



Dato 11. juni 2024
Saksnr.: PLAN-22/03490-32
Saksbehandler Elin Aabel Bergland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
20.06.2024

1642 Detaljregulering, Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. [Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 med plankart sist datert 23.05.2024 og bestemmelser sist datert 19.04.2024, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Planområdet omfatter eiendommene Kongens gate 54 (Turnhallen) og Holbergs gate 4. Planen er utarbeidet av Stav Arkitekter på vegne av Knuden AS, som har inngått opsjonsavtale med Kristiansand kommune om kjøp av disse to eiendommene.

Turnhallen er vernet og i senere tid kjent som «Musikkens hus». I «nyere historie» har byggene vært i bruk av Høgskolen i Agders musikkonservatorium, og deretter den kommunale kulturskolen. Etter at kulturskolen flyttet til Silokaia, er byggene ikke i bruk.

De to byggene er i dag regulert til undervisningsformål, og inngår i spesialområde bevaring i plan id 724, reguleringsplan for Murbyen. Turnhallen er i denne planen markert med «tykk strek», omriss av verneverdig bygning, hvor bestemmelsene er restriktive på hvilke tiltak som tillates.

Hovedgrepet i planforslaget er å tilrettelegge for ny bruk av byggene med næringsvirksomhet i første etasje og boligformål i etasjene over. For å få til dette, foreslås til- og påbygg på eksisterende bygg mot bakgård for å øke utnyttelsen og bedre tilrettelegge for ny bruk. Det er foreslått takopplett mot bakgård, for å gi mer romslige boligarealer i øvre etasjer og bedre belysning. I tillegg åpner planforslaget for følgende:

- utvidelse av vindusåpninger mot Kongens gate for å tilfredsstille forskriftskrav til dagslys i boligene og forbedre utsikten for beboerne.
- takvinduer mot gaten på begge bygg for å tilfredsstille forskriftskrav til dagslys i boligene.
- gjenåpning av tidligere buevinduer i Turnhallens gavlvegg.
- mot bakgård tillates punktvis balkonger på begge bygg.

Å finne ny bruk til vernede formålsbygg kan være krevende, gitt byggenes opprinnelige utforming og arkitektur, og det vil medføre inngrep i bygningsmassen. Planforslagets viktigste problemstilling handler om ny bruk av og omfang av inngrep i Kongens gate 54 og Holbergs gate 4.

Plan og bygg mener planforslaget som er lagt fram viser en god løsning for ombygging fra undervisnings- til boligformål, og vil berømme forslagsstiller for illustrasjonsmaterialet som er lagt fram. Illustrasjonene kommuniserer lett forståelig hvilke endringer på bebyggelsen som inngår i planforslaget. Forslagsstiller har vært lydhør for kommunens faglige innspill, og har lagt inn de justeringene som kommunen har bedt om underveis i planprosessen.

Både byantikvaren og Agder fylkeskommune v/ avdeling for kulturminnevern og kulturturisme har vært involvert i planarbeidet. Det har vært avholdt befarings- og etterfølgende møter. Planforslaget er bearbeidet etter disse møtene.

Plan- og bygningssjefen vurderer at utformingen av takoppsettene mot bakgården har en inndeling og tilbaketrekking som gjør at de ikke ligger helt ut i gavlvæggen mot Holbergs gate, til å være i tråd med kommuneadministrasjonens tidligere anbefalinger, og vurderer det fortsatt som en akseptabel løsning. Dette vil bidra til god kvalitet på boligene som etableres. Foreslåtte takvinduer har en plassering og rytme som harmonerer med vindusplasseringen i etasjene under. Inngrepene i takflaten er kraftig redusert fra tidligere forslag. Mot Holbergs gate tilbakeføres Turnhallens opprinnelige fasadeuttrykk, ved at tre store buevinduer gjenåpnes.

Punktet som gjenstår som det mest avgjørende er hvorvidt utvidelse av vinduer i 2. etasje på Turnhallen mot Kongens gate kan aksepteres. Fylkeskommunen anbefaler ikke dette. Uten denne utvidelsen vil man ikke kunne ivareta krav til dagslys, jf. TEK17. Plan- og bygningssjefen er opptatt av at boliger skal ha gode kvaliteter, herunder tilgang på dagslys. Vi mener den foreslåtte løsningen er akseptabel. De nye vinduenes plassering samsvarer med vindusplasseringen i etasjen under.

