

KONGENS GATE 54 OG HOLBERGS GATE 4 – DETALJREGULERING

PLAN ID 1642

PLANBESKRIVELSE – 23.05.24



Figur 1: 3D illustrasjon av planlagt bebyggelse

Utarbeidet for Knuden AS
Utarbeidet av Stav Arkitekter Sør AS (tidl. Drag Arkitektur og Byggteknikk AS)
Prosjektnummer: 12461-22

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet.....	4
2.	Planområdet.....	5
2.1.	Planavgrensning	5
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	6
	Eksisterende bebyggelse og eierforhold.....	6
	Foto fra eksisterende situasjon.....	7
	Eksisterende struktur, estetikk, byform	12
	Kulturminner.....	13
	Eksisterende bevaringsverdige bygg.....	13
	Historiske bilder av turnhallen.....	16
	Naturmangfold.....	17
	Topografi og landskap.....	17
	Eksisterende grønn infrastruktur.....	17
	Barn og unges bruk av området	17
	Eksisterende sosial infrastruktur og næringstruktur:	18
	Barnehage og skole	18
	Eksisterende teknisk infrastruktur.....	18
	Grunnforhold	21
	Flom.....	21
	Marin leire	22
	Støy.....	23
	Luft.....	23
3.	Rammer og premisser.....	24
3.1.	Overordna føringer og planer	24
3.1.1.	NB! Registeret	24
3.1.2.	Regionalplan Agder	24
3.1.3.	Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030.....	24
3.1.4.	Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030	25
3.1.5.	Kommuneplanens arealdel	26
3.1.6.	Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturen 2011-2022	27
	Gatebruksplan.....	27
3.2.	Reguleringsplaner	28
3.3.	Andre aktuelle kommunale føringer.....	30
	Utbyggingsprogram	30
	Kulturminnevernplan (som ligger til høring)	30
	Grønnstrukturutredningen	30
4.	Planforslaget	31

4.1.	Hovedgrep	31
4.2.	Konsept.....	31
4.3.	Arealbruk.....	33
	Bebyggelsestyper.....	33
4.4.	Bebyggelse, struktur og tiltak	34
	Høyder og takform.....	35
	Uteareal pr boenhet – privat og felles uteoppholdsareal	38
4.5.	Bevaring og kulturminner.....	43
4.6.	Boligtilbud og bomiljø	45
4.7.	Samferdselsanlegg – mobilitet	45
4.8.	Teknisk infrastruktur	46
4.9.	Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	48
4.10.	Grønnstruktur	48
4.11.	Barn og unges interesser.....	49
4.12.	Universell utforming/Tilgjengelighet	49
4.13.	Næringsinteresser	49
4.14.	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	50
4.15.	Lyd og støy	50
4.16.	Anleggsfasen.....	53
4.17.	Forurensning	53
4.18.	Naturmangfold	53
4.19.	Klima- og miljøkonsekvenser	54
4.20.	Energiforbruk	54
4.21.	Kriminalitetsforebygging.....	54
4.22.	Folkehelse	54
4.23.	Veinavn	54
5.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	55
6.	Planprosess og medvirkning.....	55
6.1.	Oppstartsmøte	55
6.2.	Varsel om oppstart av planarbeid.....	55
6.3.	Medvirkning.....	55
6.4.	Innspill til planarbeidet.....	57
7.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	65
8.	Vedlegg	65

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Stav Arkitekter Sør AS og Agder Byggprosjektering AS er engasjert som plankonsulent for Knuden AS i detaljreguleringen av Gnr/bnr. 150/723,1718 ved Kongens gate 54 og Holbergs gate 4, 4608 Kristiansand, som er en del av kvartal 53.

Målet med planen er å omdanne eksisterende bygninger til leiligheter og næringslokaler. Kristiansand Kulturskole brukte tidligere lokalene som skole, men etter at Knuden flyttet, er det ønske om å endre bygningens bruk fra undervisning til bolig og næring.

Arbeidet med planen er forankret i kommuneplanens intensjoner om blant annet å:

- Legge til rette for fortetting og transformasjon for fremtidig utbygging
- Prioritere fortetting og arealutnyttelse i senterområder og nært kollektivakser.
- Legge til rette for flere arbeidsplasser i Kvadraturen.

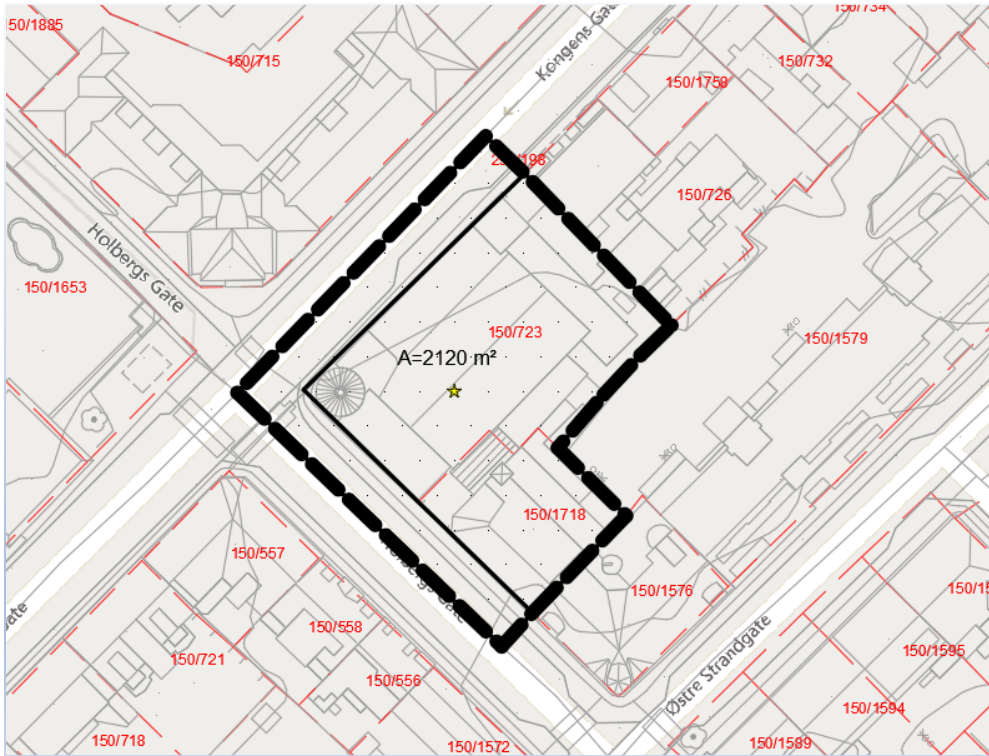
Reguleringsplanens hovedfokus er utbyggingsvolum, forhold til nabolag, gaterom og bevaringshensyn.

Området dekker ca. 2,1 daa. Forslaget inkluderer hovedsakelig forretninger eller annen publikumsrettet næring i 1. etasje, med leiligheter fra 2. etasje og oppover.

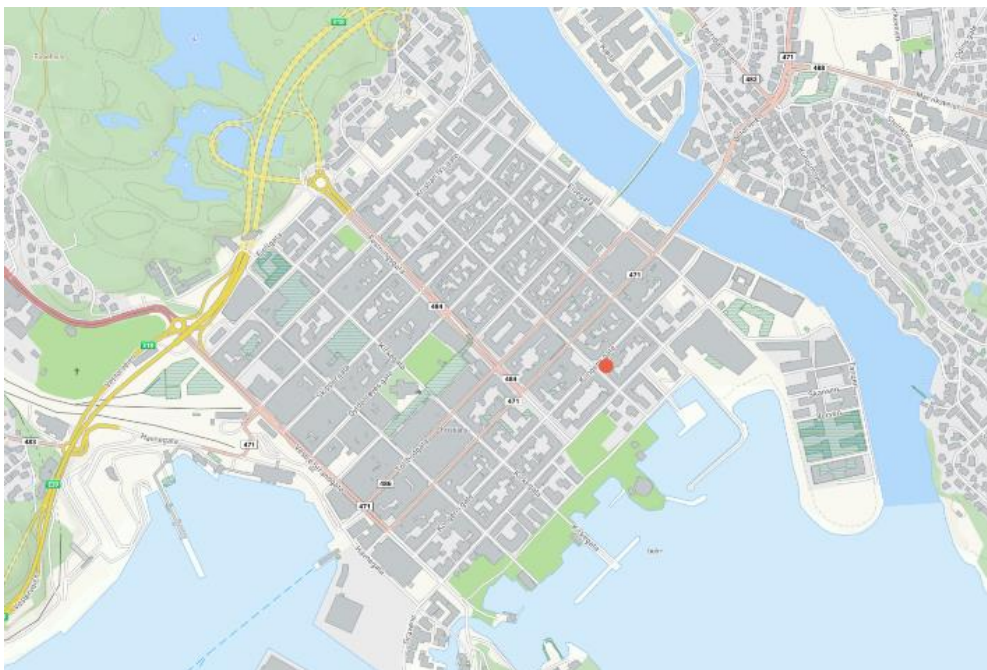
2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Musikkens hus ligger på kvartalshjørnet mellom Kongens Gate og Holbergs Gate i Kristiansand sentrum. I reguleringsplanen for Murbyen er området en del av kvartal 53. Planavgrensningen tar med gnr. 150 bnr. 723 og 1718 i tillegg til tilstøtende gate. Planområdet er på ca. 2,1 daa.



Figur 2: Planavgrensning



Figur 3: Planområdet markert med rød prikk

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Eksisterende bebyggelse og eierforhold

Eksisterende bebyggelse i kvartal 53 består hovedsakelig av en skolebygning som tidligere var Kristiansand Kulturskole. Bygningene ligger på kvartalshjørnet og har innganger fra både Kongens gate og Holbergs gate. Bygningen er fra tidlig på 1900-tallet og trenger renovering.

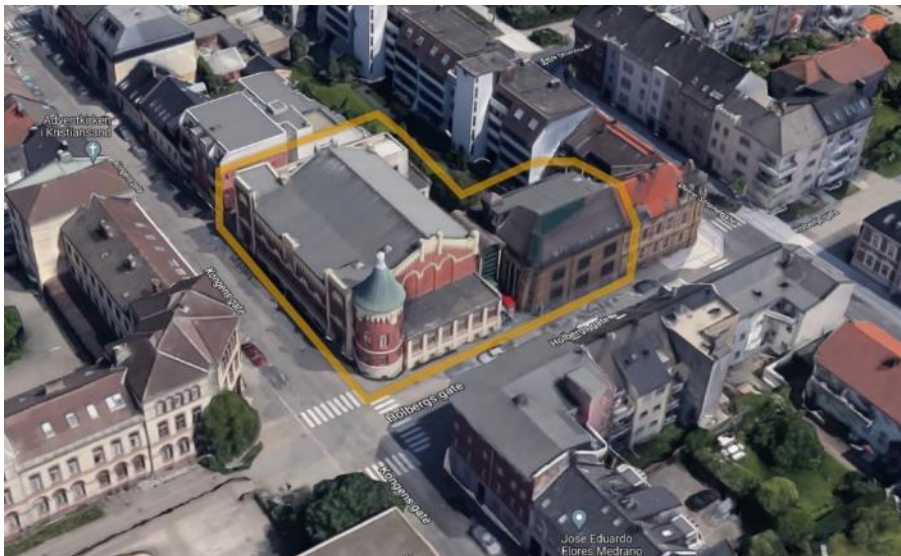
Skolebygningen i Kongens gate 54 i Kristiansand, som tidligere huset Kristiansand Kulturskole, har en rik historie som strekker seg tilbake til 1902 da den opprinnelig ble bygget som en turnhall. I løpet av 1990-tallet ble bygget omdannet til Musikkens Hus og tjente som et viktig sted for Høgskolen i Agder. Etter at høgskolen flyttet sine aktiviteter til Gimlemoen, fikk bygget en ny rolle som hjem for Kulturskolen. Eiendommen, som nå eies av Kristiansand kommune, står ved et veiskille. Kommunen har besluttet å selge bygningen og har inngått en opsjonsavtale med Knuden AS. Knuden AS har uttrykt ønske om å transformere bygget til et blandet formål med både leiligheter og næringslokaler. Dette markerer neste kapittel i byggets lange og mangfoldige historie, hvor det fortsetter å tilpasse seg byens skiftende behov.

Eiere:

Gnr/bnr. 150/723 – eies av Kristiansand kommune.

Gnr/bnr. 150/1718 – eies av Kristiansand kommune.

Gnr/bnr. 299/198 – eies av Kristiansand kommune.

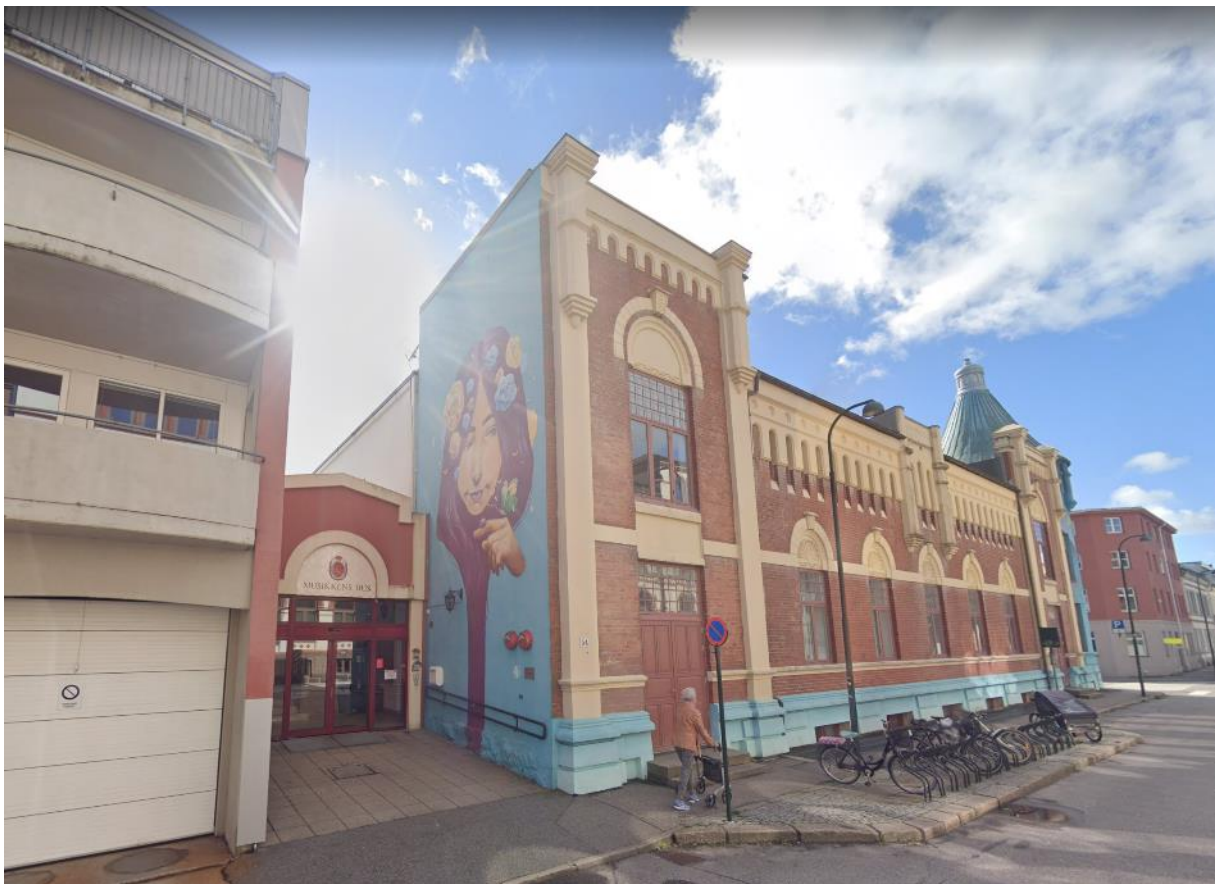


Figur 4: Planområdet er markert

Foto fra eksisterende situasjon



Figur 5: Foto fra bakkeplan – Holbergsgate.



Figur 6: Fra bakkeplan - Kongens gate.



