"	2.000.-	
Vent.a,nlegg . . . . .	"	6.000.-	
Gjenmurt bue 88 m2	"	7.000.-	
Reparasjon av dørblad 22 stk. a 900.-	kr.	20.000.-	23.000.-
Nye vinduer/ låskasser - system: . . . . .	"	11.000.-	
Dører med brannkval, . . . . .	"	6.000.-	
Scenegolv anslått . . . . .	"	10.000.-	
Nye skillevegger 45 m2 . . . . .	"	15.000.-	
Res./rep. av vegger/tak r.s. . . . .	"	20.000.-	
Rep. av trapper til 2.etasje . . . . .	"	4.000.-	86.000.-

## Malerarbeider

Turnsal: Tak og gesimslist . . . . .	kr.	18.000.-	
Vegger - søyler 738 m2 . . . . .	"	20.000.-	
Gulv - lakking 390 m2 , . . . .	"	19.000.-	
Maling vinduer 10 stk. , . . . .	"	4.000.-	61.000.-

## Øvrige rom:

Sliping av gulv 200 m2 8200	kr.	40.000.-	
Lakking/maling av gulv 450 m2	"	24.000.-	
Tak 450 m2 . . . . .	"	20.000.-	
Vegger, smyg 1700 m2 . . . . .	"	60.000.-	
Maling vinduer 2) st.k, . . . . .	"	8.000.-	
" dører 25 stk. , , . . . . .	"	6.000.-	
" traDp . . . . .	"	11.000.-	114.000.-

UTVENDIG REPARASJON

Det forutsettes at bygningen rehabiliteres til Utt. ke Lil sin opprinnelige form. Nye tak.belegg, nødv. rep. av tak, nye vinduer, nye kupler, samt fjerning av puss på ikke opprinnelige pussede vegger. Videre er forutsatt at "scene-hus" bygges som opprinnelig hvis det er mulig å oppspore dokumentasjon på formen på dette taket.

Generell rehabi.litering

a)	Hovedtak, tak over gard. og teknisk.			
	<b>Reparasjon av evt. skader: R.S.</b>	kr.	50.000.-	
	Isolasjcn av kaldt loft, 20 cm min.ull: .....	"	45.000.-	
	Nye plater, vannfast finer, 2 lag papp, 1040 m <sup>2</sup> 150.- , , , .....	"	150.000.-	
	Beslag, takrenner, nedløp, sålbenk, renner etc.....	"	60.000.-	
	Vask av bygning , , , . . . . .	"	10.000.-	
	Generell pussreparasjon anslått . . . . .	"	20.000.-	
	Maling av pussede flater, anslått . . . . .	"	40.000.-	
	Nye vir,dul:,r: Kjeller .....		25,000.-	
	1.et sje .....		47.000.-	
	2.etasje .....		66.000.-	
	3.etasje .....		<u>15.000.-</u>	
	Montering vinduer - dytting fuging etc., 85 stk.....	"	<u>100.000.-</u>	kr. 648.000.-
b)	Nytt tak over sydvestre fløy 88 m <sup>2</sup> , inkl. beslag .....	kr.	41.000.-	
	Ny gesims - 7 stk, teglpilarer m/bueåpninger .....	"	12.500.-	
	Rekkverk 25 1m , , , .....	"	<u>6.500.-</u>	" 60.000.-
c)	Nytt tak over sydøstre fløy scenetak 60 m <sup>2</sup> , anslått .....	kr.	35.000.-	
	Fjerning av puss på tårnfløy, r,s. ....	"	15.000.-	
	" " " s.ø. gavl , r.s. ....	"	17.000.-	
	Ny skifer på. tårntak inkl. fjerning av eksist. platetak .....	"	35.000.-	
	Oppmuring av kupler - gesims på. tårn ca. 18 1m anslått . . . . .	"	20.000.-	
	Muring av nye vindusåpninger i 2,etasje, 10 stk.pilastere m/ pusset omlisting .....	"	12.000.-	" 137-000.-
	Elektriske utv. arbeider .....	"		" 17.000.-
<hr/>				
	Anslått sum er			kr. VG2.000.-
				" 170.000.-
<hr/>				
	SUM INKL. M.V.A.			<u>Kr. 1.0J2.000.-</u>



DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS  
v/ Anniken O. Røksland  
Audnedalsveien 4379  
4529 BYREMO