Endring av formål fra undervisning til bolig medfører altså inngrep i byggets ytre, som beskrevet i det foregående. Plan- og bygningssjefen vurderer at endringene er gjort på en nennsom måte, og kan anbefales.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Plankart - 23.05.2024
- 2 Reguleringsbestemmelser - 19.04.2024
- 3 Planbeskrivelse - 23.05.2024
- 4 Illustrasjoner - 15.03.2024
- 5 Illustrasjonsplan - 15.05.2024
- 6 Illustrasjonsplan + parkeringskjeller- 15.05.2024
- 7 Sol- og skyggeanalyse
- 8 Notat dagslysfaktor - 01.03.2024
- 9 ROS-analyse
- 10 Støyrappport - 04.04.2024
- 11 Mobilitetsplan - 20.10.2023
- 12 Overvannsnotat - 22.03.2024
- 13 Innspill til oppstartsvarsel
- 14 Referat - nabomøte 04.05.2023 og befarings- 25.05.2023
- 15 Referat - møte med forslagsstiller, kommunen og fylkeskommunen 10.11.2023 og 12.12.2023

BAKGRUNN FOR SAKEN

Stav Arkitekter Sør AS og Agder Byggprosjektering AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 for Knuden AS, som har inngått opsjonsavtale med Kristiansand kommune om kjøp av disse to eiendommene.

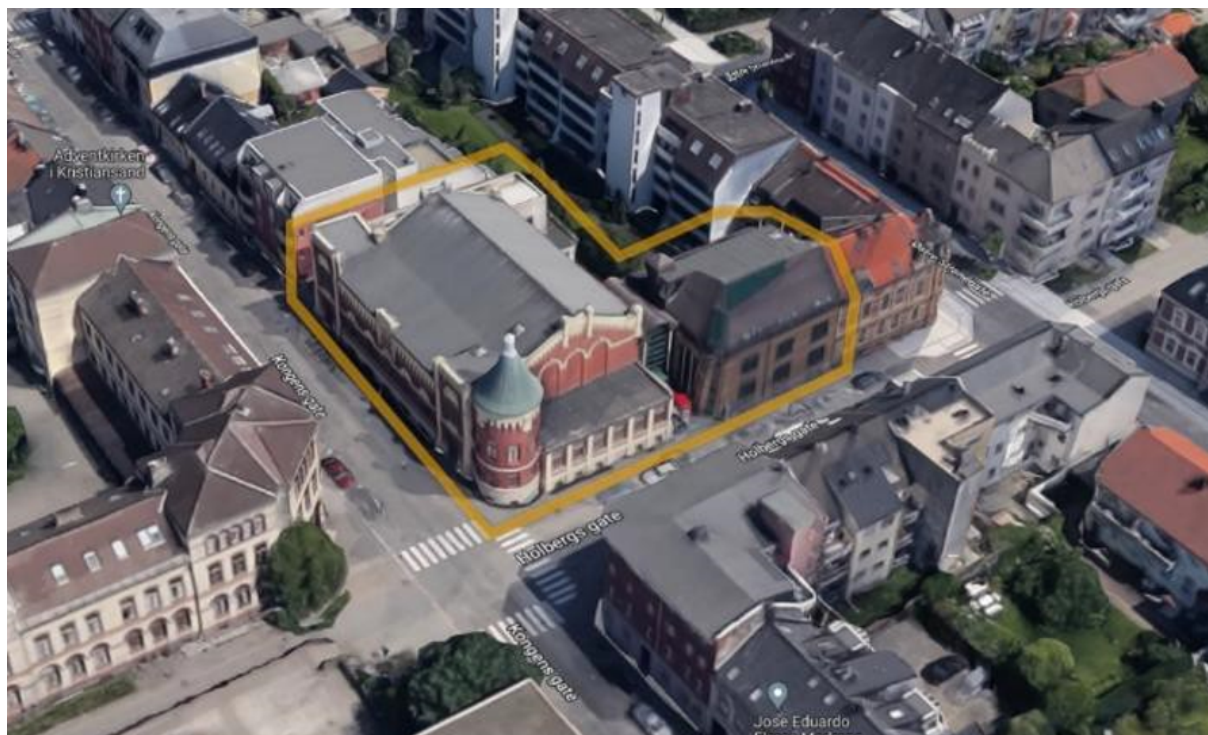
Salg av «Musikkens Hus», Kongens gate 54 og Holbergs gate 4, ble vedtatt i Formannskapet den 14.09.2022.

Dagens situasjon

Planområdet ligger i Murbyen i Kvadraturen, markert med rød sirkel på kartet til høyre.

Denne delen av byen ble oppført etter den store bybrannen i 1892 og består hovedsakelig av murbebyggelse. I reguleringsplan for Murbyen (plan id 724, vedtatt 17.06.1998) er bevaringsverdige bygg i dette området regulert til «spesialområde bevaring». Turnhallen i Kongens gate 54 inngår som et av de bevaringsregulerte byggene.

På skråfotoet under er de to eiendommene som inngår i planområdet markert med gul linje.



Kongens gate 54 i Kristiansand ble bygget i 1902 som turnhall. Kommunen overtok bygget på 1980-tallet. På 1990-tallet ble Turnhallen bygget om samtidig som Holbergs gate 4 ble oppført, og begge byggene var i bruk av Høgskolen i Agders musikkonservatorium. Etter at høgskolen flyttet sine aktiviteter til Gimlemoen, ble byggene tatt i bruk av den kommunale kulturskolen. Etter at kulturskolen flyttet til Silokaia, er byggene ikke i bruk.