Figur 7: Foto av gateløp. Kongens gate skole er til venstre.



Figur 8: Bilde fra 4. etasje i Holbergs gate. Østre Strandgate 49/51 er til høyre.



Figur 9: Inngangsparti Holbergs gate



Figur 10: Foto fra taket på Kongens gate 60.



Figur 11: Bakgård ved eksisterende nedkjøringsrampe



Figur 12: Bakgård Kongens gate



Figur 13: Bakgård Østre Strandgate 49/51



Figur 14: Bakgård Østre Strandgate 45

Eksisterende struktur, estetikk, byform

Dagens bebyggelse i planområdet består av bygningene som tidligere ble omtalt som «musikkens hus». Før dette var Kongens gate 54 benyttet som turnhall og er oppført i 1902. Holbergs gate 4 ble oppført i 1996.

Byggets anvendelse har gjennomgått flere transformasjoner over tid, fra å fungere som en turnhall ved begynnelsen av det 20. århundre, til et kulturelt samlingspunkt som Musikkens Hus for Høgskolen i Agder i 1990-tallet, og deretter som et sted for Kristiansand Kulturskole.

Eksisterende struktur, estetikk og byform for de to bygningene innenfor planområdet gir et mangfoldig bilde av Kristiansands arkitektoniske historie og utvikling.

Kongens gate 54, den historiske Turnhallen, er et karakteristisk eksempel på arkitektur fra begynnelsen av 1900-tallet. Bygningens fasader bærer tydelig preg av tidens historistiske idealer, med unike detaljer som krenelering langs gesimser, 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 som står som et symbol på byens rike kulturarv. Fasaden og formen på Turnhallen viser en vellykket balanse mellom historisk bevaring og funksjonell bruk, og ny reguleringsplan vil legge til rette for en tilpasning til dagens behov mens den bevarer det autentiske ytre.

Holbergs gate 4, oppført i 1996, representerer en annen periode i Kristiansands arkitektoniske utvikling. Bygningen er inspirert av Østre Strandgate 45, og dette gjenspeiles i dens estetikk og bygningsform. Denne mer moderne bygningen har en mer rektangulær og funksjonell form, med et design som tilfører planområdet en kontrast til den eldre bebyggelsen. Til tross for den tidlige 1900-talls bygningens historiske appell, gir Holbergs gate 4 et nikk til samtiden gjennom sin arkitektoniske stil som passer inn i områdets helhetlige bilde.

Samlet sett skaper de to bygningene en estetisk dialog som reflekterer Kristiansands variasjon i arkitektonisk arv. Den historiske verdien til Kongens gate 54 smelter sammen med den mer moderne tilnærmingen til Holbergs gate 4, og sammen skaper de en balansert atmosfære som illustrerer byens kontinuerlige utvikling og mangfold. Ny reguleringsplan tar hensyn til disse ulike elementene for å sikre at den eksisterende strukturen, estetikken og byformen bevares og respekteres i ny plan.

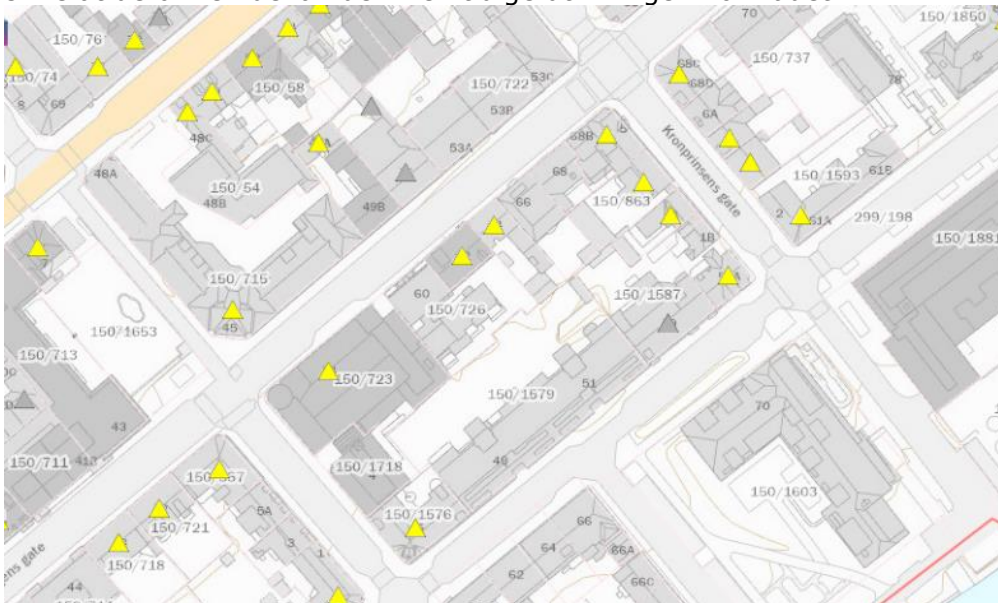


Figur 15: Historisk foto turnhallen

Kulturminner

Bygningene i planområdet har en rik historie og har viktige kulturminner. Det mest åpenbare kulturminnet er bygningen som tidligere var Turnhallen i Kristiansand. Bygningen er fra tidlig på 1900-tallet og er et viktig kulturminne i området. I tillegg til turnhallen, er også Holbergs gate 4 et viktig bygg som tilpasser Østre Strandgate 45.

Det er viktig å ta hensyn til kulturminner og historiske bygninger når det gjelder utviklingen av planområdet. Det er viktig å bevare og respektere disse bygningene og sikre at de blir en del av den fremtidige utviklingen i området.



Figur 16: Sefrak-registrerte bygninger

Eksisterende bevaringsverdige bygg

Turnhallen:

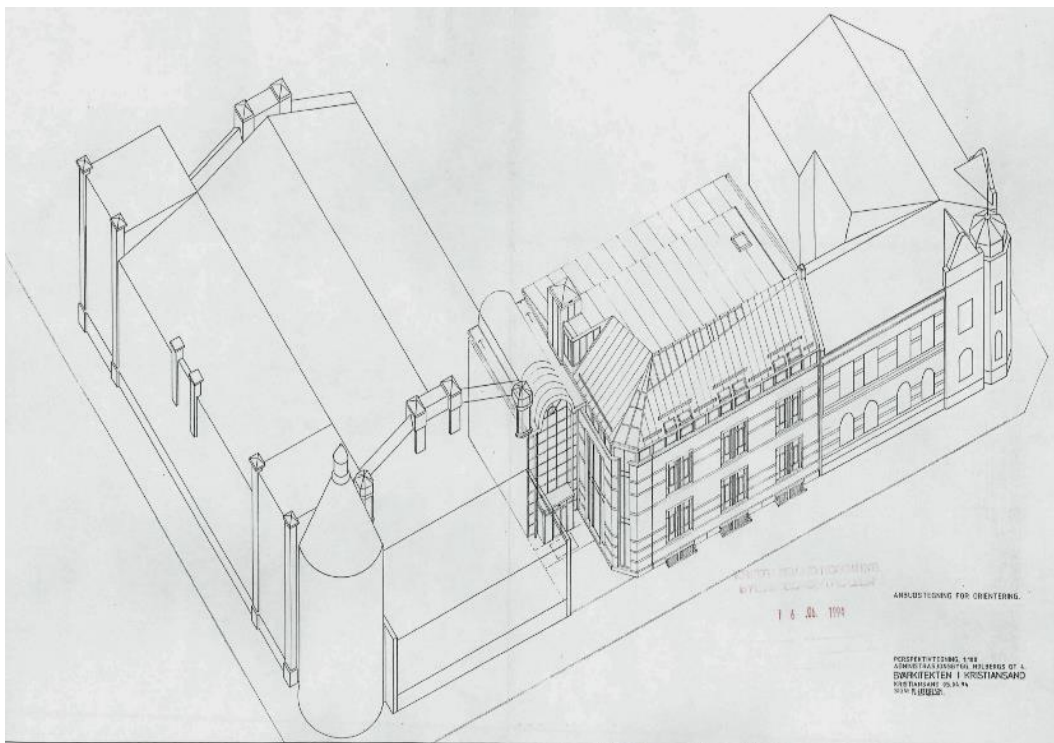
- **Plassering og Byggeår:** Kongens gate 54, Kristiansand, sto ferdig 19. oktober 1902.
- **Arkitektur:** Inspirert av tysk middelalder og borgarkitektur med karakteristiske småtårn, krenelering (brystvern) langs gesims, og smale vinduer i 2. etasje.
- **Arkitekter:** ingeniør B Schieldrop og Endre Refsnes
- **Historisk og kulturell verdi:** Regnes som et viktig kulturminne fra historismeperioden og som en av de mest bevarte originale turnhaller i landet.
- **Verneplan:** Plassert i høyeste vernekategori (nr. 1 av 4) i kulturminnevernplanen fra 1990.
- **Restriksjoner:** Utbedringer, moderniseringer og ombygginger er tillatt så lenge de ikke endrer bygningens eksteriør. Tilbygg og påbygg kan tillates under visse forutsetninger.



Figur 17: Dette fotoet er tatt like etter at bygget stod ferdig. Ca. 1902.

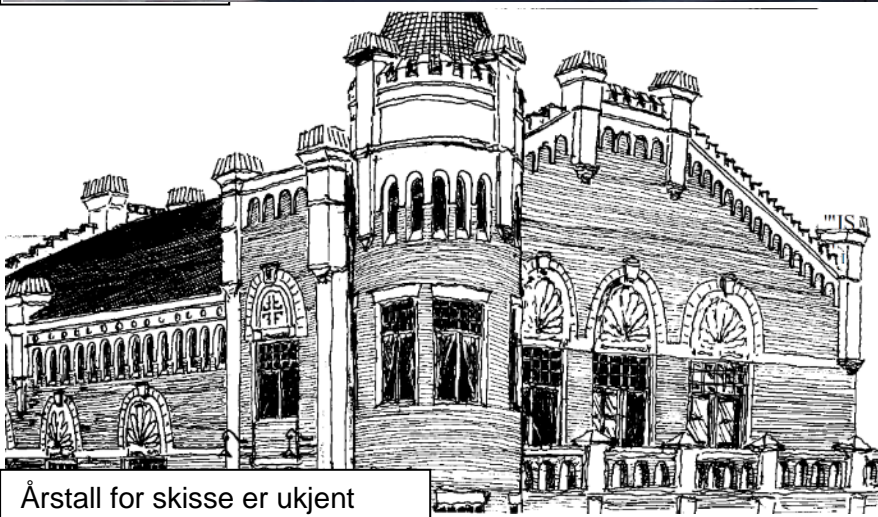
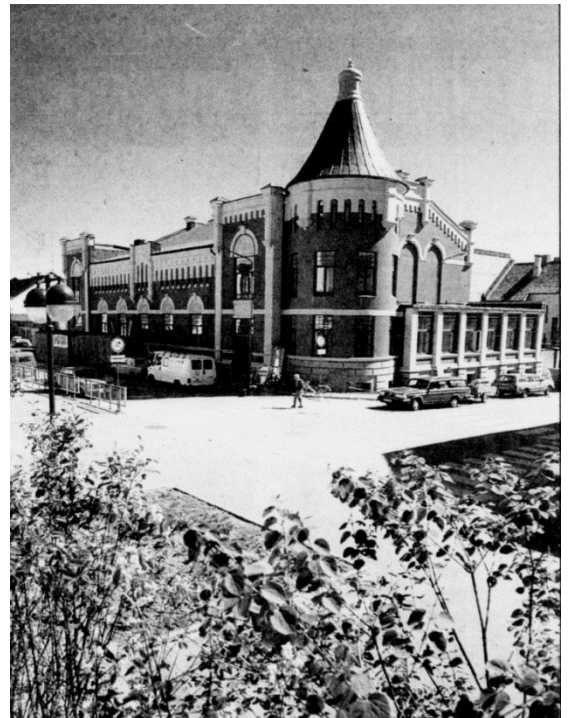
Holbergs gate 4:

- **Plassering og Byggeår:** Holbergs gate 4, Kristiansand, ble oppført i 1996.
- **Arkitektur:** Holbergs gate 4 er inspirert av arkitekturen til Østre Strandgate 45. Bygningen har en rektangulær form og en mer moderne designestetikk. Den arkitektoniske stilen til Holbergs gate 4 representerer en kontrast til den eldre bebyggelsen og gir en tidsriktig touch til området.
- **Arkitekt:** Byarkitekten i Kristiansand v/ Knut Grøstad
- **Historisk og Kulturell Verdi:** Holbergs gate 4 er en bygning fra 1996 og har derfor en mer moderne historie sammenlignet med Kongens gate 54. Den representerer en fase av Kristiansands arkitektoniske utvikling som skiller seg fra tidlig 1900-talls bygninger som Turnhallen.
- **Verneplan:** Holbergs gate 4 har ingen plassering i verneplanen eller kulturminnevernplanen fra 1990, siden den ble oppført etter dette tidspunktet. Bygningen har derfor ikke de samme vernekategoriene som den eldre Turnhallen.



Figur 18: Tegninger av Holbergs gate 4

Historiske bilder av turnhallen



Naturmangfold

Innenfor eller i nærhet til planområdet er det, ifølge tilgjengelige databaser, ingen registrerte ansvarsarter eller arter på nasjonal rødliste.

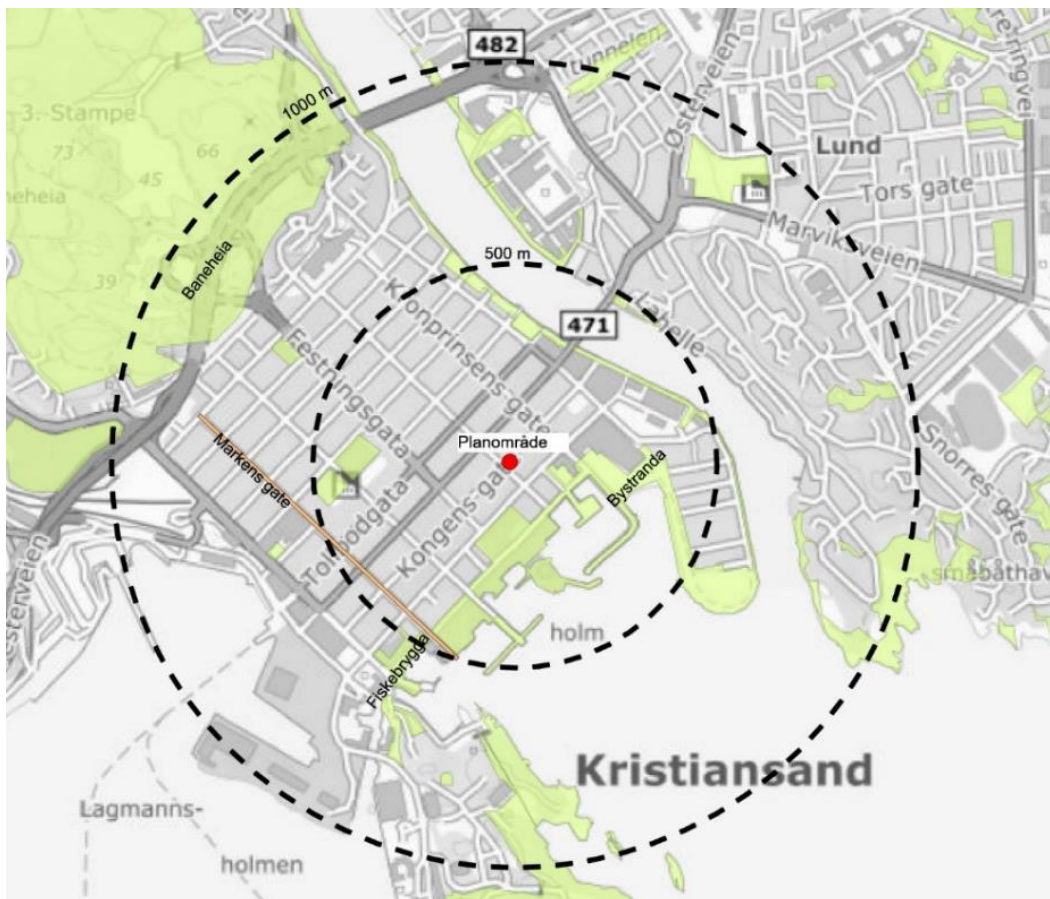
På grunn av at kvartal 53 ligger i en urban bykjerne, er det lite tilgjengelig natur og lite biologisk mangfold i selve kvartalet. Det er imidlertid noen parker og grøntområder i nærheten, som Baneheia og Odderøya, som kan gi muligheter for å observere og oppleve natur.