Kristiansand 13.april 2023

**Vedr. bygge- og endringsplaner Kongensgate 54 og Holbergsgate 4 i Kristiansand kommune**

Sameiet Strandgården har gjennomgått nabovarsel om de foreliggende ovennevnte planer og benytter anledningen å komme med følgende protester:

1. En vesentlig høyere bygningsmasse (fra 15 til 19,8 meter) vil gjøre at solforholdene for Sameiet Strandgården vil bli vesentlig endret i og med at mange leiligheter og sameiets have vil miste en vesentlig del av nåværende ettermiddagssol. Dette vil sannsynlig også medvirke til at leilighetens verdi blir forringet og at haven p.g.a. mindre sol selv på solfylte sommerdager også blir mindre benyttet.
2. Videre mener vi at de nye planer vil medføre større grad av innsynet til våre leiligheter fra det nye tilbygget.
3. Vi mener også at endringene som vil medføre høyere bygningsmasse vil bryte med øvrig bygningsmasse i Murbyen.

Mvh  
Sameiet Strandgården



Vesla Eftevaag

Styreleder.

## **Drag Arkitektur og Byggteknikk**

Anniken Røksland, [anniken.roksland@dragark.no](mailto:anniken.roksland@dragark.no)

### **Musikkens hus, Kongensgate 54/Holbergsgate 4 INNSPILL TIL ARBEID MED NY PLAN Fra Sameiet Strandgården, Østre Strandgate 49/51**

---

Det vises til melding om nabovarsel datert 17.04.23 samt informasjonsmøte 04.05.23. Frist for merknader er satt til 25.05.23.

#### **FREMLAGTE PLANER**

De planene som frem til nå er forelagt oss er noe svevende i forhold til flere viktige momenter. Det råder usikkerhet om både volumer, eventuelle felles takterrasser samt byggets innhold.

Så langt har vi forstått at bygget skal inneholde leiligheter i andre, tredje og fjerde etasje.

I første etasje er man mer i tvil om innhold, men antyder at det kan komme butikker, restauranter eller annen næringsvirksomhet. Denne usikkerheten medfører at det er vanskelig for oss å komme med treffende innspill.

Det som så langt kommuniseres som sikkert, er at byggehøyde ikke skal være høyere enn dagens mønehøyder på hhv Holbergsgate 4 og Kongensgate 54.

I tillegg er det opplyst at all parkering skal løses under eksisterende bygningsmasse.