Turnhallen er et karakteristisk eksempel på arkitektur fra begynnelsen av 1900-tallet. Bygningens fasader bærer preg av tidens historistiske idealer, med unike detaljer som krenelering langs gesimsler, smale vinduer i andre etasje og tårn som gir et distinkt «borgmotiv». Denne stilen, inspirert av renessansearkitektur og middelalderens borgarkitektur, gir bygningen en unik karakter.

Holbergs gate 4, oppført i 1996, er en god tilpasning til nabobygget i Østre Strandgate 45, og dette gjenspeiles i dens estetikk og bygningsform. For ytterligere beskrivelse av eksisterende bebyggelse, se planbeskrivelsen s. 6-16.



Eksisterende bebyggelse sett fra Olav Vs plass. Nærmeste nabo, Kongens gate skole til venstre.

Planens innhold

Hovedgrepet i planforslaget er å tilrettelegge for ny bruk av byggene med næringsvirksomhet i første etasje og boligformål i etasjene over. Plantegningene viser ca 1000 m² næringsareal i første etasje, og 30 leiligheter i etasjene over. Bestemmelsene hjemler 20-35 boenheter.

I byggets underetasje etableres parkeringskjeller med ny innkjøring fra Holbergs gate. For biloppstilling tillates maks 0,5 parkeringsplass pr boenhet og for næringsareal maks 0,3 plass pr 100 m². For sykkel skal det etableres min. 2 oppstillingsplasser pr boenhet og min. 1 oppstillingsplass pr 100 m². I tillegg skal kjellerarealet inneholde boder.

I planforslaget inngår til- og påbygg på eksisterende bygg mot bakgård for å øke utnyttelsen og bedre tilrettelegge for ny bruk. Det er foreslått takopplett mot bakgård, for å gi mer romslige boligarealer i øvre etasjer og bedre belysning. For Holbergs gate 4 gjelder dette i hele byggets lengde, for Kongens gate 54 tillates tre takopplett i maks 5 m bredde. Nye bygningsvolumer er markert med gult på figurene under:



I tillegg åpner planforslaget for følgende tiltak:

- utvidelse av vindusåpninger mot Kongens gate for å tilfredsstille forskriftskrav til dagslys i boligene og forbedre utsikten for beboerne.
- takvinduer mot gaten på begge bygg for å tilfredsstille forskriftskrav til dagslys i boligene.
- gjenåpning av tidligere buevinduer i Turnhallens gavlvegg.
- mot bakgård tillates punktvis balkonger på begge bygg.

Alle boenheter vil ha tilgang til felles uteareal på terrasser mot bakgård.

Det er utarbeidet et svært godt gjennomarbeidet illustrasjonsmateriale til planforslaget som kommuniserer godt hvilke endringer på bebyggelsen som foreslås gjennom planforslaget. Illustrasjonene er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene (unntatt plantegningene som viser inndeling av de ulike etasjene).

Oppriss – Kongens gate – eksisterende situasjon



Oppriss – Kongens gate – planforslaget



Oppriss mot Kongens gate – viser nytt tilbygg til venstre, nye takvinduer, utvida vinduer i 2. etasje og åpning av vindusflater i «buene».

Oppriss – Holbergs gate – eksisterende situasjon



Oppriss – Holbergs gate – planforslaget



Oppriss mot Holbergs gate – viser nytt åpning av opprinnelige vinduer i gavlveggen, nytt tilbygg med innkjøring og nye takvinduer.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Overordnede planer og retningslinjer

Planforslaget er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer og overordnede planer som har som mål å styrke bysenteret og redusere utslipp fra personbiltrafikken. Forslaget legger opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse til et nytt formål, og med en lav parkeringsdekning. Det ligger godt til rette for å ta buss, sykle eller gå.

Riksantikvarens NB! register/ KULA-områder
Murbyen er registrert i riksantikvarens register over utvalgte byområder, lokalitet K229, vist med rød/rosa på kartet til høyre. Riksantikvaren har beskrevet ulike faglige råd for forvaltning av områdene på generelt, landskaps-, kulturmiljø-, objekt og elementnivå. En del tema i disse rådene er ivaretatt gjennom gjeldende reguleringsplan for Murbyen. Hvorvidt endringene i bygningsmassen på eiendommene kan sies å være innenfor de retningslinjene Riksantikvaren har satt for området inngår i Plan og byggs vurdering av planforslaget.



K229-Murbyen

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020-2030, vedtatt 23.10.2020

Planforslaget følger opp arealstrategien ved økt utnyttelse til boligformål ved transformasjon av del av et sentrumskvartal. Økt boligareal gjør at flere vil kunne bo i Kvadraturen. Det legges til rette for at veksten i persontransporten tas gjennom gange, sykkel og kollektive løsninger. Planforslaget sikrer utadrettet virksomhet i byggenes førsteetasje.