Topografi og landskap

Kvartal 53 ligger i sentrum av Kvadraturen. Området er relativt flatt med få topografiske utfordringer. Bygningene i kvartalet er i hovedsak i tre eller fire etasjer.

Eksisterende grønn infrastruktur

Eksisterende grønn infrastruktur i kvartal 53 er begrenset på grunn av områdets tette bebyggelse. Det er imidlertid grønne områder i nærheten av kvartalet, som Baneheia og Odderøya, som gir muligheter for utendørsaktiviteter og rekreasjon. Det er også noen mindre trær og busker i kvartalet, men det er begrenset tilgang til private grøntområder i området.



Figur 20: Eksisterende grønn infrastruktur

Barn og unges bruk av området

Kvartal 53 ligger i sentrum av Kristiansand og er et tett befolket område med mange muligheter for barn og unge. Tidligere var området benyttet av Kristiansand Kulturskole, som tilbød kulturaktiviteter til barn og unge. Det finnes flere parker og grøntområder i nærheten av kvartal 53, som Baneheia og Odderøya, som gir muligheter for utendørsaktiviteter og rekreasjon for barn og unge. Det er også flere butikker, restauranter, kafeer og andre næringslokaler i og rundt kvartal 53, som gir gode muligheter for sosiale aktiviteter.

Eksisterende sosial infrastruktur og næringstruktur:

Kvartal 53 er en del av en etablert og tett befolket del av Kristiansand, og det finnes derfor flere sosiale infrastrukturer i og rundt området. Skolebygningen som tidligere var Kristiansand Kulturskole, var en viktig institusjon for kulturaktiviteter i området. Det finnes også flere andre kulturinstitusjoner i nærheten, som for eksempel konsertlokaler og teater.

Det er også flere butikker, restauranter, kafeer og andre næringslokaler i nærheten av kvartal 53, som gir gode muligheter for sosiale aktiviteter. I tillegg finnes det flere parker og grøntområder i nærheten som gir muligheter for friluftaktiviteter og sosial samhandling.

Barnehage og skole

Lømslands vei barnehage (erstatter tidligere Fergefjellet og Kløvergården barnehager) og Odderøya barnehage er de to nærmeste kommunale barnehagene. Ok kapasitet.

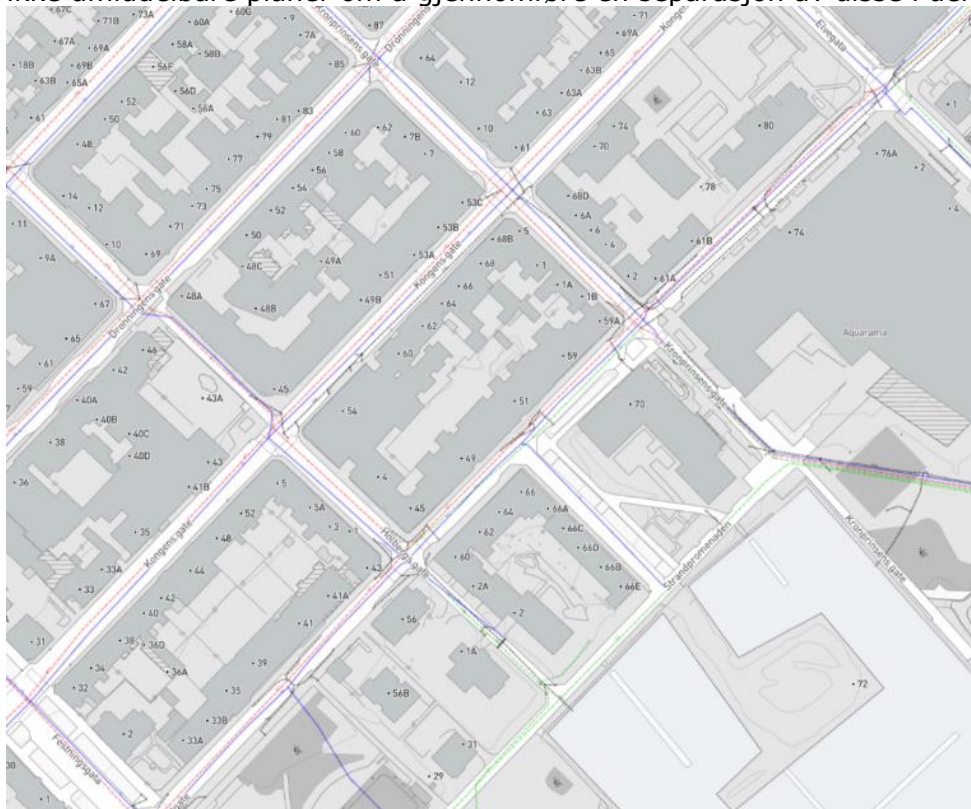
Barnetrinnet går til Tordenskjolds gate skole, mens ungdomstrinnet sokner til Grim skole. Holbergs gate har status gåvennlig gate i gatebruksplanen, og er prioritert som skolevei. (avklart med oppvekst i prosessen med Silokaiutbygginga, som har rekkefølgekrav til ombygging av noen kryss. Holbergs gate som gåvennlig skolevei følges også opp i pågående områderegulering for gatebruksplan i Posebyen).

På barnetrinnet er det begrenset kapasitet. Kommunen har avsatt midler til utvidelse av Tordenskjolds gate skole i økonomiplanen.

På ungdomstrinnet er det noe kapasitet.

Eksisterende teknisk infrastruktur

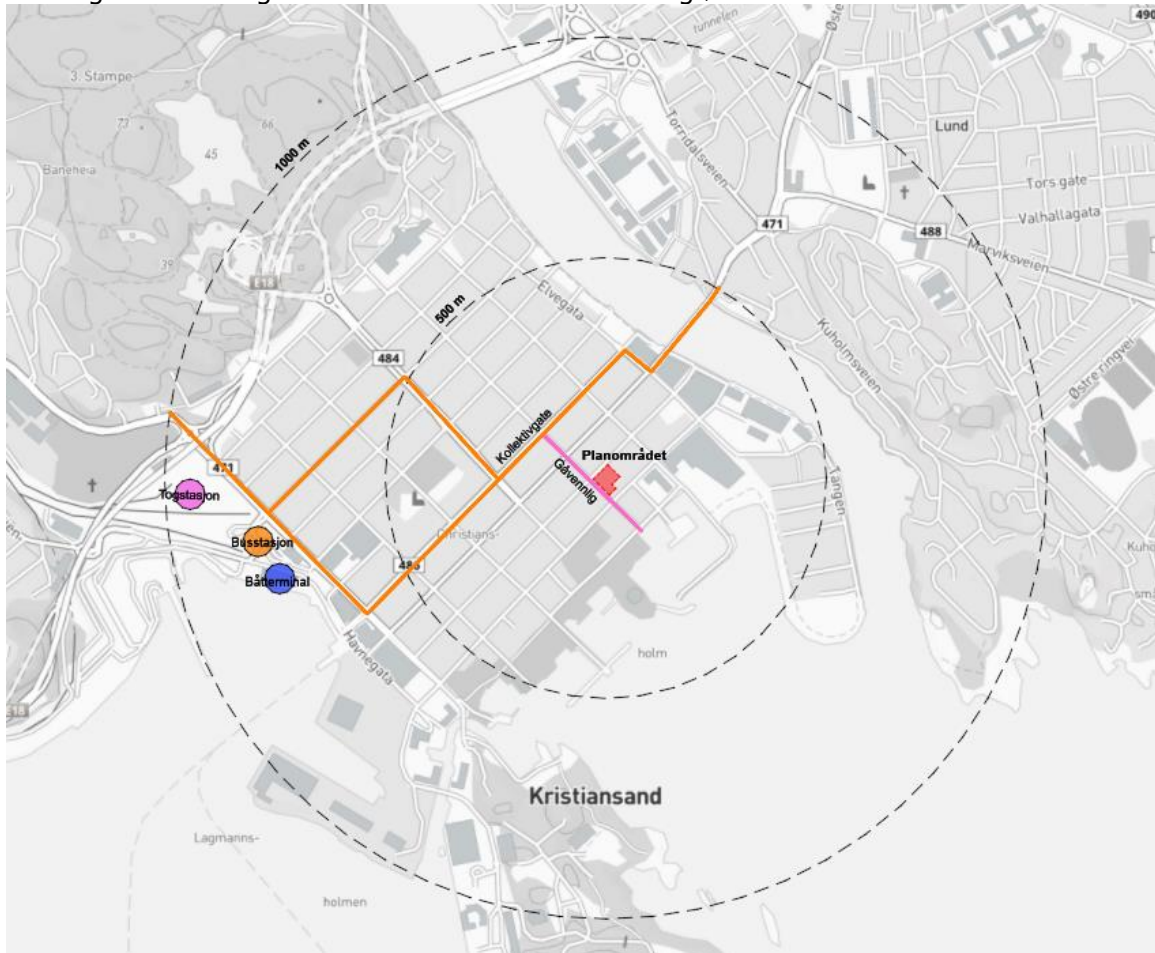
Kvartal 53 har god tilgang til teknisk infrastruktur. Det er tilstrekkelig med vann- og avløpsrør, og det er strøm- og bredbåndsnett tilgjengelig i området. Veisystemet rundt kvartalet er også godt utbygd og har god kapasitet til å håndtere trafikk. Det er også eksisterer felles vann- og avløpsledninger (VA-ledninger) i området, og det foreligger ikke umiddelbare planer om å gjennomføre en separasjon av disse i den nære fremtiden.



Figur 21: Oversikt over vann- og avløpsnett i området.

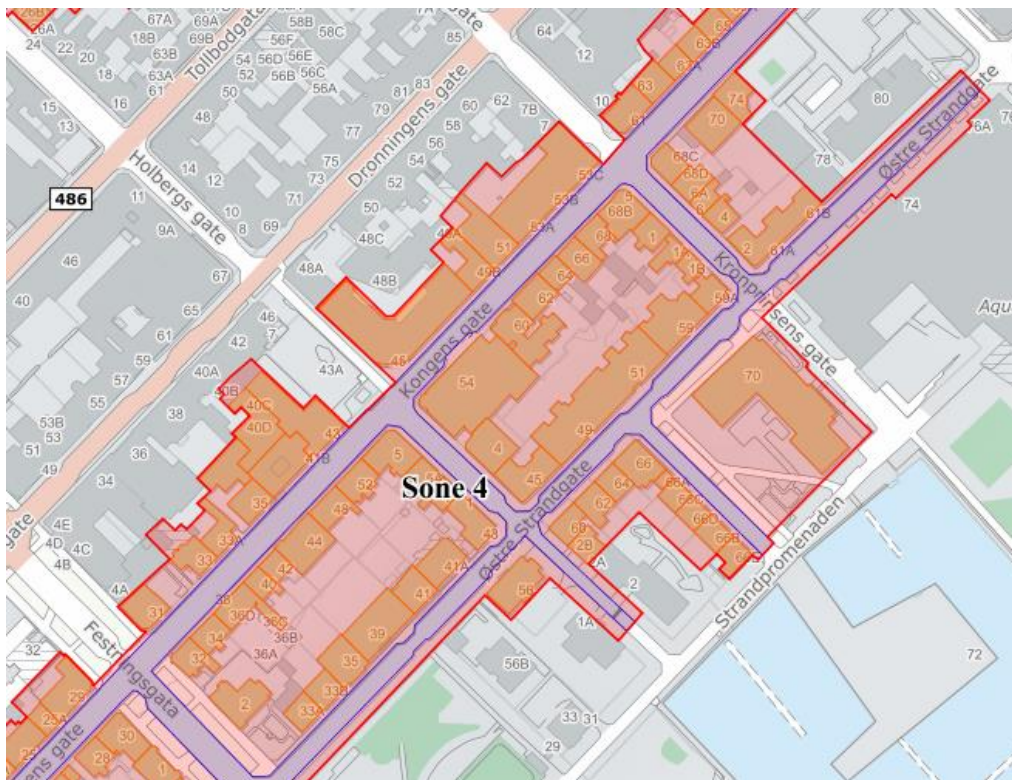
Trafikkforhold

Kongens gate og Holbergs gate er åpne for personbiltrafikk. Tollbodgata er hoved trasé for vestgående kollektivtrafikk. Bystyret har vedtatt å flytte østgående kollektivtrafikk til Dronningens gate. I dag er Dronningens gate, festningsgata og Vestre Strandgate de tre hovedgatene inn og ut av Kvadraturen mot vest og øst.



Figur 22: transportmulighetene som inkluderer buss, tog og ferje

Planområdet ligger i bosoneparkering 4. I bosone 4 gjelder reserveringen kl. 08-17 fra mandag til fredag og kl. 08-17 på lørdag. Parkering utenfor bosonetidene er avgiftsfri og kan benyttes av alle. Nærmeste parkeringshus er ved Aquarama og Kasernen.



Figur 23: Bosone 4

Kvartal 53 er gunstig plassert med hensyn til gang- og sykkelveiforbindelser. Gatene omkring området har etablerte fortau og belysning som gir gode muligheter for fotgjengere og syklister.

Området ligger i nær strandpromenaden som strekker seg fra Odderøya/fiskebrygga til Bystranda/Tangen. Denne tilgjengeligheten gir flotte muligheter for beboere og besøkende til å nyte sjøkanten. Videre har kvartalet gode forbindelser til kollektivtransportnettverket, med bussholdeplasser og jernbanestasjon i gangavstand. Dette legger til rette for en enkel og praktisk tilgang til og fra området for alle som bor i eller besøker området.

Tollbodgata fungerer som hovedtrasé for kollektivtransport og ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Dette gir Kvartal 53 en gunstig tilknytning til kollektivtilbudet med en kort gangavstand. Tog- og rutebilstasjonen befinner seg i den øvre delen av Vestre Strandgate. Videre ligger også fergeterminalen for forbindelser til Danmark innenfor en radius på 1000 meter. Kartet nedenfor illustrerer planområdene samt de ulike transportmulighetene som inkluderer buss, tog og ferje.

Trafikktall med årsdøgntrafikk (ÅDT) er hentet fra Kristiansand kommune sine trafikktellinger som er tilgjengelig på internett. Enkelte av tellingene er relativt gamle og det finnes ikke tellinger for gatestrekningen for Kongensgate som passerer tomten. Det vil derfor være en viss usikkerhet i beregningene som følge av manglende underlag.

Anslåtte data for vegtrafikk i fremtidig situasjon er vist i Tabell 3.

Tabell 3: Anslått trafikktall for vegtrafikk basert på tellinger fra Kristiansand kommune. For alle gater er døgnfordeling Gruppe 2 antatt.