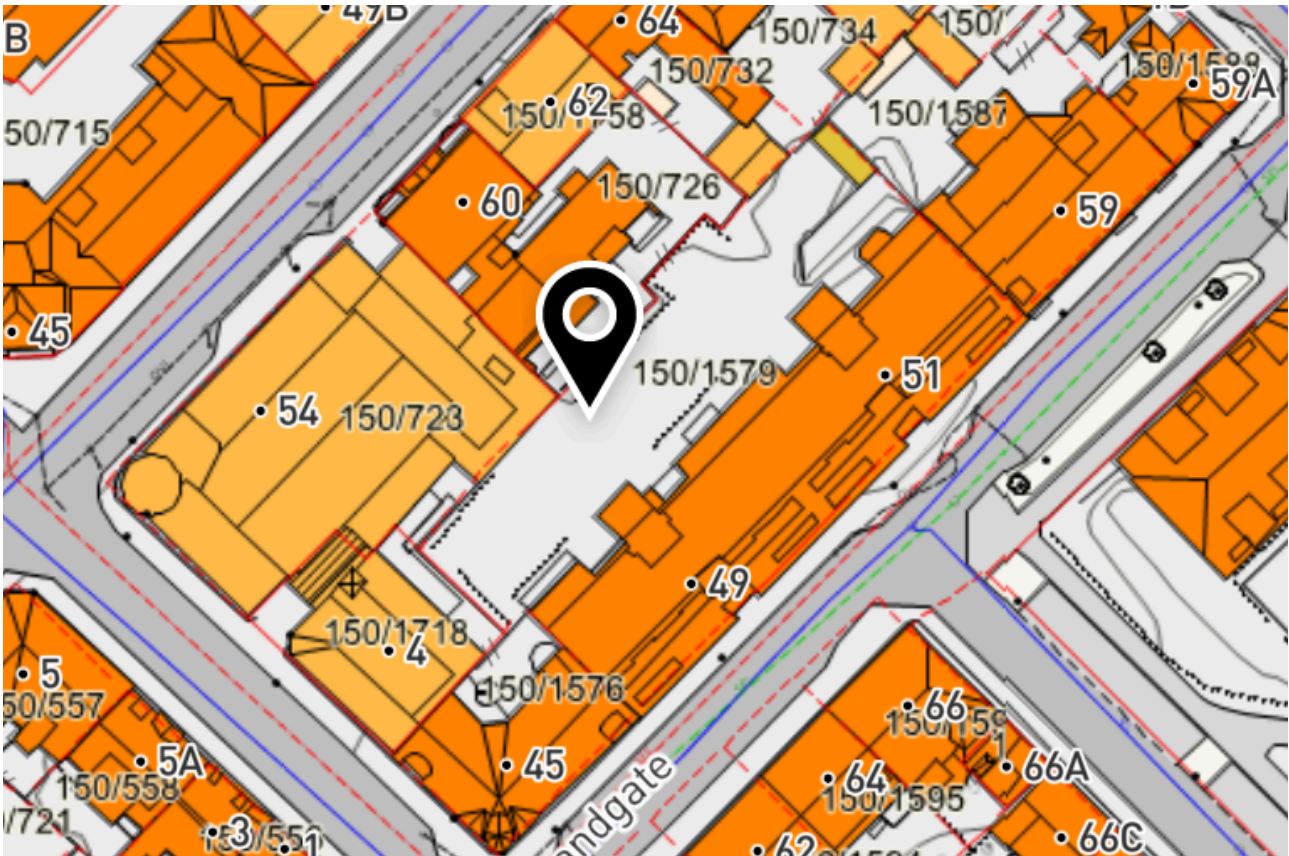
#### **SAMEIET STRANDGÅRDEN**

ble bygget i 1979 og består av 35 leiligheter. Bygget er 5 etasjer høyt pluss parkering i kjeller.

De fleste av beboerne er i den eldre årsklasse.

Leilighetene våre har stue og kjøkken ut mot gate og soverom inn mot hagen. Vi har vårt felles uteoppholdsareal i hagen inne i kvartalet. Dette arealet - ca 900 m<sup>2</sup> - utgjør ca 25 m<sup>2</sup> pr leilighet.

Som en av de mest berørte naboer til de foreløpige planene ønsker vi å belyse en del forhold som har betydning for oss.



Hagen vår midt i kvartalet

## SOLFORHOLD

Holbergsgate 4 og Kongensgate 54 ligger inn mot det sydvestlige hjørnet av hagen vår, og disse byggenes volum og utforming er følgende svært avgjørende for solforholdene i hagen.

De skissene som vi til nå har sett viser at taket på Holbergsgate 4 - mot oss - i sin helhet skal flates ut i samme høyde som mønet.

På Kongensgate 54 er det samme antydnet, men med den forskjell at det først viste massive flate taket skal oppdeles i 3-4 takopplett i samme høyde. I tillegg skal det bygges svalganger i fire etasjer - på begge byggene - inn mot vårt uteoppholdsareal og våre leiligheter.

De av sameiets leiligheter som ligger lengst mot sydvest i nr 49 vil bli svært skadelidende mtp skyggelegging fra ny bygningsmasse. Spesielt for de nederste leiligheter som ligger nærmest vil den varslede utbygging være destruktiv ved at all sol forsvinner fra egen fasade og område foran leiligheten.

Dette vil selvsagt også medføre en økonomisk konsekvens ved at disse leilighetene uomtvistelig vil falle i verdi.

Hvis den videre planlegging fortsetter på det sporet som er vist til nå, vil en sol- og skyggeanalyse nødvendigvis komme til å vise en uforholdsmessig stor negativ innvirkning på vår eiendom og for våre beboere.

Vi ber om at en slik analyse ikke bare viser situasjonen ved sommersolverv men også viser konsekvensene ved høst-, vinter- og vårsolverv, både for de enkelte leiligheter og for vårt uteoppholdsareal.

### **STØY OG INNSYN FRA SVALGANGER**

De nærmeste svalganger er antydnet å komme så nær som 5-6 meter fra de nærmeste leilighetenes soveromsvinduer. Man kan lett tenke seg den støybelastning som dette vil medføre - med gangtrafikk til og fra leiligheter på nattetid.