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035, vedtatt 28.02.2024

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplan for Kvadraturen, vedtatt 12.02.2014

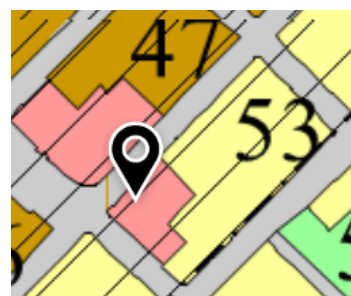
Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommunedelplan for Kvadraturen, i samsvar med faktisk og regulert bruk på det tidspunktet kommunedelplanen ble vedtatt.

Hele Kvadraturen er vist med hensynssone kulturmiljø.

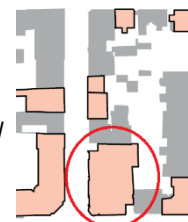
Retningslinje til kommunedelplanen angir at

«Formålet med hensynssonen er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer. Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulering- og byggesaker:

- Gateløpene siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen



Utsnitt av plankart (over) og temakart bevaring (til høyre)



Temakart bevaring viser Kongens gate 54 (turnhallen) som bevart. Temakart gatebruk viser Holbergs gate som gåvennlig

Reguleringsplan for Murbyen, plan id 724, vedtatt 17.06.1998

De to eiendommene er regulert til offentlige bygninger – undervisning. Både Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 inngår i spesialområde bevaring (vist med skravur på plankartet til høyre). Turnhallen (Kongens gate 54) er i tillegg markert med tykk strek – omriss av verneverdig bygning.

Reguleringsplanen tillater mønehøyde på 16 meter og gesimshøyde på 10 meter

Bestemmelsene knyttet til spesialområde bevaring er gjengitt på neste side:



Utsnitt av plankartet, reguleringsplan for Murbyen

§3 Spesialområde bevaring

- 3.1 Formålet med reguleringsplanen på dette punkt 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.
- 3.2 Arealer som er makert med skravur på kartet er regulert til spesialområde bevaring. Deler av den bestående bebyggelsen innenfor disse områdene er makert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «verneverdig bygning». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
- a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.
 - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særlig grunn foreligger. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
 - c) Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve spesielle materialbruk, detaljering, form og fargebruk og at fasadene tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder og områdets karakter. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet skal det ved omlegging av tak benyttes skifer eller rød tegl av vanlig type. Glasserte tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal kopier av husets opprinnelige vindu eller et tidstypisk vindu benyttes. Vinduer skal være av tre, med glass i faste, gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved utskifting av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører av tre benyttes.
 - d) Tilbygg, påbygg og underbygg, kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon, også mot nabogrense. For fasadeutforming og materialbruk mm. På tilbygg, påbygg og underbygg gjelder §3.2.c
 - e) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at plan- og bygningslovens krav oppfylles.

Tidligere saksgang – relevante politiske vedtak

Salg av «Musikkens Hus» ble vedtatt i Formannskapet den 14.09.2022, sak 98/22.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 27.03.2023 med frist 12.05.2023. Det kom inn 10 merknader, se vedlegg 13. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Innspillene handler hovedsakelig om byggenes verneverdi, innsyn til eksisterende leiligheter, utsikt fra eksisterende leiligheter, støy fra nye boliger og tilhørende uteoppholdsareal, og skyggevirking av nye volumer.

Ekstern medvirkning

På bakgrunn av innspill fra naboer ble det avholdt nabomøte og befaring, se vedlegg 14. Bebyggelsen er bearbeidet som følge av naboenes innspill, ved at opprinnelig svalgangsløsning mot bakgård er erstattet av innvendig heis/trapp. For å ivareta luftemuligheter og uteopphold til boligene er svalgangene erstattet med punktvisse balkonger mot gårdsrommet.

Agder fylkeskommune ba i sitt innspill til oppstartsvarelet om befaring av planområdet. Dette ble gjennomført 31.08.2023, og etterfølgende møter mellom kommunen, fylkeskommunen og forslagsstiller er dokumentert i vedlegg 15.

Intern medvirkning

Planforslaget er gjennomgått i samarbeidsgruppa. Innspill fra andre kommunalsjefområder er ivaretatt i planforslaget.

De kommunale rådene er involvert ved at de har mottatt oppstartsvarel for planarbeidet. Rådene ga ikke innspill i oppstartsfasen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Etter at tidligere bruk har opphørt, har kommunen gjennom vedtak i Formannskapet vedtatt å selge byggene i Kongens gate 54 og Holbergs gate 4. Å finne ny bruk til formålsbygg kan være krevende, gitt byggenes opprinnelige utforming og arkitektur, og det vil medføre inngrep i bygningsmassen. Planforslagets viktigste problemstilling handler om ny bruk av og omfang av inngrep i Kongens gate 54 og Holbergs gate 4.