Veg	ÅDT	Tungtrafikkandel	Fartsgrense
Holbergs gate	500	5%	30 km/t
Kongens gate	1 800	5%	50 km/t
Østre strandgate	4 000	5%	50 km/t

Figur 24: Hentet fra støyrapport

Grunnforhold

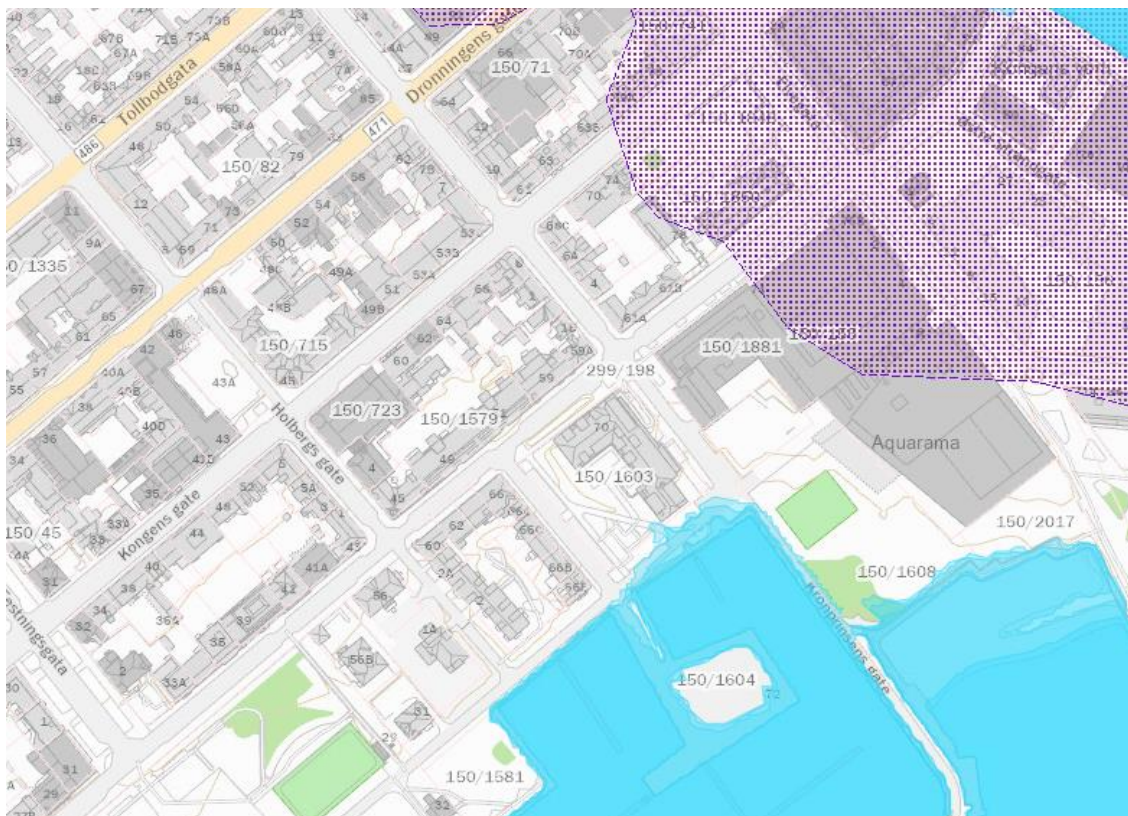
Grunnforholdene i kvartal 53 er preget av det geologiske laget i området, som hovedsakelig består av løsmasser av sand, silt og leire.

Hele Kvadraturen er markert med forurenset byjord i grunnen.

Temakart - Forurenset grunn	
Objekttype	Forurenset grunn (flate)
Beskrivelse	Forurenset byjord NGU: By/industri
Type forurensning	Flere typer forurensninger
Nr	F022
Bydel	Kvadraturen
Sist oppdatert på web	2021.12.08 10:38

Flom

Området er ikke utsatt for risiko for flom eller stormflo. Videre følger utsnitt som viser stormflo fra havet og at dette ikke påvirker planområdet.

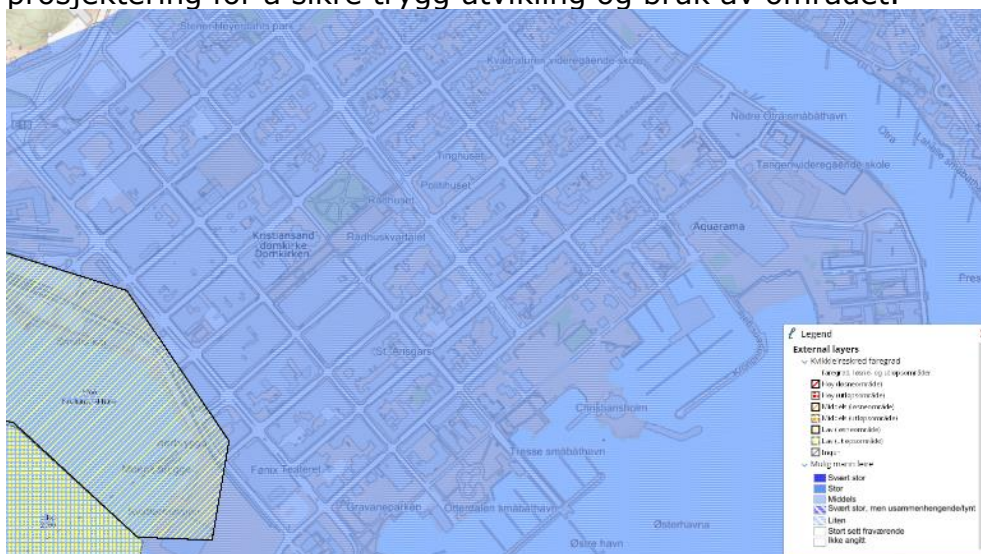


Figur 25: Storflom. Kilde miljostatus.no

Marin leire

Hele Kvadraturen-området befinner seg under marin grense, ifølge kart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) som viser områder med mulighet for forekomst av marin leire. Disse kartene kombinerer ulike lag for å indikere områder hvor det kan finnes sammenhengende lag av marin leire, og klassifiserer dem etter sannsynligheten for å finne svært stor, stor, og middels forekomst av marin leire.

Det er verdt å understreke at selv om Kvadraturen ligger under marin grense, er området ikke ansett som utsatt for utglidninger grunnet terrengforholdene. Det er likevel essensielt at grunnforholdene tas nøye i betraktning ved all fremtidig prosjektering for å sikre trygg utvikling og bruk av området.



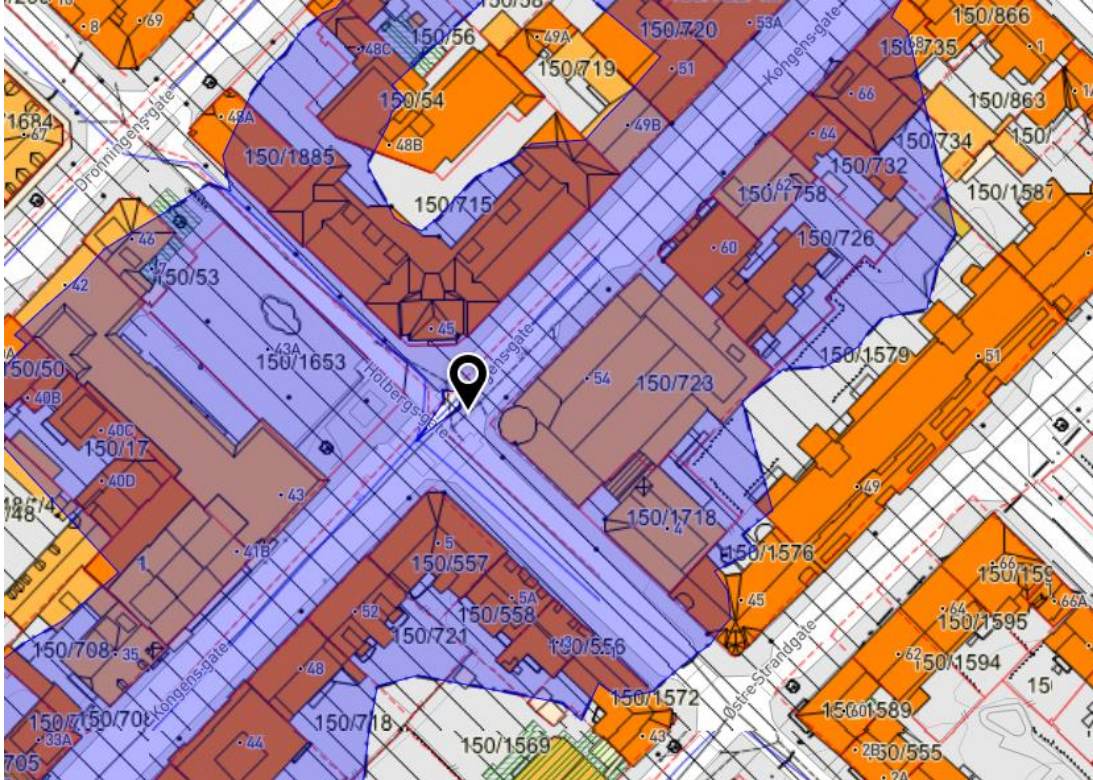
Figur 26: Marin leire

Støy

Hele planområdet berøres av gul støysone iht. T-1442, slik den er vist i kommuneplanen fra 2011.

Retningslinjer:

- Støy (dag og natt) skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplaner
- Gul sone er en vurderingszone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom risikoreducerende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.



Figur 27: Planområdet ligger innenfor gul støysone (Gul sone iht. T-1442)

Luft

Planområdet er ikke påvirket av soner for luftforurensning.

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023
- statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)
 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 - Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Regionalplan Agder 2030
- Kulturarv 2020- Strategi for kulturminnefeltet – Vest Agder fylkeskommune
- Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
- Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning
- NB! Registeret
- Bydesignprogram for Kristiansand kommune
- Ta vare på murbyen

3.1.1. NB! Registeret

Hensikten med NB!-registeret er å sikre en bærekraftig forvaltning av kulturhistoriske verdier og landskapskarakteristika som er anerkjent som viktige for nasjonal identitet og historie. Registeret fungerer som en veileder for kommuner, planleggere, og utviklere ved identifisering av områder hvor det er nødvendig med særlige hensyn i plan- og byggesaker.

For området identifisert som K229, understreker NB!-registeret betydningen av murbyens historiske og arkitektoniske verdi. Registeret peker på nødvendigheten av å bevare områdets unike karakter ved eventuell utvikling eller omstrukturering. Det er viktig at alle tiltak som foreslås, er i harmoni med de verneverdiene som er identifisert, for å sikre at områdets historiske essens og visuelle integritet bevares for fremtidige generasjoner.

3.1.2. Regionalplan Agder

I henhold til retningslinjene fra Regionplan Agder 2023, understrekes viktigheten av å balansere vern av natur- og kulturverdier med lokalsamfunnenes behov for bolig- og næringsutvikling. Byspredning på Agder kan føre til unødvendig stor arealbruk og nedbygging av verdifulle naturområder. For prosjektet ved Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 i Kvarter 53, anbefales det å nøye vurdere føringer om fortetting og arealutnyttelse. Transformasjonen av bygningene bør oppnå en balanse mellom vern av kulturverdier og behovet for bolig- og næringsutvikling, i tråd med regionale og lokale retningslinjer.

3.1.3. Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede plan. Den består av en samfunnsdel og en arealdel. Arbeidet med å utarbeide kommuneplanen for nye Kristiansand fram mot 2030 pågår nå. Samfunnsdelen med overordnet arealstrategi ble vedtatt av bystyret 23. september 2020, mens kommuneplanens arealdel er under utarbeidelse. Inntil ny arealdel er vedtatt gjelder arealdelene fra de tidligere kommunene som kommunedelplaner.

Hovedvisjon i kommuneplanen er «sterkere sammen». I dette ligger det å peke framover, samle og inspirere til felles utvikling og endring. Samfunnsdelen har tre hovedsatsningsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig – foregangskommune på grønn omstilling.
- Inkluderende og mangfoldig

- Skapende og kompetent – regionhovedstad og drivkraft i regionen.

Reguleringsplanen vil følge opp kommuneplanens samfunnsdel på følgende områder:

- Skaper attraktive og sentrale arbeidsplasser i sentrum.
- Bidra til lavutslippssamfunn – flere arbeidsplasser med mulighet for bedrifter til å gå/sykle eller ta buss til jobb.
- Skape attraktivt sentrum med oppgradering og forskjøning av fasader mot det offentlige rom.
- Renovere og oppgradere eksisterende bygg med god arkitektur

3.1.4. Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030

Arealstrategien utgjør en del av kommuneplanens samfunnsdel, Kristiansand mot 2030.

Arealstrategien gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langt perspektiv. Noen av de overordnede strategier for planlegging i kommunen er bl.a.:

- Redusere transportbehovet gjennom god samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
- Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
- Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.
- Sikre og utvikle arealer til offentlig og privat tjenesteyting i senterområder.
- Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

Lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter:

Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres i følgende områder:

- Kvadraturen med randsone
- Eg (helserelatert virksomheter)
- Universitetet i Agder (universitetsrelaterte virksomheter)
- Bydelsentrene

Lokalisering av boligbygging

Boligbygging skal primært skje i Kvadraturen og tilgrensende områder, i og nær bydelsentrene og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon.

Prosjektet for transformasjon og utvikling av Kvartal 53, med Kongens gate 54 og Holbergs gate 4, vil i stor grad følge opp de overordnede målene og strategiene som er avsatt i Kommuneplanens arealstrategi "Kristiansand mot 2030." Her er noen måter prosjektet vil bidra til å oppfylle disse målene:

- Redusere transportbehovet: Prosjektet vil legge til rette for en bærekraftig byutvikling som fremmer mobilitet til fots, sykkel og kollektivtransport. Gjennom å etablere boliger og næringslokaler i sentrale områder, vil det være kort avstand til byens fasiliteter og tjenester, og dermed redusere behovet for bilbruk.
- Prioritere fortetting og transformasjon: Prosjektet vil transformere eksisterende bygningsmasse for å øke utnyttelsen av området. Ved å bevare og bygge videre på eksisterende strukturer, reduseres behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder, og samtidig styrkes kvartalens identitet og historiske verdi.
- Utvikle inkluderende senterområder: Med et variert boligtilbud og tilrettelegging for møteplasser, handel og tjenester vil prosjektet bidra til å skape et levende og inkluderende bymiljø i Kvadraturen. Utformingen av området vil også ta hensyn til eldre innbyggere for å sikre tilgjengelighet og funksjonalitet.

- Sikre og utvikle arealer for tjenesteyting: Prosjektet vil legge til rette for en balansert blanding av bolig- og næringsarealer, slik at både offentlig og privat tjenesteyting kan ha sin plass i området. Dette vil skape et dynamisk og funksjonelt nabolag.
- Boligbygging i prioriterte områder: Prosjektet ligger i Kvadraturen og tilgrensende områder, som er utpekt som prioriterte områder for boligbygging. Ved å transformere og bygge på eksisterende strukturer, vil prosjektet bidra til foretting i dette området og utnytte det fulle potensialet.

Gjennom å følge disse overordnede målene i Kommuneplanens arealstrategi, vil prosjektet for transformasjon og utvikling av Kvartal 53 bidra til en bærekraftig, inkluderende og levende byutvikling i Kristiansand.

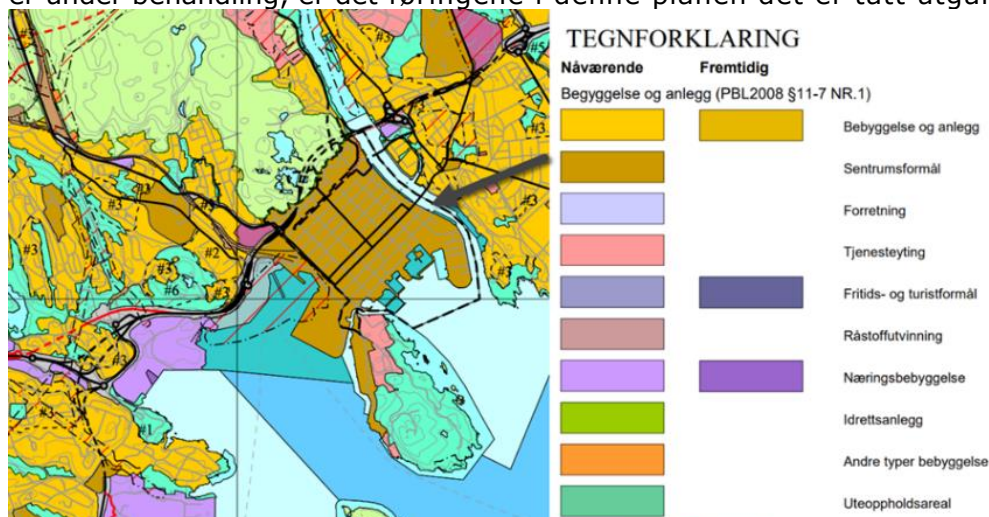
3.1.5. Kommuneplanens arealdel

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2034

Ikrafttredelsesdato: Under behandling

Arealbruk: Sentrumsformål

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023-2034 har den 29.09.22 vært behandlet i By- og stedsutviklingsutvalget og lagt ut til førstegangsbehandling. Ettersom ny arealdel er under behandling, er det føringene i denne planen det er tatt utgangspunkt i.