Nødvendig belysning av svalgangene vil i tillegg være til stor sjenanse for de nærmeste leilighetene våre.



**Ny bakfasade**

Det er nærliggende å tro, etter antydning om ønsket antall leiligheter i Musikkens hus, at disse først og fremst kommer til å bli bebodd av yngre mennesker i etableringsfasen.

I våre leiligheter bor det stort sett eldre mennesker, flere av dem pleietrengende.





**Dagens bakfasade**

Med den utforming av bygget som her er vist vil dette på ingen måte være en god kombinasjon.

### **STØY FRA NÆRINGSVIRKSOMHET**

Siden vi ikke vet hva 1.etasje skal inneholde av næringsvirksomhet er det vanskelig å komme med gode innspill.

Det er kanskje mest sannsynlig med en eller annen form for restaurantvirksomhet. Uansett vil det være svært viktig at det planlegges slik at det ikke lages uteplasser som gir ekstra støybelastning inn mot våre beboere.

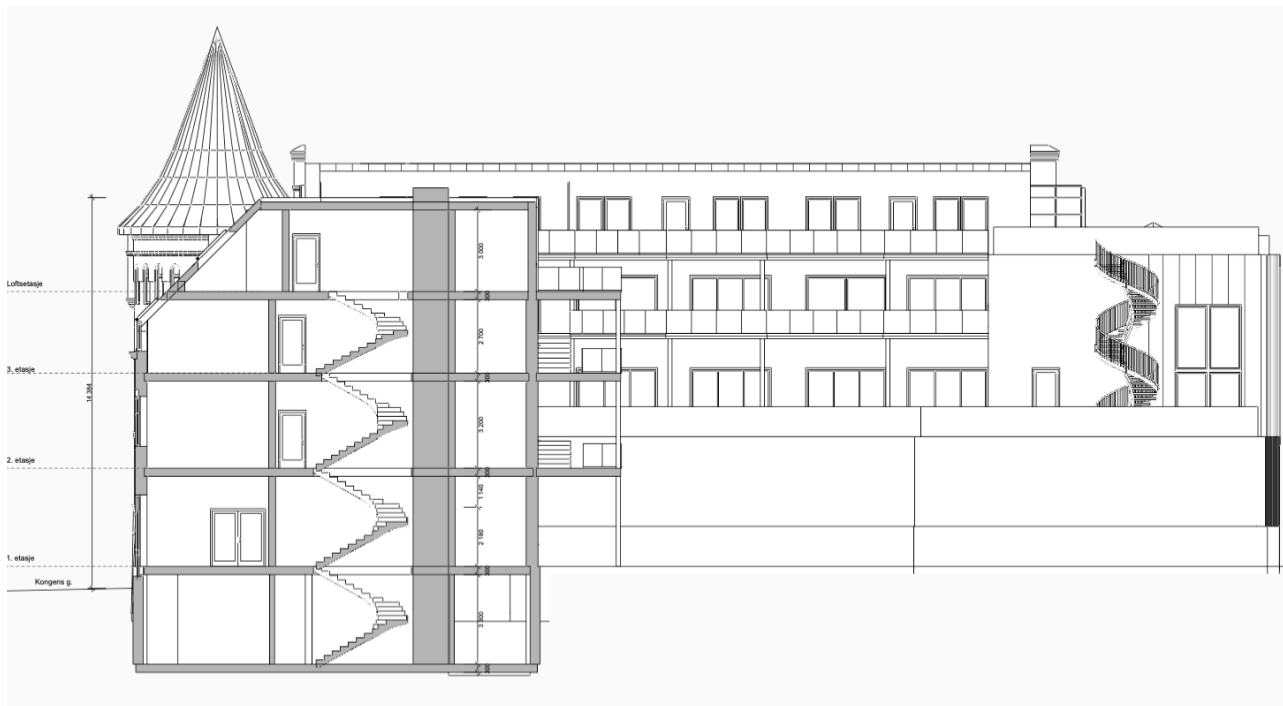
### **ARKITEKTUR**

Bygget er verneverdig. Vi reagerer sterkt på at det kan se ut som at det kun er fasadene mot gate som skal vernes mot endringer. De flotte fasadene inn mot kvartalets indre er uomtvistelig en viktig del av byggets arkitektur og bør ha tilnærmet samme verdi som gatefasadene.