Plan og bygg mener planforslaget som er lagt fram viser en god løsning for ombygging fra undervisnings- til boligformål, og vil berømme forslagsstiller for illustrasjonsmaterialet som er lagt fram. Illustrasjonene kommuniserer lett forståelig hvilke endringer på bebyggelsen som inngår i planforslaget. Forslagsstiller har vært lydhør for kommunens faglige innspill, og har lagt inn de justeringene som kommunen har bedt om underveis i planprosessen.

Plan og bygg vil trekke fram ombyggingen av Kongens gate skole som et godt eksempel på hvordan et formålsbygg er transformert på en god måte. I den prosessen ble salg av eiendommen avtalt, og det ble i forkant avklart at byggene skulle bevares, samtidig som man kunne få en ny bruk av skolebygget til boligformål. Takopplett/svalganger ble tillatt inn mot gårdsrommet, mens mot gate er det tillatt balkonger som «hull» i taket. Kongens gate skole var mer «original og opprinnelig» enn Turnhallen, ettersom Turnhallen på 90-tallet ble bygget om til undervisningsbygg for daværende Høgskolen i Agder.

En annen forskjell på Kongens gate skole og Turnhallen, er at førstnevnte hadde en skolegård hvor det kunne bygges en helt ny boligfløy. Det har ikke Turnhallen, og hele utbyggingspotensialet ligger i ombygging av eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse. Selv om prosjektenes økonomi ikke skal være utslagsgivende for faglige vurderinger, er det viktig å anerkjenne at om en utbygging skal realiseres, så må det også være økonomi i det. Om byggene blir stående tomme og ubrukte, vil det på både kort og lang sikt være negativt både for bygget selv, og omgivelsene.

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk – kulturminner

Kongens gate 54 ble bygget i 1902, og Holbergs gate 4 ble bygget på 90-tallet, som en god tilpasning til nabobygget i Østre Strandgate 45. Begge eiendommene inngår i spesialområde bevaring i reguleringsplan for Murbyen. Kongens gate 54 er i tillegg vist med «omriss av verneverdig bygning», hvor det er strenge restriksjoner for hvilke tiltak som kan gjøres (se forrige side). Murbyen som helhet inngår i et av Riksantikvarens NB!-områder, K229, hvor det er gitt utfyllende råd for forvaltning av områdene.

Agder fylkeskommune v/ avdeling for kulturminnevern og kulturturisme ga ved planoppstarten tilbakemelding på at en del av planinitiativets foreslåtte tilbygg og fasadeendringer ikke var akseptable, og ba om befaring med forslagsstiller og kommunen. Forslagsstiller bearbeidet skissematerialet videre og arrangerte befaring i august 2023. Fylkeskommunen ga etter det tilbakemelding på at turnhallen har svært høy verneverdi og lav tålegrense for endringer. De spilte inn at opprinnelig fasadeutforming og detaljering må opprettholdes, mens tilbakeføring på dokumentert grunnlag kan aksepteres.

Det er i etterkant av denne tilbakemeldingen avholdt møter mellom fylkeskommunen, kommunen og forslagsstiller, se referater i vedlegg 15. På det første møtet kom man fram til at det reelt sett var disse tre punktene fra fylkeskommunens tilbakemelding etter befaring i august som var problematiske:

- *Det ikke er akseptabelt med påbygg på turnhallen.*
- *Det er ikke akseptabelt med nedsenkede terrasser i takflaten på turnhallen. Vi er også skeptisk til takvinduer, men dette kan ses nærmere på. Man må da være bevisst på plassering, størrelse, materialbruk og synlighet fra gater.*
- *Det er ikke akseptabelt å utvide/endre vindusform på fasade mot kongens gate. Vindusutformingen, og særlig tolkningen av et Palladiansk vindu (et stort med et mindre på hver side) er typiske stiltrekk. Foreslått endringer, uavhengig av hvilket alternativ man går for, vil i stor grad redusere bygningens verneverdi.*

Disse tre punktene ble diskutert i et nytt møte, i desember 2023. Konklusjonen i dette møtet var at forslagsstiller skulle bearbeide forslaget på de punktene man var enige om kunne justeres, og utarbeider et planforslag som sendes kommunen for behandling. I det følgende refereres punktene fra møtet, og hvordan de er ivarettatt i innsendt planforslag:

Påbygg på mellombygget/inngangspartiet mot Kongens gate 60 er ikke problematisk, og tas med videre i prosjektet. Detaljering og materialbruk tilpasses turnhallen.

Mellombygget/inngangspartiet mellom Holbergs gate 4 og Kongens gate 54 bearbeides med materialbruk og detaljering som tilpasses eksisterende bebyggelse, herunder også turnhallen.

Plan og byggs kommentar: Dette er gjennomført i innsendt planforslag.

Å fjerne takopplettene mot bakgård gir ingen reduksjon av antall leiligheter, dette går kun ut over størrelsen på leilighetene.

For å redusere inngrep i takflate mot gate flyttes nedsenket terrasse på turnhallen fra byggets gateside til bakgårdssiden, slik at disse etableres i stedet for takopplett.