Figur 28: Utklipp kommuneplan

Føringer i kommuneplanens arealdel:

- Området er avsatt til sentrumsformål. Kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022, del 1, vedtatt 2014 skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens satsing:

- Næringsområder med god tilgang til overordnet infrastruktur
- Sterk satsing på senterområdene, særlig bydelssentrene, med boliger, møteplasser, tjenestetilbud, næring og handel
- En utbyggingspolitikk som legger til rette for et fortsatt godt tilbud av boliger, men som samtidig prioriterer rasjonell infrastruktur og vern av uberørt natur og dyrka mark.
- Det prioriteres foretting og transformasjon i eksisterende utbyggingsområder.
- Kommunen vil prioritere infrastrukturprosjekter som støtter opp om utvikling i og rundt bydelssentrene, lokalsentrene og deretter resterende utbygging (blant annet feltutbygging).

3.1.6. Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturen 2011-2022

Kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre Havn Del 1 for perioden 2011-2022 setter rammene for utvikling og bevaring innenfor Kvadraturen-området i Kristiansand. Planen uttrykker en helhetlig tilnærming til stedsutvikling, med vekt på å balansere moderne behov med bevaring av områdets unike karakter og historiske verdi.

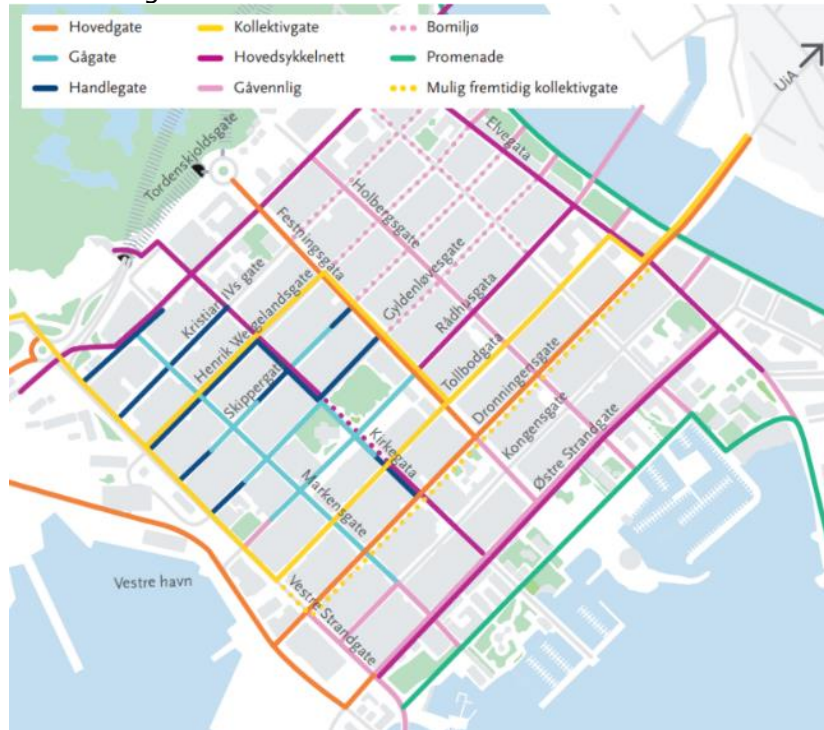
Planen inneholder en rekke generelle retningslinjer og bestemmelser som regulerer utviklingen i Kvadraturen-området. Disse inkluderer blant annet; bevaring av eksisterende bebyggelse og tiltak for kriminalitetsforebygging i spesifikke kvartaler. Det er et tydelig fokus på å bevare områdets arkitektoniske og historiske verdier samtidig som det legges til rette for nødvendig fornyelse og utvikling.

Videre gir planen krav til byggehøyder og utnyttelse av arealer for å sikre at nyutvikling skjer på en måte som er i tråd med områdets karakter. Dette inkluderer bestemmelser for utforming av nye bygg, hvor det er lagt vekt på tilpasning til verneverdig bebyggelse og reguleringer for uterom, balkonger, og parkering. Disse bestemmelsene sikrer at nybygg ikke bare respekterer, men også bidrar positivt til det eksisterende bybildet.

Gjennom disse bestemmelsene og retningslinjene sikrer Kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre Havn Del 1 mot å fremme en bærekraftig og inkluderende utvikling av Kvadraturen-området, som ivaretar både historiske verdier og dagens behov for funksjonell og estetisk byutvikling.

Gatebruksplan

21. juni 2017 vedtok bystyret en endring av temakart gatebruk i kommunedelplan for Kvadraturen og vestre havn, del 1, vedtatt 2014. Her er Holbergs gate definert som «Gåvennlig».



Figur 29: Gatebruksplan

3.2. Reguleringsplaner

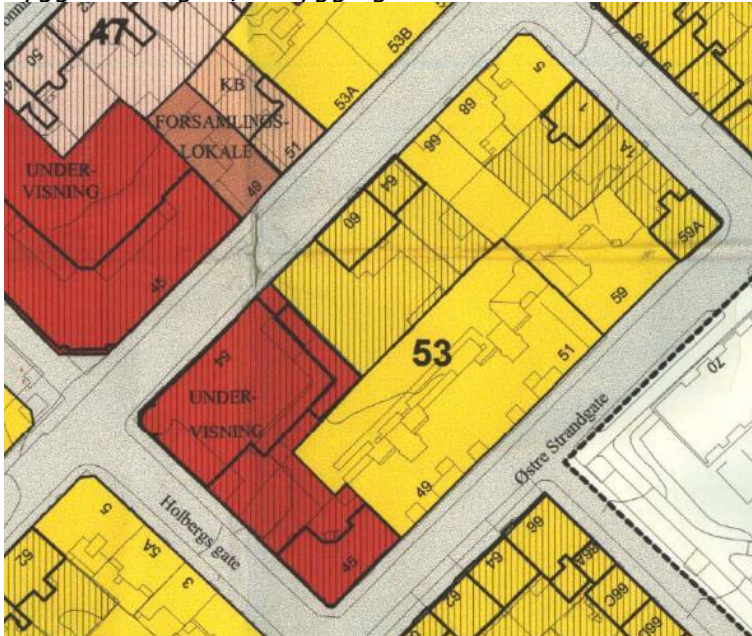
Plannavn: Murbyen, plan id 724

Ikrafttredelsesdato: 17.06.1998

Arealbruk: undervisning

Området er en del av kvartal 53 i reguleringsplanen for Murbyen.

Formålet med planen er å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen, gi rammer for videre utbygging og fastsette nivå på dokumentasjon ved byggemeldinger-/ utbyggingssøknader.



Figur 30: Reguleringsplan for Murbyen

Nåværende reguleringsplan tillater mønehøyde på 16 meter og gesimshøyde på 10 meter. Både Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 inngår i spesialområde bevaring. Kongens gate 54 er i tillegg markert med tykk strek – omriss av verneverdig bygning.

Under er gjeldende reguleringsbestemmelser for området:

Kvartalene 20, 32, 33, 38, 39, 40, 41,
43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53 og 54 Mønehøyde: **16 meter** Gesimshøyde: **10 meter**

§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.

3.3 Bygninger i spesialområdet bevaring som ikke er regulert til verneverdig bygning skal om de må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende søkes tilpasset sine omgivelser og områdets karakter.

§6 Bebyggelsesplan

Ved tiltak i kvartalenes indre som går over flere eiendommer eller større deler av kvartalet, skal det i kvartalene 38, 39, 40, 41, 43, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, foreligge godkjent bebyggelsesplan i.h.t. plan- og bygningslovens § 28. 2, for hele kvartalets indre.

Bebyggelsesplanen skal angi bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst, felles og private uterom, samt redegjørelse for sol/ skyggeforhold, forslag til materialbruk, dimensjonering og opparbeidelse av lekeareal i kvartalet og nærområdet i.h.t. vedtekt til § 69.3.

3.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Utbyggingsprogram

- Fortetting:
Føring fra dokumentet: Det oppfordres til fortetting, spesielt i sentrumsområder, for å støtte boligbygging.
Relevans: Målet for planarbeidet er å omdanne eksisterende bygninger til leiligheter og næringslokaler, noe som er i tråd med fortettingsprinsippet.
- Kvadraturen:
Føring fra dokumentet: Det er en oppfordring til å se leke- og oppholdstilbudene i byens uterom mer helhetlig i Kvadraturen. Videre er det en diskusjon om plasseringen av kontorarbeidsplasser sentralt i Kvadraturen.
Relevans: Planområdet ligger i Kvadraturen og involverer omdanning av eksisterende bygninger til bolig og næring. Planforslaget støtter denne føringen ved å bidra til en helhetlig utnyttelse av uterom i Kvadraturen og ved å legge til rette for både bolig og næring i et sentrumsområde.

Kulturminnevernplan (som ligger til høring)

- Murbyen i Kvadraturen:
Føring fra dokumentet: Murbyen i Kvadraturen, sammen med store deler av Lund og Grim, er regulert til bevaring. Kvadraturen er også nevnt som et NB-område, eller nasjonale interesser i by, på Riksantikvarens liste over spesielt viktige urbane miljøer. Noen kvartaler med eldre bebyggelse i Kvadraturen er uregulert, selv om kommunedelplanen for Kvadraturen gir noe vern.
Relevans: Planområdet ligger i Kvadraturen og involverer omdanning av eksisterende bygninger til bolig og næring. Planforslaget bør ta hensyn til bevaringsreguleringene i Murbyen og de nasjonale interessene i Kvadraturen. Det er viktig å sikre at transformasjonen av bygningene er i tråd med bevaringshensyn og lokale reguleringer.
- Posebyen og Murbyen:
Føring fra dokumentet: På 90-tallet ble Posebyen og Murbyen regulert til bevaring.
Relevans: Planområdet ligger i et område som inkluderer deler av Murbyen.

Grønnstrukturutredningen

Nærmeste grøntområder er Baneheia og Odderøya med tilgang via elvepromenade og strandpromenade. I tillegg ligger planområdet i umiddelbar nærhet til sjøen hvor man finner småbåthavn og bystrand.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Hovedgrepet med planforslaget er å legge til rette for ny bruk av bevaringsverdig bebyggelse i Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 og etablere næringsvirksomhet i byggenes første etasje og boligformål i etasjene over. Det overordnede målet med planforslaget er å skape en bærekraftig og attraktiv byutvikling i tråd med Kristiansand kommunes strategier og intensjoner. Planen legger vekt på å bevare og forsterke området kultuurhistoriske og arkitektoniske kvaliteter samtidig som det legges til rette for optimal utnyttelse av eiendommene.

Det planlagte prosjektet inkluderer nybygg og påbygg på eksisterende bygningsmasse for å øke utnyttelsen og tilrettelegge for boliger, nærings- og/eller kontorlokaler. Det vil bidra til økt aktivitet og en mer levende bydel.

For å tilrettelegge for boligformål i Kongens gate 54 og Holbergs gate 4, foreslår vi flere tiltak som vil bidra til å optimalisere bruken av eksisterende bygningsmasse. Dette inkluderer utvidelse av vindusåpninger mot Kongens gate for å øke lysinnslippet og forbedre utsikten for beboerne. Videre planlegges det takvinduer mot gaten på begge bygg for å øke naturlig lys og ventilasjon i boligområdene. Mot bakgården foreslås det også å legge til takopplett, som vil gi mer romslige boligarealer i øvre etasjer og bedre belysning. Disse tiltakene vil ikke bare forbedre kvaliteten på boligene, men også bidra til å skape en mer attraktiv og funksjonell bygningsstruktur i tråd med bærekraftsmål og intensjoner for byutviklingen.



Figur 31: Nytt bygg

4.2. Konsept

Konseptet for planområdet tar sikte på å skape en bærekraftig og levende bydel som harmonerer med Kristiansands overordnede mål og verdier. Konseptet å skape et velfungerende og attraktivt nabolag med fokus på boliger, næring, uteoppholdsarealer og bevaring.

Arkitektonisk kvalitet: Det legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet med respekt for området historiske egenart. Ny bebyggelse skal integreres sømløst med eksisterende strukturer og materialvalg som reflekterer omgivelsene.

Mangfoldig bolig- og næringsliv: Planen tar sikte på å tilrettelegge for en variert boligmasse med ulike størrelser og typer for å imøtekomme ulike behov i samfunnet. Samtidig skal næringsarealer i første etasje bidra til et levende bymiljø.

Grønne løsninger: Utbyggingen vil bidra med supplering til lekeplassen i Tresse.

Bevaring: Konseptet verner om områdetets historiske verdi ved å sikre bevaring av eksisterende bebyggelse. Bygningenes utforming og materialbruk skal respektere områdetets kulturelle arv og samspille med det historiske bygningsmiljøet.

Med dette konseptet streber planen mot å skape en nabolagsidentitet som er moderne, bærekraftig og samtidig forankret i Kristiansands historie og kultur. Gjennom en balansert integrering av boliger, næring og bevaring søker konseptet å skape en fremtidig prosjekt som er både levedyktig og attraktiv for innbyggere og besøkende.

4.3. Arealbruk

Planforslaget legger opp til en endring av deler av gjeldene reguleringsplan for Kvartal 53 (Murbyen, planid 724). Arealformålet i ny plan vil være sentrumsformål.

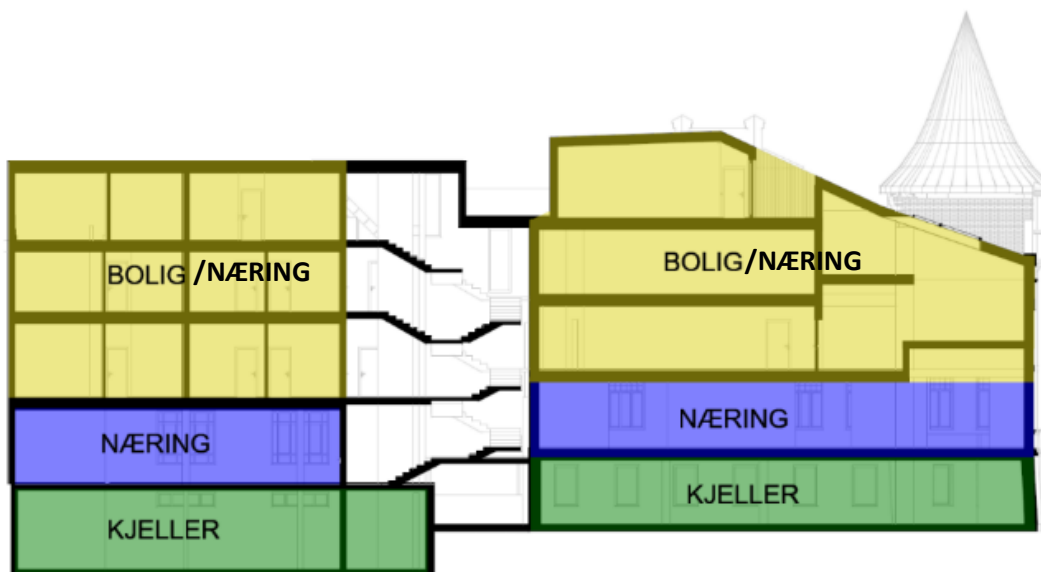


21
Figur 32: Plankart

Bebyggelsestyper

Boligareal og næringsareal

Området vil bli regulert for en kombinasjon av ulike bygningsformål. I første etasje av bygningene er det regulert for næringsvirksomhet, bevertning eller lignende. Dette vil gi et samlet næringsareal på rundt 1000 kvadratmeter. I 2.-4. etasje tillates det etablert boligformål eller næring. I planforslagets illustrasjoner er det illustrert 30 boenheter på til sammen ca. 2000 kvadratmeter.