Takoppløftene med flate tak på Kongensgate 54 vil i tillegg være svært synlige fra Holbergsgate og vil skjemme bygget sett med allmennhetens øyne.

Fasadeskissene som er vist, med fjerning av tilnærmet alle skråtak inn mot



**Snitt som viser svalganger og utflating av tak**

hagen, og i stedet bygge rette vegger med svalganger opp fire etasjer, viser en kynisk tilnærming til utnyttelse av byggene.

Svalgangsløsninger som vist vil endre byggenes karakter til det ugjenkjennelige og vil være en hån mot arkitektene som tegnet byggene opprinnelig.

Det er i tillegg lite hensynfullt mot naboene ved at all trafikk til og fra egne leiligheter belastes naboene visuelt og støymessig.

Vi påregner at Fortidsminneforeningen kommer med gode innspill ift arkitektur og anmoder sterkt om at disse blir hensyntatt.

### **UAVKLARTE FORHOLD**

Det har ikke vært mulig å få klarhet i om de flate takflatene som er vist (over eksisterende inngangsparti mot Holbergsgate og over tilbygg helt i nordvest på Kongensgate 54) vil kunne benyttes som felles takterrasser for beboerne.

I så fall vil dette bety ekstra støybelastning for naboene. I tillegg vil innsynet i vår hage og våre leiligheter forsterkes.

Eventuelle felles takterrasser vil i sommerhalvåret kunne benyttes nattetid til festing og nachspiel og vil være et svært uønsket element inn mot en stille sone der alle våre leiligheter har sine soverom.

Det er viktig å huske på at vårt bygg er oppført i en tid da det ikke var aktuelt med moderne ventilasjonsløsninger - man er derfor avhengig av åpne vinduer for lufting av soverom.

### **FORSLAG TIL AVDEMPENDE TILTAK**

Vi foreslår at fasadene mot naboer dempes ved at svalganger fjernes i sin helhet. Det er fullt mulig å planlegge dette bygget med innvendige trappeoppganger. Dette vil selvsagt også være av stor verdi for de nye boenhetene ved at de slipper gangtrafikk forbi egne leiligheter.

I forhold til byggets verneverdi vil man på den måten vise respekt for opprinnelig arkitektur - og man vil vise respekt for sitt nabolag.

I tillegg vil vi foreslå en skråtaksløsning der minimum den øverste etasjen har skråtak med takvinduer. Dette vil ha svært mye å si for solinnfallet til vårt uteoppholdsareal uten at det vil være ødeleggende for utnyttelsen av prosjektet.

Vi henstiller utbygger ved sine planleggere og arkitekter om å ta hensyn til våre innspill og håper vi kan ha en konstruktiv dialog under den videre planlegging.

Med vennlig hilsen for styret i sameiet Strandgården

Kristiansand 23.05.23

---

Øyvind Flatnes  
oflatnes@flatnes.no

## **UTTALELSE FRA SAMEIET ØSTRE STRANDGATE 45 VEDR. UTBYGGING AV KVARTAL 53/KONGENSGATE 54 OG HOLBERGSGATE 4**

Vi viser til referat fra oppstartsmøte datert 10.03.23 utsendt fra Kristiansand kommune – ref. PLAN-22/03490-9. Vi viser også til orienteringsmøte avholdt i Holbergsgate 4, 04.05.23.

Vi stiller oss i utgangspunktet positive til at bygningene Kongensgate og Holbergsgate blir utbedret og revitalisert. Men som naboer til bygningene kan vi ikke godta den foreslåtte utvidelsen av bygningene inn mot bakgård. Denne vil føre til støy, innsyn og påvirke lysforhold både for leilighetene i vårt sameie og for felles uteareal.

Som man ser av bilde og kart på side 4 i møtoreferatet, vil den foreslåtte utvidelsen av Holbergsgate 4 med svalganger strekke seg langs mesteparten av vår bakgård. Ifølge opplysninger fra utbygger på orienteringsmøtet, vil det bli svalganger i 4 etasjer. Fra disse svalgangene vil det bli atkomst til leilighetene. Hvor mange leiligheter det er snakket om i hver etasje, kunne ikke utbygger svare på.