Plassering av og mengde takvinduer i turnhallens takflate mot gate bearbeides.

Plan og byggs kommentar: Takflatene mot Kongens gate er bearbeidet. Tidligere viste nedsenkede terrasser er fjernet og erstattet av takvinduer i en rytme som harmonerer med vindusplasseringen i etasjene under. Inngrepene i takflaten er kraftig redusert fra tidligere forslag. Plan og bygg vurderer at dette er en god løsning. Det ble også sagt at de nedsenkede verandaene kunne flyttes og erstatte takopplettene mot gårdsrommet. Dette er ikke gjennomført. Takopplettene er fortsatt beholdt, og leilighetene på denne siden har sine balkonger i etasjen under. Utformingen av takopplettene med en inndeling og tilbaketrekking som gjør at de ikke ligger helt ut i gavlveggen mot Holbergs gate, er i tråd med kommuneadministrasjonens tidligere anbefalinger, og vi vurderer det fortsatt som en akseptabel løsning. Dette vil bidra til god kvalitet på boligene som etableres.



Utsnitt av illustrasjon mot gårdsrommet som viser utforming av takopplett på Kongens gate 54 – Turnhallen.

For fylkeskommunen er det ikke akseptabelt å utvide/endre vindusform på turnhallens fasade mot Kongens gate. Forslagsstiller påpeker at dersom det ikke tillates endring i vindusform på turnhallen mot Kongens gate, vil det ha konsekvenser for antall leiligheter, og prosjektets gjennomførbarhet. Kommunen er opptatt av at bygget må få en ny bruk. Uavhengig av om det er bolig eller arbeidsplasser, så må det tilfredsstillende krav til dagslys iht. krav i TEK17. Dette kan ikke fravikes. Punktet om vindusform er den eneste reelle uenigheten som ikke kan løses.

Plan og byggs kommentar: Dette punktet gjenstår som det mest avgjørende. Både boliger og arbeidsplasser har gjennom TEK17 § 13-7 krav til dagslys. I forskriftens veileder vises det til at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %. Forslagsstiller har utarbeidet et notat om dagslysfaktor (vedlegg 8, oppsummert i planbeskrivelsen s. 36) som redegjør for hvordan dagslysforhold i byggene blir både med eksisterende vinduer og med foreslått endring. Notatet viser at uten utvidelser av vinduer og etablering av takvinduer vil leilighetene mot Kongens gate ikke oppnå minstekravet til dagslys. Plan og bygg er opptatt av at boliger skal ha gode kvaliteter, herunder tilgang på dagslys. Vi mener den foreslåtte løsningen, illustrert under, er akseptabel. De nye vinduernes plassering samsvarer med vindusplasseringen i etasjen under. Administrasjonen er opptatt av at et bygg som i dag ikke har noe varig bruksområde kan få en ny bruk. Det vil ha disse konsekvensene, men det er innenfor det vi mener kan aksepteres.



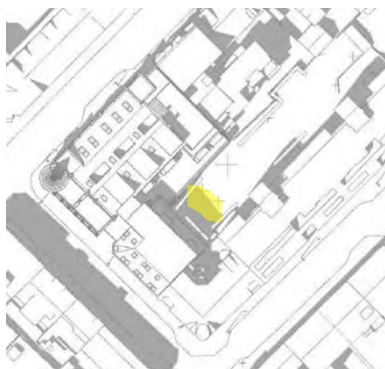
Naboforhold – sol og skygge

Som referert under punktet «ekstern medvirkning» har prosjektet etter medvirkning med naboer blitt endret ved at svalgangsløsning mot bakgård er erstattet av innvendig heis/trapp. For å ivareta luftemuligheter og uteopphold til boligene er svalgangene erstattet med punktvis balkonger mot gårdsrommet. Dette vil sannsynligvis bidra til å redusere negativ påvirkning for naboer mht. innsyn, utsikt og støy.

Takoppsettene på Holbergs gate 4 og Kongens gate 54 løfter gesimsen mot bakgården, og det medfører at deler av utearealet i gårdsrommet skyggelegges noe mer enn i dag. Dette er redegjort for i planbeskrivelsen s. 40-42 og mer utdypende i sol- og skyggeanalysen i vedlegg 7. Ved jevndøgn kl 15 er det noe mer skygge på utearealet som tilhører Østre Strandgate 49 og takterrasse til Kongens gate 60. Analysen viser også at del av utearealet til Østre Strandgate 49 vil få noe mer skygge enn i dag midtsommer kl 15 og 18.



21. mars kl 15



21. juni kl 15



21. juni kl 18

Transformasjon og fortetting sentralt i byen vil gi noen effekter på omgivelsene, herunder sol- og skyggeforhold. Plan og bygg vurderer at konsekvensene som er vist er innenfor det som er akseptabelt.