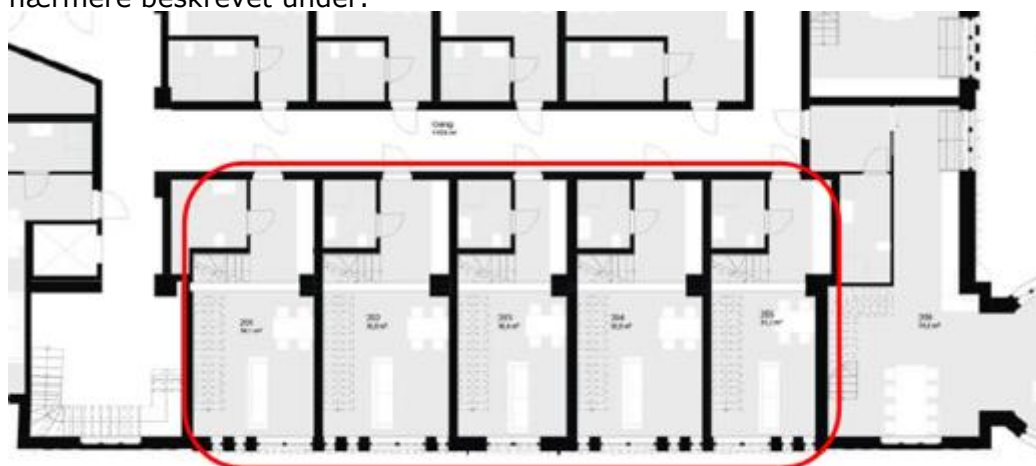


Figur 33: Bebyggelsestyper

4.4. Bebyggelse, struktur og tiltak

Det har vært stort fokus på å tilpasse høyder, materialbruk og andre arkitektoniske detaljer for å oppnå en balanse mellom moderne behov og bygningens historiske karakter. Spesielt har takoppsettene blitt vurdert nøye. Etter en ny gjennomgang av byggets utforming etter møtet 12.12.2023 ble det ønsket fra tiltakshaver å beholde takoppsettene mot bakgård i Kongens gate for å forbedre areal og lysforhold i øverste etasje. Takkoppsettene vil ikke påvirke byggets visuelle inntrykk fra gateplan, og vi mener derfor at disse bør tillates.

En sentral utfordring har vært tilpasning av vindusåpningene i Kongens gate 54. Det er avgjørende at disse endringene gjøres for å møte de tekniske kravene til innsyn og utsyn, spesielt i forhold til TEK17 §13-7 om dagslys. Uten disse endringene vil leilighetene i 2. etasje ikke tilfredsstille kravene til dagslys, noe som ville medføre et betydelig tap av brukbart areal (cirka 170 kvadratmeter). Forslaget inkluderer rektangulære vinduer, inspirert av bygningens historiske stil, noe som vil forbedre lysforholdene og samtidig respektere bygningens arv. De spesifikke endringene er nærmere beskrevet under.



Figur 34: Areal som faller bort dersom ikke kravet til dagslys tilfredstilles.

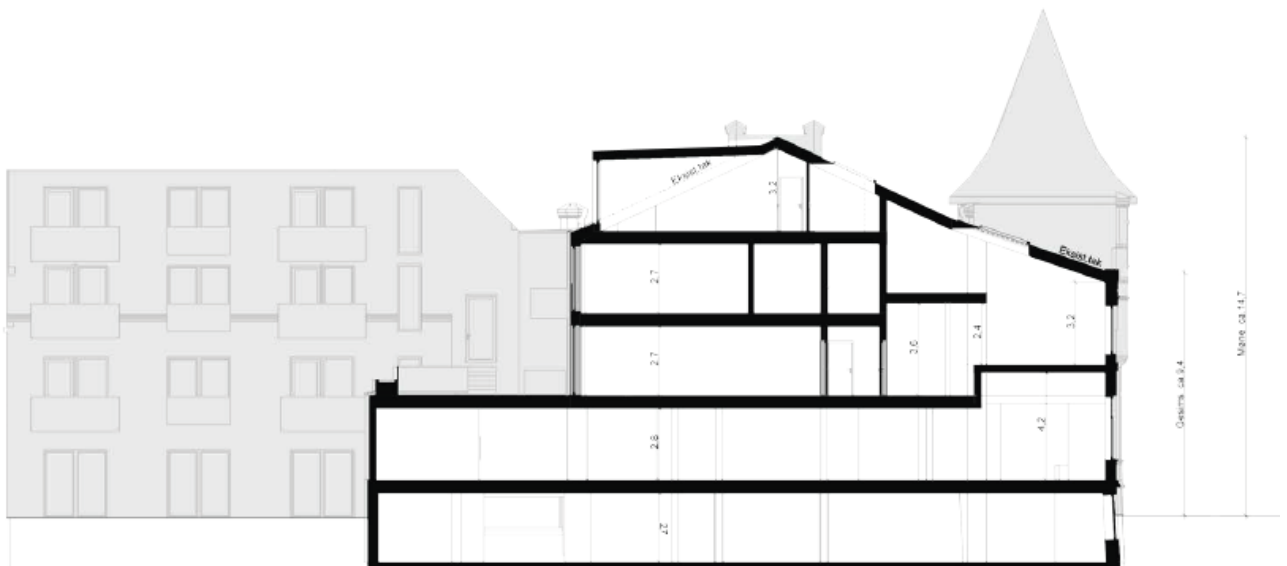
Høyder og takform

Holbergs gate 4: Gesims- og mønehøyden mot gaten vil forbli uendret for Holbergs gate 4. Imidlertid vil gesimshøyden mot baksiden av bygningen bli hevet fra 9,5 meter til å være på samme nivå som mønehøyden, som er omtrent 13,6 meter.



Figur 35: Snitt. Rød linje markerer eks. gesims/tak.

Kongens gate 54: Den nåværende takvinkelen opprettholdes når man ser på bygningen fra gaten. Mot baksiden av bygningen er det lagt til tre takopplett på ca. 5 meter bredde med samme gesimshøyde som eksisterende bygningers mønehøyde, som er omtrent 14,7 meter. Dette gir bygningen en visuell variasjon samtidig som det opprettholder den eksisterende mønehøyden.



Figur 36: Snitt

Takvinkel og møneretning beholdes for eksisterende bebyggelse. For mellombygg tillates flate tak med eksisterende gesimshøyde.

Fasader:

Fasadeutformingen mot gateplan vil i stor grad beholdes som den er i dag. De vesentlige endringene på gateplan vil primært gjelde for mellombygget som ligger mellom Kongens Gate og Holbergs gate. Videre vil det også være endringer i inngangspartiet mellom Kongens gate 60 og Kongens gate 54.

Når det gjelder vindusutformingen mot Kongens gate, vil det bli gjort endringer som inkluderer gjenåpning av tidligere vindusflater og endring av de høye smale vinduene. Disse endringene er dokumentert gjennom dagslysberegningen videre i dette kapittelet.

Takvinkelen mot gateplan vil forbli uendret, men det vil bli lagt til vinduer i takfasaden. Dette designvalget har til hensikt å skape leiligheter i tredje etasje med god belysning. Når det gjelder fasadene som vender mot bakgården, vil det bli gjort større endringer. Disse endringene inkluderer hovedsakelig tillegg av balkonger og flere vindusåpninger.

I tillegg vil det bli lagt til takopplett på taket mot bakgården. Dette tiltaket er ment å skape større arealer for leiligheter i fjerde etasje, samtidig som det gir mer lys i leilighetene. De foreslåtte endringene vil ikke føre til en økning i antall etasjer eller i totalhøyde, men takutformingen mot bakgården vil bli justert for å imøtekomme disse endringene.

Dagslysberegning:

Det er utført en dagslysberegning for to ulike alternativer.

Alternativ 1 - Nye Vinduer:

Dette scenarioet simulerer dagslystilgangen med installerte nye vinduer i leilighetene. De fleste rom oppfyller minimumskravet til dagslysfaktor på 2%, med unntak av rom 201. Til tross for installasjonen av et nytt vindu i fasaden, oppnår dette rommet en dagslysfaktor på kun 1.85%, som er under minimumskravet.

Alternativ 2 - Eksisterende Vinduer:

Dette scenarioet evaluerer dagslystilgangen med de nåværende vinduene i leilighetene. Simuleringen viser at alle rom med de eksisterende vinduene har en dagslysfaktor under det påkrevde minimum på 2%, noe som understreker behovet for tiltak for å forbedre dagslystilgangen i prosjektet.

Resultatene av dagslysberegningene viser at installering av nye vinduer vil forbedre dagslystilgangen i de fleste leilighetene i prosjektet, med nesten alle rom som oppfyller minimumskravet på 2% dagslysfaktor. Imidlertid oppnår ett rom, rom 201, kun en dagslysfaktor på 1.85%, noe som er under minimumskravet. For å løse dette anbefales det å trekke tilbake mesaninen i rom 201 med 30 cm, slik at mer dagslys kan trenge inn via takvinduet. Dette vil bidra til å oppnå den nødvendige dagslysfaktoren på 2%. Installering av nye vinduer viser seg dermed å være et effektivt tiltak for å forbedre dagslystilgangen, mens spesifikke tiltak som nevnt bør gjennomføres for å adressere de spesifikke utfordringene i rom 201.



Plassering og utforming

Nye tilbygg og påbygg skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt med kotehøyde på plankartet, og med presiseringer som angitt i bestemmelser.



Figur 37: Utvidelse av volumer

Uteareal pr boenhet – privat og felles uteoppholdsareal

Utearealet for prosjektet er fordelt mellom privat og felles uteoppholdsareal. For prosjektert forslag som følger planen har ca. halvparten av leilighetene privat balkong. Resterende leiligheter har felles uteoppholdsareal på takterrasser. I snitt er det 15-20 m² uteoppholdsareal pr. leilighet. Kommuneplanens nye arealdel legger opp til at nye leiligheter i Kvadraturen skal ha minimum 15 m² uteoppholdsareal privat eller felles, og det legges derfor opp til dette i bestemmelsene.

Illustrasjonsplan som er vedlagt planbeskrivelsen viser oversikt over uteoppholdsarealene.

Totalt uteoppholdsareal fordeler seg slik:

Private uteoppholdsareal:

- Takterrasse: 89,5 m² (fordelt på 2 leiligheter)
- Balkonger Holbergsgate 2.etg: 2x5,8= 11,6 m²
- Balkonger Kongesgate 3.etg: 4x6 m²= 24 m²
- Balkonger Holbergsgate 3.etg: 2x5,8=11,6 m²
- Balkonger Holbergsgate 4.etg: 2x5,8=11,6 m²

Totalt: 148,3 m² (12 Leiligheter har privat balkong)

Felles uteoppholdsarealer:

- Takterrasse: 187,2 m²
- Takterrasse: 158,9 m²
- Bakgård: 61,2 m²

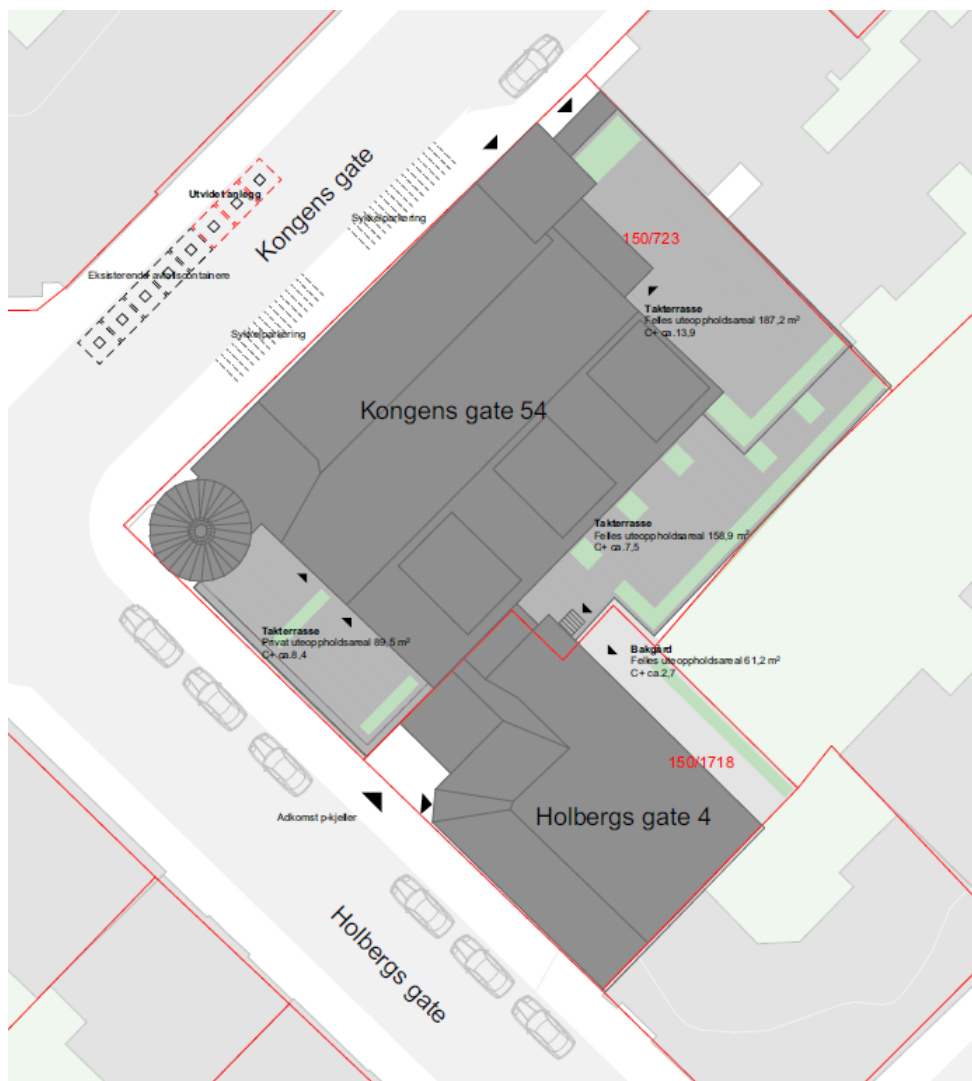
Totalt: 407,3 m²

Totalt uteoppholdsareal (Privat + felles) = 555,6 m²

Minste krav til uteoppholdsareal ved 35 leiligheter: 15x35=525 m²



Figur 38: Utearealer inn mot bakgård



Figur 39: Oversikt utearealer. Se vedlagt illustrasjonsplan for oversikt



Figur 40: Illustrasjonen viser private balkonger



Figur 41: Illustrasjonen viser private balkonger

På grunn av himmelretningen der bebyggelsen i planområdet er plassert, vil solforholdene variere. Kongens gate 54 vil ha terrasser som vender mot sørøst, noe som gir gode muligheter for å nyte morgensolen og soloppgangen. Terrassene vil være eksponert for sollys i de tidlige morgentimene og tidlig på dagen.

På den andre siden vil Holbergs gate 4 ha terrasser som vender mot nordøst. Dette betyr at disse terrassene vil få mest sollys i form av morgensolen og en del skygge i løpet av dagen.

Samlet sett vil beboerne i planområdet kunne dra nytte av sollys på terrassene i forskjellige deler av dagen, avhengig av bygningens plassering og orientering. Dette gir en variert solopplevelse som kan tilpasses ulike aktiviteter og preferanser gjennom dagen. Felles takterrasse på Kongens gate 54 har generelt gode solforhold på morgen og ettermiddag.

Det er utarbeidet sol skygge analyse som viser eksisterende og ny situasjon. Sol- og skyggestudiene viser at takopplettene på Kongens Gate 54 og Holbergs gate 4 har marginal påvirkning på sol- og skyggeforholdene i området. Sol- og skyggeanalyser viser at deler av bakgården vil ha noe større skyggekast når sola er på vei ned. F.eks som vist på sol skygge analysen for 21. juni kl. 15 og 21. sept. Kl 15.

Basert på analysen av sol- og skyggeforholdene, som inkluderer analyser på ulike tidspunkter gjennom året (21. mars, 21. juni, 21. september og 21. desember) og på forskjellige tider av dagen (morgen, middag og kveld), har vi fått et bilde av hvordan skyggeleggingen påvirkes av de eksisterende og planlagte bygningene.