Alle leilighetene i vårt sameie har soverom vendt ut mot bakgård. Disse vil da bli liggende 5-6 meter unna svalgangene. I tillegg har noen av leilighetene terrasse/balkong med utgang fra soverom ut mot bakgård.

Svalgangene langs Holbergsgate 4 vil føre til støy og innsyn for leilighetene og felles uteareal i vårt sameie.

Det er også foreslått takopplett med takterrasse på Holbergsgate 4 mot bakgård. Da det ikke foreligger konkrete opplysninger hvordan dette vil bli utformet, er det usikkert hvordan dette vil påvirke innsyn, støy og ikke minst lysforhold.

Når det gjelder Kongensgate 54 er det også her planlagt svalganger og takopplett mot bakgård. Disse svalgangene ligger litt lengre unna enn de i Holbergsgate 4, men disse vil vende rett mot vår bakgård og leiligheter, og vil også føre til betydelig støy fra inngangene. Den planlagte takterrassen her vil også medføre en del støy vil vi anta. Innsyn vil ikke være så sjenerende som fra Holbergsgate 4, men leilighetene med terrasser/balkong i vårt sameie vil nok kunne regne med at det blir innsyn også fra Kongensgate.

Takopplett her vil ikke påvirke solforhold, men vil medvirke til den «innstengte» opplevelsen vi vil komme til å få.

I referatet heter det om Holbergs gate 4:

«Illustrasjoner viser tiltak mot bakgård vil få store konsekvenser for nabobebyggelsen og deres uteoppholdsarealer. Tiltak mot bakgård må hensynta nabobebyggelsen med tanke på skyggevirkning og innsyn mm.»

Det vil si at det allerede er anerkjent at utbyggingen vil få store konsekvenser for vårt sameie, og det blir bedt om at utbygger tar hensyn til nabobebyggelsen.

Konsekvensene for oss er altså:

- Betydelig støy, spesielt i forhold til soverom, men også uteareal
- Sjenerende innsyn til leiligheter, terrasser/balkonger og uteareal
- Endrede sol-/lysforhold
- En opplevelse av å bli innestengt

Vi vil be om at det tas hensyn til dette og at

- Den planlagte utvidelsen av bygningene med svalganger blir stoppet  
Byggene må få leiligheter med innebygd atkomst innenfor nåværende bygninger
- Takopplett konkretiseres og det må tas hensyn til innsyn, støy og sol-/lysforhold også her

16. mai 2023

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS  
Audnedalsveien 4379  
4529 Byremo

## **Innspill til detaljregulering - Kongens gate 54/Holbergs gate 4**

Kongens gate 60 AS eier eiendommen Kongens gate 60, gnr 150 bnr 726, som deler eiendomsgrense med Kongens gate 54 - og er med det nærmeste nabo til planområdets grense mot nordøst.

Kongens gate 60 består av 14 leiligheter, parkeringskjeller og hyggelige uteområder. Eiendommen har i en årrekke vært utleid til eldre mennesker gjennom et veletablert utleiekonsept - og vil fortsette å være det i all overskuelig fremtid.

Med bakgrunn i informasjonen som ble presentert på informasjonsmøte 4. mai, samt sendt i nabovarsel, gir vi følgende innspill til det videre reguleringsarbeidet:

- Ny bygningsstruktur som er skissert mellom Kongens gate 60 og Kongens gate 54, vil potensielt være til vesentlig ulempe for leilighetene i Kongens gate 60, fortrinnsvis de seks leilighetene mot gateløpet i Kongens gate. Et nytt bygningsvolum tett på verandaene til eksisterende leiligheter, vil forringe bokvalitetene, og potensielt både gi innsyn, skyggevirking og støy for vår eiendom.
- Videre, hvis det planlegges at den nye bygningsstrukturen mot Kongens gate 60 skal ha fellesfunksjoner som inngangsparti til næringsfunksjoner som butikk/restaurant, vil dette ha en svært negativ effekt for våre leiligheter i Kongens gate 60. Her listes opp støy ifm varelevering, av- og pålessing av personer, røyking, sykkelparkering osv. Dette må hensyntas og vurderes/kompenseres.
- Øvrig planlagt økt bygningsvolum med to nye etasjer i Holbergs gate 4, vil påvirke lys og solforhold vesentlig for Kongens gate 60 og øvrige grønne arealer i kvartalets indre. Dette er særlig viktig fordi Holbergs gate 4 er vendt mot sørvest.