Barn og unges interesser

Byggene var tidligere i bruk til den kommunale kulturskolen, og inneholdt da et tilbud for barn og unge. Etter at kulturskolen flyttet til nytt bygg på Silokaia, inneholder ikke området noe som tilsier at barn og unges interesser blir særskilt berørt av planforslaget.

I planprosessen er det i samråd med Parkvesenet vurdert hvordan kommuneplanens krav til møteplass- og lokalparktilbud skal ivaretas for dette planområdet. Kommunen har konkludert at lekeplassen i Tresse suppleres i tråd med Byromsprogram for Kvadratures behovsoversikt. Skissen til høyre er lagt til grunn for rekkefølgekrav til utbygging av Strandpromenaden 31 (endring av reguleringsplan for Kvartal 57, østre del, vedtatt 20.09.2023). Grøntfeltet i nordøst (markert med rød stiptet linje) omarbeides med «grønn lek» som supplement til faste dekker som det ellers er en del av her. Parkvesenet vil også se på belysning og tilganger i samme området for å sikre god oversikt og tilgjengelighet i lekeområdet. Parkvesenet vil revidere skissen i løpet av planprosessen Denne skissen er ikke ferdigstilt fra Parkvesenet, men dette vil gjennomføres før planen fremmes til sluttbehandling. Reguleringsbestemmelsene vil da også suppleres med riktig opplysning om dato for tegningen.



Universell utforming

For transformasjon av bevaringsverdig bebyggelse kan det være krevende å legge til rette for universell utforming uten at det skal gå utover byggets ytre rammer. For dette prosjektet er det oppnådd at de fleste leilighetene kan tilrettelegges som tilgjengelig boenhet. Illustrasjonene viser 30 leiligheter. 10 av dem går over to etasjer, og ikke vil ha alle hovedfunksjoner på ett plan. 20 av leilighetene har alle hovedfunksjoner på samme plan vil ha. Inngangspartier/ næringsarealer må tilfredsstille krav til universell utforming av publikumsbygg. I parkeringskjeller legges det til rette for én HC-plass nær heis.

Boligtilbud og bomiljø

I plantegningene som er vist i vedlegg 4 er det 13 leiligheter som er 35-45 m², 9 leiligheter som er 45-75 m² og 8 leiligheter som er 75-147 m², hvorav 21 leiligheter har 1 soverom, 5 leiligheter har 2 soverom, 2 leiligheter har 3 soverom og 2 leiligheter har 4 soverom. Antakeligvis vil dette gi en overvekt av enmannshusholdninger/par, og en lavere andel familieboliger.

Det er lagt opp til at alle leilighetene skal ha tilgang til felles uteoppholdsarealer på takterrasser mot gårdsrommet. Ut over dette ser det ikke ut til at det er tegnet inn noen fellesfunksjoner. For å oppnå de gode intensjonene som omtales i planbeskrivelsen kap. 4.6 burde dette vurderes. Bl.a vil kjelleren kunne nyttes til flere fellesfunksjoner ut over parkering.

Planbeskrivelsen viser til at det i tråd med kommuneplanens bestemmelser kan tilrettelegges for min. 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet ved utbygging av 35 boenheter. I forslag til bestemmelser er det kun foreslått krav om 10 m² pr boenhet. Det må vurderes om kravet skal justeres for å ivareta kommuneplanens bestemmelse før planen fremmes til sluttbehandling.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det pekes ikke på spesielle tema som medfører risiko. Det vises til at bevaringsverdig bygg er sårbart for inngrep. Dette temaet inngår i punkt om arkitektur og kulturminner.

Klima- og miljøkonsekvenser

Transformasjon og gjenbruk av et eksisterende bygg midt i bykjernen, hvor det i stor grad kan tilrettelegges for grønn mobilitet med sykkel og gange som transportform anses svært gunstig i et klima- og miljøperspektiv. Natur bygges ikke ned som følge av planforslaget. Planbeskrivelsen viser til at for å redusere energiforbruket i bygninger er det aktuelt å oppgradere bygningens energisystemer, herunder installasjon av energieffektive apparater og belysning for å minimere energitap, samt isolasjonstiltak og andre energibesparende tiltak for å redusere behovet for oppvarming og kjøling. Det er ikke foreslått fornybar energiproduksjon i dette prosjektet. Gitt byggenes verneverdi, vil tiltak (som f.eks. etablering av solcelleanlegg) sannsynligvis være svært vanskelig å få til på en god måte, ref. diskusjonen om vindusutforming.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planområdet er vurdert i henhold til Naturmangfoldloven §8 - §12. Utbyggingen forventes ikke å påvirke naturmangfoldet eller økosystemet, da planområdet allerede er utbygget, og ikke inneholder naturområder. Innenfor eller i nærhet til planområdet er det, ifølge tilgjengelige databaser, ingen registrerte ansvarsarter eller arter på nasjonal rødliste.