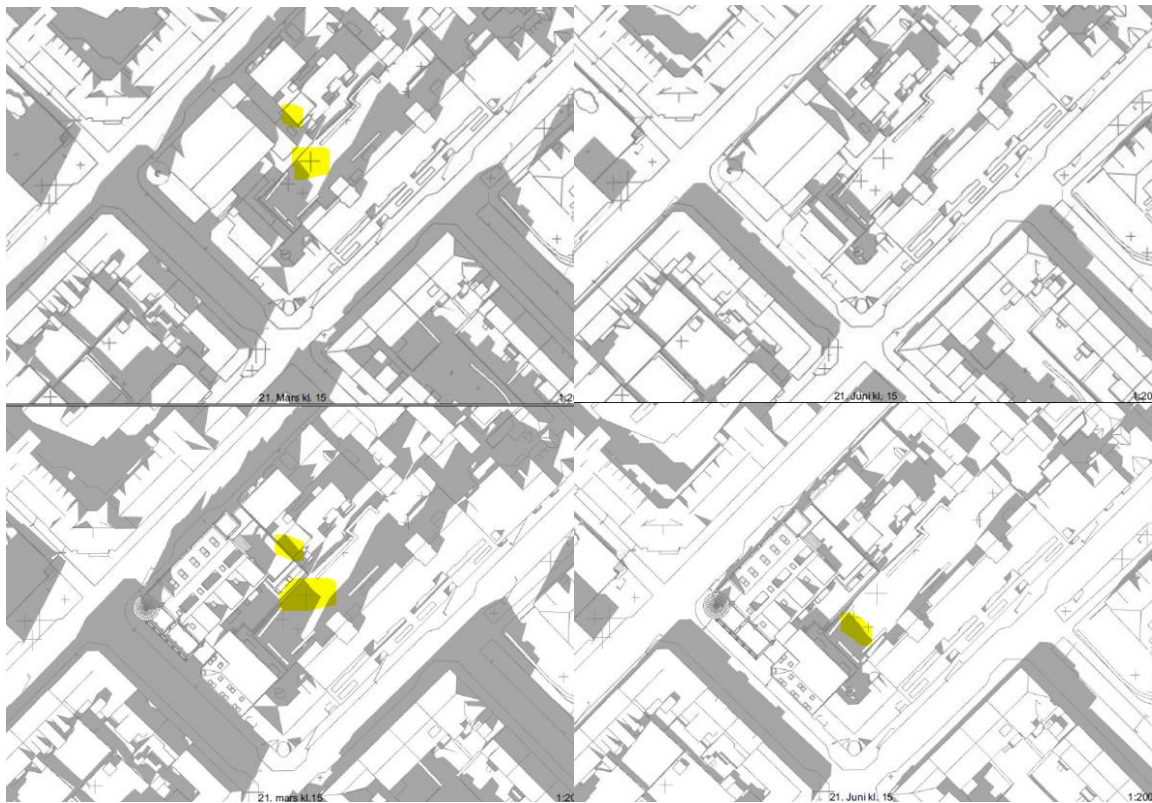
Studien viser at for de fleste tidspunktene og datoene undersøkt, vil endringene i sol- og skyggeforholdene være minimale. Dette gjelder spesielt for morgen- og formiddagstidene gjennom hele året. Når vi ser nærmere på ettermiddagen, observeres det mindre justeringer i skyggelegging på felles uteoppholdsarealer, men disse endringene påvirker ikke de private utearealene.

Konkrete funn fra analysen inkluderer:

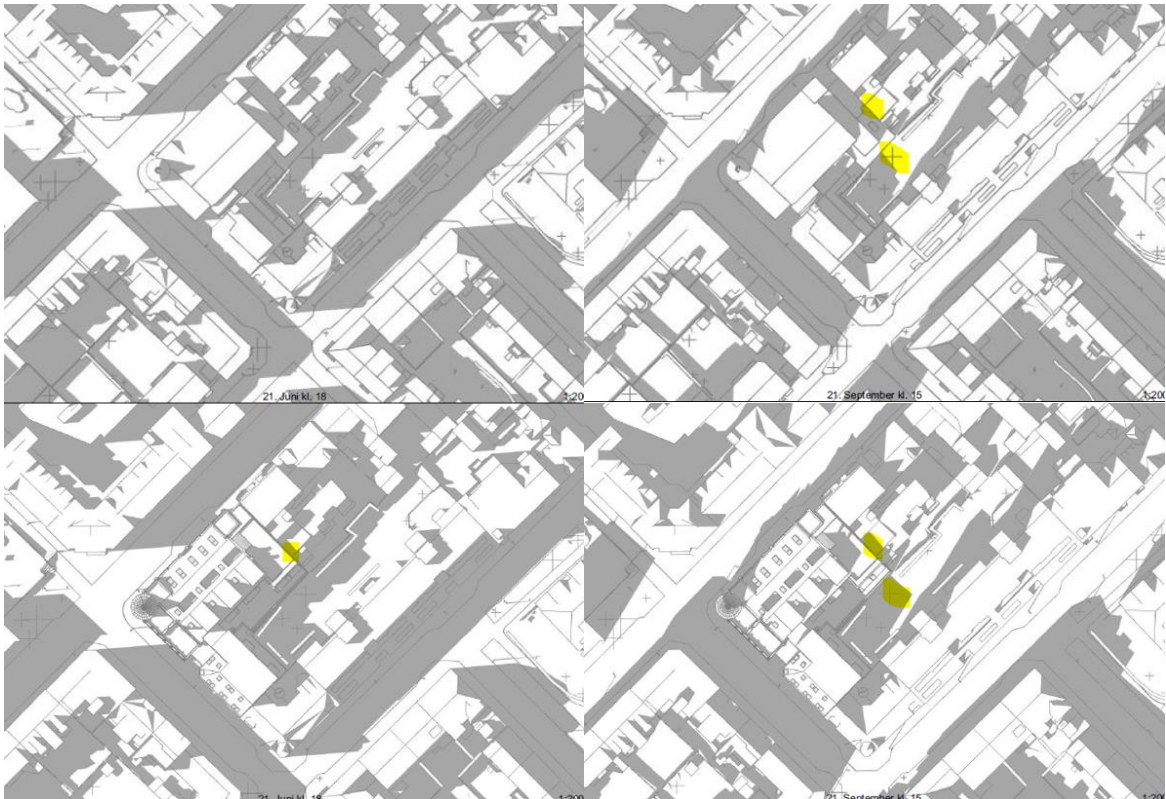
- Ingen merkbare endringer i sol- og skyggeforholdene om morgenen og ved middagstid på datoene 21. mars, juni, september, og desember.

- Mindre endringer i skyggelegging på felles uteoppholdsarealer på ettermiddagen, markert i gult i analysen. Disse er begrenset til spesifikke tider og har ingen innvirkning på private utearealer.
- På ettermiddagen den 21. desember er det kun en liten del av taket på Kongens gate 60 som opplever endringer i skyggelegging, uten konsekvenser for bruken av uteområdene.

Vår hovedkonklusjon er at den nye bebyggelsen vil ha begrenset innvirkning på sol- og skyggeforholdene i området. Små endringer i skyggelegging observeres hovedsakelig på ettermiddagene og er først og fremst begrenset til felles uteoppholdsarealer.



Figur 42: Solstudie fra 21. mars kl. 15 og 21. Juni kl. 15. Se eget vedlegg for bedre oversikt av analysen.



Figur 43: Solstudie fra 21. Juni kl. 18 og 21. sept. kl. 15. Se eget vedlegg for bedre oversikt av analysen.



Figur 44: Solstudie fra 21. Desember kl. 15. Se eget vedlegg for bedre oversikt av analysen.

4.5. Bevaring og kulturminner

Kulturminner og kulturmiljøer bidrar til inkluderende miljøer som fremmer trivsel og gode møtepunkter. De gir stedene særpreg og egenart. Denne egenarten vil flere etterspørre i fremtiden. Kulturmiljø er en ressurs i samfunnsutviklingen. Ikke minst er ombruk og gjenbruk av eksisterende bygninger – gamle og ikke fullt så gamle – et viktig ledd i arbeidet med å få ned klimagassutslippene raskt.

Reguleringsbestemmelsene har som formål å sikre en forutsigbar og harmonisk utvikling i nabolaget ved å regulere både utformingen av ny bebyggelse og bevaringen av eksisterende strukturer. Ny bebyggelse skal preges av en enhetlig og høy arkitektonisk kvalitet som uttrykkes gjennom bruk av materialer og design som harmonerer med omgivelsene og tar hensyn til områdets historiske bygningsmiljø. Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal det gis en grundig beskrivelse av bygningenes utforming og materialbruk. Denne beskrivelsen skal også belyse relasjonen mellom ny og eksisterende bebyggelse, inkludert detaljene rundt overgangen mellom de nye og de eksisterende bygningsvolumene. Alle tiltak som krever søknad og berører bevaringsverdiene innenfor planområdet, skal forelegges for antikvariske myndigheter for en vurdering før vedtak fattes. Dette sikrer at eventuelle tiltak respekterer områdets historie og bidrar til dets estetiske og kulturelle integritet.

Kongens gate 54 er registrert i sefrak registeret hos Riksantikvaren, mens Holbergs gate 4 er en del av kulturmiljøet «Kristiansand Murbyen» som inngår i NB!-registeret. Byggene ligger innenfor bevaringsområde, og dette innebærer at de har betydelig arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og er regulert for bevaring. Den gjeldende planen har allerede innarbeidet vernestatus for disse byggene og sikrer at eventuelle nye bygg skal tilpasses dem.

Kulturminner og kulturmiljøer har en unik evne til å berike våre omgivelser, tilføre identitet og egenart, og fremme trivsel. De utgjør en uvurderlig ressurs i samfunnsutviklingen, ikke minst gjennom potensialet for ombruk og gjenbruk som bidrar til bærekraftige løsninger og reduksjon av klimagassutslipp. Dette er bakgrunnen for reguleringsbestemmelsenes intensjon om å sikre en harmonisk sameksistens mellom ny og eksisterende bebyggelse, hvor bevaring av historiske strukturer står sentralt.

Kvadraturen og Murbyen, som området Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 ligger i, er anerkjent som et kulturminne av nasjonal interesse. Formålet med bevaringen er å sikre at den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen i området forblir ivaretatt. Dette inkluderer spesifikke krav som begrenser riving av bygninger og som regulerer eksisterende høyde og etasjetall. Videre er det bestemmelser som tillater utbedringer, ombygginger og moderniseringer av bygningene, forutsatt at bygningenes eksteriør opprettholder eller tilbakefører målestokk, materialbruk, form, farger og detaljering.

Uten muligheten for slik omprosjektering risikerer vi at disse bygningene blir stående tomme og ubrukte, noe som ikke bare ville gå på bekostning av deres kulturelle og historiske verdi, men også ville føre til praktiske og økonomiske utfordringer for lokalsamfunnet. Disse bygningene har allerede et presserende behov for vedlikehold. Uten nødvendig restaurering vil forfallet akselerere, og de verneverdige bygningene kan raskt forvandle seg fra å være verdifulle kulturskatter til å bli belastninger.

Det er derfor essensielt å vurdere hvordan vi kan balansere ønsket om bevaring med behovet for å revitalisere og reintegrere disse bygningene som aktive og funksjonelle deler av bybildet. Å finne veier for omprosjektering som respekterer bygningenes historiske integritet, samtidig som det åpnes for moderne bruk, er avgjørende. Dette kan innebære kreative tilnærminger til restaurering som både bevarer og fornyer, sikrer bygningenes strukturelle og estetiske verdi, og gjør dem til levedyktige enheter for fremtidig bruk.

Det står klart at konsekvensene av inaktivitet eller manglende fleksibilitet i tilnærmingen til bevaringsverdige bygninger er betydelige. Ved å ta proaktive skritt mot omprosjektering og bruk, kan vi ikke bare bevare disse kulturelle ikonene, men også sikre at de fortsetter å spille en vital rolle i samfunnets utvikling.

Selv om mindre tilbygg kan tillates, er det også strenge kriterier som må oppfylles, inkludert at de skal være godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Dette sikrer at eventuelle endringer i disse bygningene utføres med respekt for deres historiske og arkitektoniske verdier.

4.6. Boligtilbud og bomiljø

Prosjektet for transformasjon og utvikling av Kvartal 53 legger vekt på å tilby et mangfoldig og inkluderende boligtilbud samt å skape et trivelig og aldersvennlig bomiljø for innbyggerne i Kristiansand. Boligtilbudet og bomiljøet er nøye planlagt med tanke på å oppfylle kommuneplanens overordnede mål og strategier for bærekraftig byutvikling.

Boligtilbudet i planområdet omfatter omtrent 30 leiligheter, fordelt på to bygninger i Holbergs gate og Kongens gate. Det er lagt vekt på å tilby et mangfold av boligtyper og størrelser for å imøtekomme ulike behov og livsfaser. Leilighetene varierer i størrelse fra 35 kvm til 148 kvm, med en overvekt av ett-soveromsleiligheter som passer spesielt godt for enkeltpersoner, par eller mindre husholdninger. Dette gir potensielle beboere muligheten til å finne en boligenhet som passer deres preferanser og behov. Endelig størrelse og antall leiligheter vil bli fastsatt når det søkes om tillatelse til tiltaket

Illustrasjonene som er utarbeidet viser totalt 30 leiligheter fordelt slik:

- 13 leiligheter, 35-45 m²
- 9 leiligheter, 45-75 m²
- 8 leiligheter, 75-147 m²

Hvorav:

- 1 soverom: 21 leiligheter
- 2 soverom: 5 leiligheter
- 3 soverom: 2 leiligheter
- 4 soverom: 2 leiligheter

I prosjektet er det tatt hensyn til boligkarrieren i bydelen, og det tilbys boligtyper som passer for ulike aldersgrupper og livsstiler. Med tilgjengelighet av heis og egen privat balkong i de aller fleste leilighetene, sikres det en god bokvalitet og komfort for beboerne.

Videre har prosjektet prioritert å skape et inkluderende bomiljø, der store felles uteoppholdsarealer legger til rette for å fremme hverdagsmøter blant beboerne. To større takterrasser i tillegg til felles bakgård er tilgjengelig for alle beboerne, og dette kan være med å bidra til sosial samhandling og gi muligheter for å bli kjent med naboer.

Boligtilbudet og bomiljøet som planlegges i prosjektet er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel for Kristiansand. Det tilrettelegger for en bærekraftig utvikling ved å tilby varierte boligtyper som svarer til befolkningens behov, samtidig som det fremmer trivsel, fellesskap og inkludering. Med fokus på et aldersvennlig bomiljø og nærhet til sentrale fasiliteter, bidrar prosjektet til å styrke Kvadraturen som en attraktiv og livlig bydel i Kristiansand.

4.7. Samferdselsanlegg – mobilitet

Mobilitetsplanen for området ved Kongens Gate 54 - Holbergsgate 4 inneholder flere viktige punkter for å forbedre tilgjengeligheten og trafiksikkerheten. Her er en oppsummering av de mest sentrale elementene i planen:

- Forbedring av gangforhold: Planen foreslår spesifikke tiltak for å forbedre forholdene for fotgjengere, inkludert utbedring av fortau og krysningspunkter, og sikrere fotgjengeroverganger.
- Biltrafikk og parkering: Det planlegges for bedre parkeringsdekning i området.
- Målsettinger for transportmiddelfordeling: Planen setter klare mål for ønsket fordeling av transportmidler, med vekt på å fremme miljøvennlige alternativer og redusere bilbruk.