Vi mener forholdene potensielt er til vesentlig ulempe for beboerne i Kongens gate 60, og at dette må vektlegges i det videre arbeidet med detaljreguleringen.

Vi påpeker at vi også har sendt spørsmål direkte til Anniken Ophaug Røksland i Drag Arkitektur og Byggteknikk AS med spørsmål om å få oversendt mer informasjon om hva som er planlagt av funksjoner i nytt bygningsvolum mot Kongens gate 60, og flere illustrasjoner som viser konsekvensene av disse. Vi har ikke mottatt tilbakemelding på dette.

Mvh Kongens gate 60 AS  
v/Ole Lunde-Borgersen  
Daglig leder

# Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



07.04.2023 16:28:57 AR545994897

## Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

**Prosjektnavn:** Leilighetsprosjekt Holbergsgate 4 Knuden

**Adresse:** Kongens gate 54, 4608 KRISTIANSAND S

**Kommune:** KRISTIANSAND

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
150	723	0	0

## Nabovarselet er mottatt av

**Eier/ fester av naboeiendom:** CHRISTINE ALVEBERG

**Adresse:** Holbergs gate 5A, 4608 KRISTIANSAND S

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
150	558	0	3

## Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Merknader:

150/723

Vinduer og spesielt takterrasse i 2. etg. mot Holbergs gate vil føre til betydelig økt innsyn og være svært sjenerende for undertegnede. Mener at dette må hensyntas.

Jeg mener også at takoppbygg på sørside av møne mot Holbergs gate ikke i stor nok grad ivaretar særpreget på byggets fasade. Dette synes ikke å være i tråd med paragraf 3.2 (spesialområde bevaring).

150/1718

Økt etasjeantall og verandaer vil føre til økt innsyn, men er mindre sjenerende enn forslag til 150/723.

Disse momentene vil føre til klart redusert bokkvalitet i min bolig. Jeg opplever ikke at planinitiativet med illustrasjoner viser hvordan hensyn til naboer i Holbergs gate kan ivaretas i det hele tatt. Det er også ønskelig med en tydeliggjøring av hvilke deler av byggene som er tenkt til bolig hvilke som er tenkt til næring.

Vh Christine Alveberg

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: [christinealveberg@gmail.com](mailto:christinealveberg@gmail.com)

Telefonnummer: 90513576

## SIGNERT AV

---

CHRISTINE ALVEBERG på vegne av ALVEBERG  
CHRISTINE

07.04.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

## Anniken Ophaug Røksland

---

**Fra:** Tove Seljestad <t-seljes@online.no>  
**Sendt:** søndag 16. april 2023 16:11  
**Til:** Anniken Ophaug Røksland  
**Emne:** 1642 Detaljregulering, Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 - Oppstartsmøtereferat d. 10.03.2

**Oppfølgingsflagg:** FollowUp  
**Status for flagg:** Flagget

Hei!  
Jeg har mottatt nabovarsel ang Kongensgate 54.

Jeg viser til Oppstartsmøtereferat av 10.03.2023 og har spørsmål i forhold til dette. (Jeg har uthevet det som er mest relevant i forhold til mine spørsmål).

I møtereferatet heter det: "På Holbergs gate 4 erstattes dagens tak av et større volum med vinduer og takbalkonger. **Mot bakgård løftes tak og bygningen utvides med svalganger.**"

Videre heter det i referatet at: "Holbergs gate 4 Det er positivt at plan og byggs tidligere tilbakemeldinger om å videreføre eksisterende gesims- og mønehøyde og takform mot gate er ivarettatt. **Illustrasjoner viser tiltak mot bakgård vil få store konsekvenser for nabobebyggelsen og deres uteoppholdsarealer. Tiltak mot bakgård må hensynta nabobebyggelsen med tanke på skyggevirkning og innsyn mm.**

Betyr dette at det er tenkt påbygg med svalganger på hele bygget mot bakgård? I tilfelle; hvor mange breddemeter vil bygget økes med mot bakgård? Vil svalgangene være inngang til leilighetene? Finnes det illustrasjoner av tenkt utbygging her? Har man noen tanker om konsekvensene for oss har leiligheter mot bakgården?

mvh Tove Seljestad  
Eier av seksjon 3 i Østre Strandgate 45