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Tilgjengelige databaser i naturbase og artsdatabanken vurderes som tilfredsstillende for dette planarbeidet.
- § 9 Føre-var prinsippet: Med utgangspunkt i at kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det ikke er dokumentert viktige naturverdier i planområdet, vurderes føre var prinsippet som opprettholdt.
- § 10 Samlet belastning: Utbyggingen vil ikke føre til reduksjon av naturmangfold.
- § 11 Kostnader: Kostnadene bæres av tiltakshaver.
- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode: For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes. I denne saken er det ikke avdekket lokaliteter som må ivaretas særskilt.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Kommunalteknisk

Avfall: I stedet for at det etableres et eget avfallspunkt, foreslås eksisterende anlegg i Kongens gate utvidet med opptil 3 nedkast. Dette er i tråd med løsning som ble diskutert i møte mellom forslagsstiller, kommunen og Avfall Sør. Denne løsningen forutsetter en hyppig hentefrekvens, men i et byutviklingsperspektiv anses det riktig, da det er ønskelig å minimere gateareal som benyttes til avfallsanlegg. Planbeskrivelsen viser feil illustrasjonsplan på dette punktet. Dette må rettes før sluttbehandling.

Overvann: det er utarbeidet et overvannsnotat (vedlegg 12) som er oppsummert i planbeskrivelsen punkt 4.9. Kort oppsummert foreslås det at overvannet fortsatt vil slippes på det kommunale nettet fra de samme stedene som i dagens situasjon, kombinert med fordrøyning via beplantning på takterrasser. Det er avklart med Ingeniørvesenet at overvannsmengden som i dag slippes på det kommunale nettet kan videreføres. Økning som følge av økte nedbørsmengder må håndteres, og det er ikke redegjort for hvordan dette vil gjøres. Ingeniørvesenet har meldt tilbake at dette må kvalitetssikres før sluttbehandling.

Slamavskiller: Eksisterende slamavskiller på eiendommene videreføres i bruk inntil det blir aktuelt å bytte ut VA-ledninger i tilstøtende gater. Ingeniørvesenet har meldt tilbake at ved ombygging til leiligheter så bør tømmefrekvensen økes.

Mobilitet

Det er utarbeidet en omfattende mobilitetsplan for prosjektet, og det er lagt inn maks 0,5 biloppstillingsplass pr boenhet og maks 0,3 plass pr 100 m² for næringsareal. For sykkel skal det etableres min. 2 oppstillingsplasser pr boenhet og min. 1 oppstillingsplass pr 100 m². Dersom man skal legge til grunn 30 boenheter (som vist i illustrasjonene) og 1000 m² næringsareal, tilsier det maks. 18 biler i parkeringskjelleren. Illustrasjonen i vedlegg 6 viser 29 biler i kjelleren. Plan og bygg forutsetter at en større del av kjelleren vil benyttes til sykkelparkering og boder enn det som er vist i illustrasjonen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen større investerings-/driftsutgifter for kommunen.

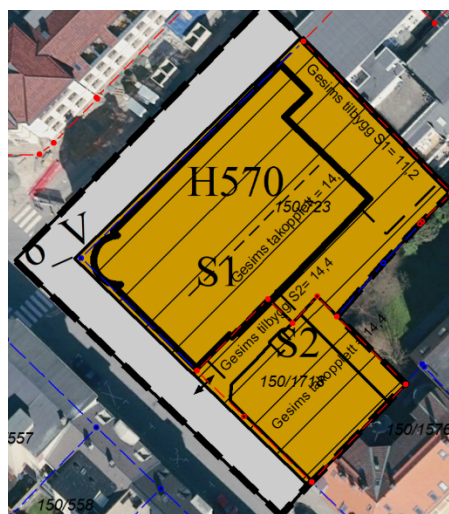
Møteplass- og lokalparkfunksjoner etableres i Tresse, hvor Parkvesenet allerede i dag har driftsansvar.

Gjennomføring av salg av Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 i tråd med opsjonsavtalen kommunen har inngått med Knuden AS gir kommunen salgsinntekter.

Plandokumentene

Før sluttbehandling må planbeskrivelsen gjennomgås og oppdaterte illustrasjoner settes inn. (gjelder bl.a. figur 36 og 45, hvor illustrasjonene er justert)

Plankartet viser sentrumsformål utenfor veggliv/eiendomsgrense. Sentrumsformålet må avgrenses i vegglivet, slik at alt fortausareal inngår i samferdselsarealet o_v. Dette gjennomføres før planen legges ut til offentlig ettersyn. I tillegg må det gjøres enkelte plantekniske justeringer mht. byggegrenser og høydeavgrensning.



Oppsummering

Plan og bygg vurderer at det framlagte planforslaget svarer ut kommunens innspill tidligere i prosessen, og at prosjektet på en god måte legger til rette for ny bruk av Kongens gate 54 og Holbergs gate 4.

Endring av formål fra undervisning til bolig medfører inngrep i byggets ytre, som beskrevet i det foregående. Administrasjonen vurderer at endringene er gjort på en nennsom måte, og kan anbefales.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Elin Aabel Bergland 31.05.2024