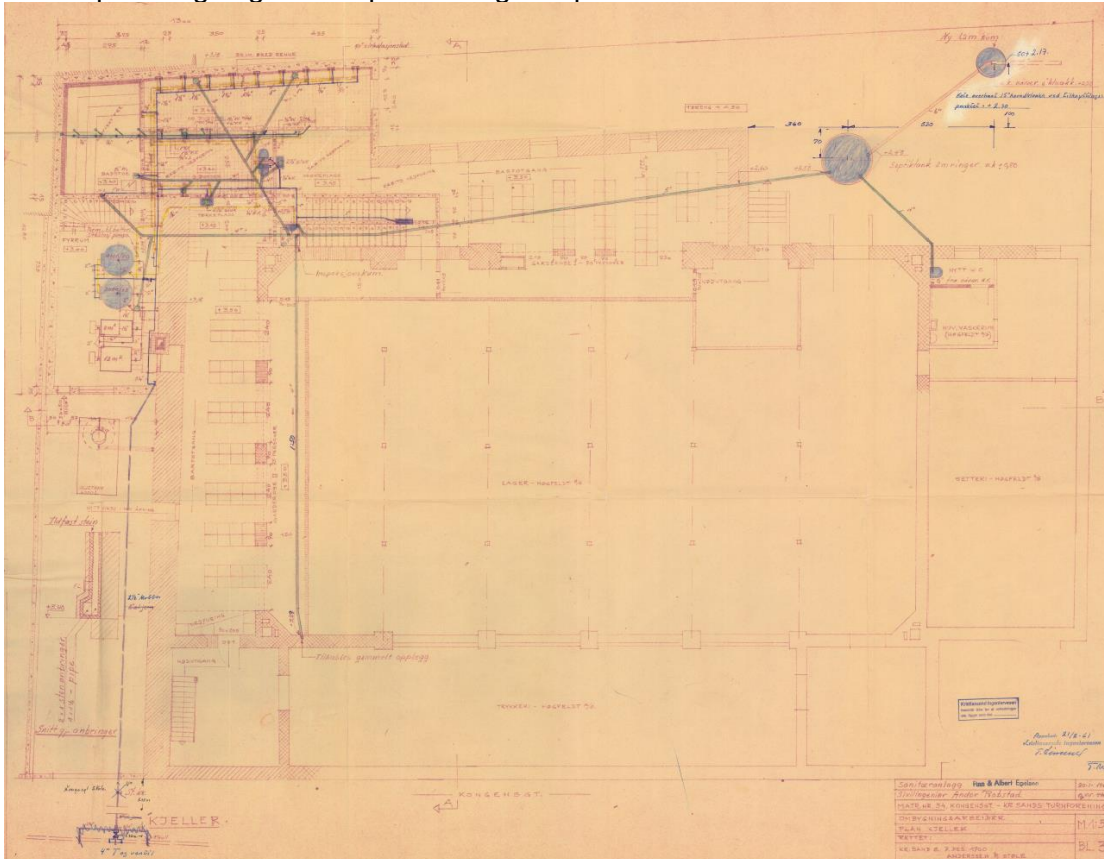
Tiltak for varelevering og renovasjon: Planen beskriver hvordan varelevering og renovasjon skal organiseres for å minimere forstyrrelser og trafikkproblemer.

Disse tiltakene er rettet mot å skape et mer tilgjengelig, sikkert og miljøvennlig transportmiljø i området rundt Kongens Gate 54 - Holbergsgate 4.

4.8. Teknisk infrastruktur

Septiktank

På eiendommen er det en eksisterende septiktank, denne er i drift i dag og har egen tømmeplan. tegninger av septiktank og avløpsnett.



Figur 45: Tegning sanitæranlegg

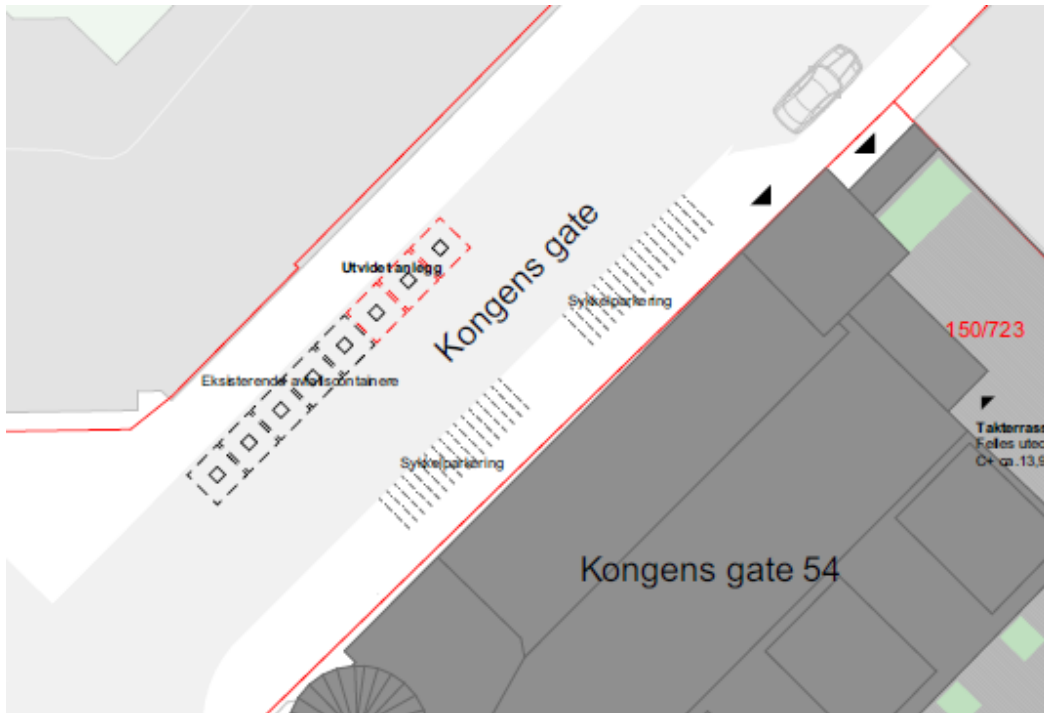
Ny infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale maler. Tekniske planer skal også vise eventuell sykkelparkering på fortau.

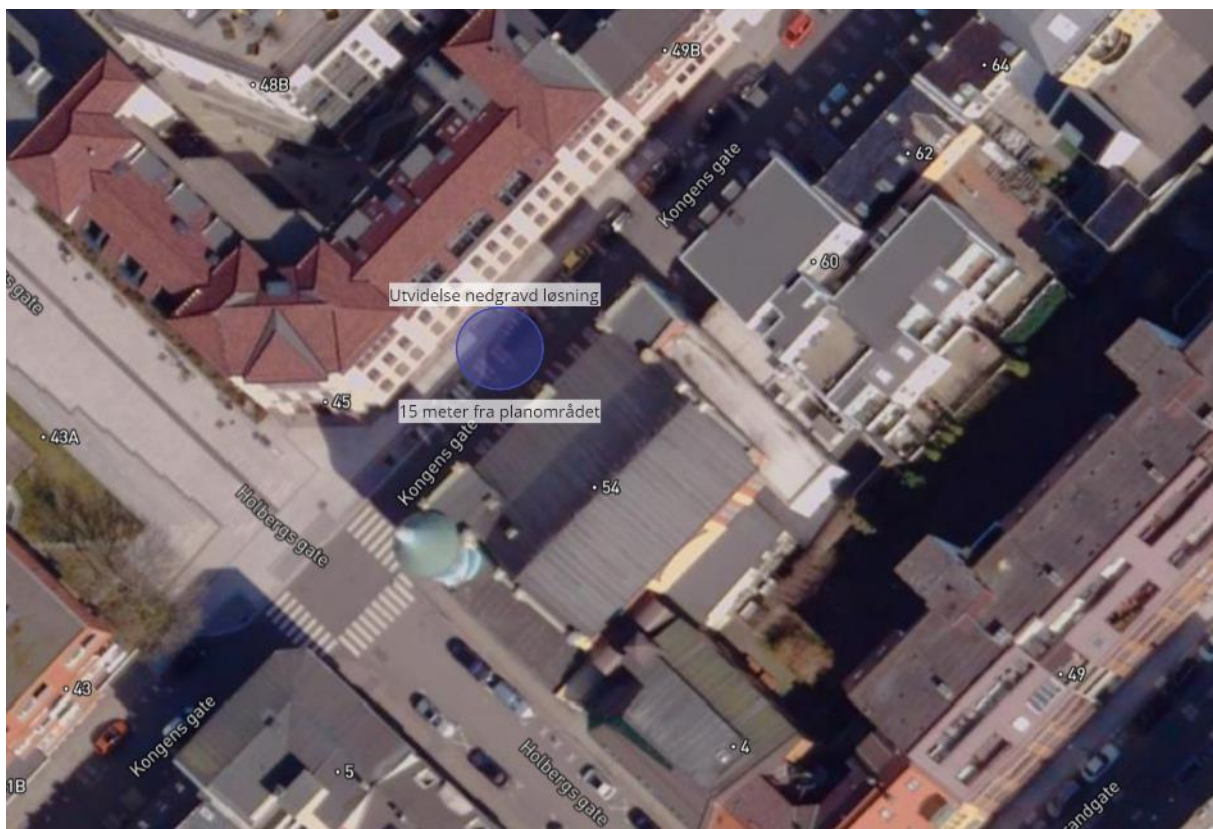
Avfallshåndtering

Renovasjonsløsningen skal etableres i samsvar med gjeldende avfallstekniske normer til enhver tid. Ifølge avfallsteknisk norm for kommunene Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla, skal utbyggingsområder med mer enn 30 boenheter ha en nedgravd løsning dersom avstandskravet på maksimalt 100 meter fra boenhet til avfallspunkt oppfylles, og det er minimum 20 boenheter per avfallspunkt. Ved etablering av boliger i Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 er det planlagt å utvide det eksisterende avfallspunktet ved Kongens gate skole mot nordøst.

Under et møte med Avfall Sør og kommunen den 30.06.2023 ble det avklart at en utvidelse av det eksisterende anlegget anbefales. Den utvidede renovasjonsløsningen vil bestå av 2-3 fraksjoner av samme størrelse som det eksisterende anlegget, noe som resulterer i at avfallsløsningen vil være dobbelt så stor som før. Behovet for antall og størrelse på fraksjonene, samt hentefrekvens vil bli spesifisert nærmere i søknaden om tillatelse til tiltaket.



Figur 46: Rød markering viser utvidelse av avfallsanlegg



Figur 47: Bilde av plassering avfallsanlegg

4.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

I forbindelse med rehabilitering og ombygging ved Kongens gate 54 og Holbergsgate 4, er det utformet tiltak som tar hensyn til effektiv overvannshåndtering og sikring av flomveier. Prosjektet innebærer endringer på takkonstruksjoner, innføring av en ny innkjøringsrampe til kjellerplan fra Holbergsgate, og fasadeendringer mot bakgården, inkludert tilføyelse av nye balkonger. Disse endringene er vurdert for å sikre at de ikke bidrar til økt overvannsavrenning fra eiendommen.

For å håndtere økningen i overvannsmengde på egen tomt, er følgende tiltak planlagt:

Fordrøyningsanlegg:

Vi planlegger å etablere et fordrøyningsanlegg som skal håndtere differansen mellom eksisterende og ny situasjon for overvann. Estimert behov er et fordrøyningsanlegg på til sammen 12 m³. Dette vil sikre at påslippet til det kommunale nettet blir likt som dagens situasjon, 31 l/s.

Type løsning for fordrøyningsanlegget vil mest sannsynlig være en kombinasjon av tak på Holbergsgate og takterrasse mot Kongensgate, samt nedkjøringsrampen fra Holbergsgate. Dette vil bli detaljprosjektert på et senere tidspunkt.

Grøntområder:

Det er avsatt 42 m² til helårs beplanting på takflater, som vil bidra til å redusere avrenningen og øke infiltrasjonen.

Endring i takvinkler:

Takvinklene på deler av takene vil bli endret til nesten flate tak. Dette vil øke tilrenningstiden før overvannet når det offentlige nettet, noe som forbedrer situasjonen ved å forlenge tiden overvannet bruker på å renne av.

Nye balkonger:

Overvannet vil ledes via balkonger ned til overvannsnettet, som vil øke tilrenningstiden sammenlignet med dagens situasjon hvor regnet faller direkte på bakken.

Påslipp til kommunalt nett:

Overvannet vil fortsette å bli sluppet på det kommunale nettet fra de samme stedene som i dagens situasjon. Med den planlagte fordrøyningen og de øvrige tiltakene, vil påslippet til det kommunale nettet opprettholdes på 31 l/s. Endelig løsning og plassering av fordrøyningsanleggene vil bli detaljprosjektert før søknad om tillatelse til tiltak.

4.10. Grønnstruktur

Til tross for at selve planområdet ikke omfatter grønnstrukturer, ligger det plassert like ved det nylig utviklede byrommet på Olav Vs plass, og like i nærheten av Strandpromenaden og Bystranda. Disse områdene tilbyr rikelig med rekreasjonsmuligheter som vil være til stor nytte for både fremtidige beboere. Med dette

geografiske fortrinnet vil planområdet dra nytte av de omkringliggende grøntområdene og lekearealene, som sammen skaper et trivelig og attraktivt utemiljø.

I lys av nylige diskusjoner i kommunen rundt lek og rekreasjon, spesielt etter hendelsen med Portalen i Balchenparken, er det kommet nye vurderinger fra Parkvesenet angående lekearealene. Etter nye vurderingene ønskes det å supplere lekeplassen i Tresse. Dette ligger i tråd med Byromsprogrammet for Kvadraturens behovsoversikt, hvor det nå er foreslått at bydelsparken i Tresse skal utvikles med møteplass- og lokalparkelementer. Disse elementene, som er introduksjoner i den nye kommuneplanen og erstatter tradisjonelle konsepter som sandlek og kvartalslek, og er implementert som rekkefølgekrav til dette planarbeidet.

Videre vil det inngås en utbyggingsavtale med kommunen, hvor spesifikke forhold knyttet til opparbeidelse av lekearealene vil bli adressert. Mens reguleringsplanen etablerer kravene til sandlek og kvartalslek, vil utbyggingsavtalen avklare tidspunktet for og bidraget til opparbeidelsen av disse arealene.

4.11. Barn og unges interesser

Planområdet som tidligere ble brukt av kulturskolen er ikke lenger i bruk av barn og unge. Den tidligere aktiviteten som tilbød kulturaktiviteter for denne aldersgruppen har flyttet til nye lokaler. I tillegg er det viktig å merke seg at planområdet ikke inneholder eksisterende grøntområder eller lekeområder som vil bli fjernet som en direkte konsekvens av planforslaget.

For å adressere dette og forbedre området for barn og unge, har planen som mål å supplere lekeplassen i Tresse i tråd med Byromsprogram for Kvadraturens behovsoversikt. Dette er en viktig del av tiltakene som er planlagt for å kompensere for mangelen på leke- og oppholdsarealer i planområdet. Den foreslåtte suppleringen av lekeplassen i Tresse vil bidra til å skape et bedre og mer attraktivt utendørsområde for barn og unge.

Ved å fokusere på slike tiltak sikrer planen at barn og unges interesser blir ivarettatt og at det tas hensyn til deres behov for trygge, velegnede og attraktive utendørsområder.

4.12. Universell utforming/Tilgjengelighet

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 allikevel oppnådd at de fleste leilighetene vil ha tilgang til heis, og dermed kan tilrettelegges som tilgjengelig boenhet.

Antall leiligheter som går over 1 etasje: 20
Antall leiligheter som går over 2 etasjer: 10

Alle leilighetene som går over 1 etasje, vil ha alle hovedfunksjoner på ett plan. inngangspartier/ næringsarealer skal være trinnfrie

4.13. Næringsinteresser

Planen for Kvartal 53 inkluderer litt over 1000 m² nye næringsarealer som er planlagt i byggets første etasje. Det er per nå ikke fastsatt hvilken type næring som vil bli etablert i denne delen av bygningen, og derfor er det utfordrende å angi nøyaktig antall

arbeidsplasser som vil bli skapt. Det forventes imidlertid at denne næringsvirksomheten vil bidra til lokal økonomisk aktivitet og skape arbeidsplasser i området.

Næringsvirksomhet i første etasje av bygningen vil kunne ha en positiv innvirkning på området, da det kan føre til økt aktivitet og tilstrømning av mennesker. Dette kan bidra til å skape et levende og attraktivt bymiljø og fungere som en positiv drivkraft for den overordnede byutviklingen i Kvartal 53.

4.14. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I planforslaget er det utarbeidet ROS-analyse. Det er ikke avdekket tiltak som utmerker seg spesielt, utenom følgende som må vies oppmerksomhet.

- **Masseras/skred, utglidning (er området geoteknisk ustabil?):** Hele Kvadraturen ligger under marin grense. Området er ikke utsatt for utglidning pga terrengforhold. Grunnforhold må ivaretas ved detaljprosjektering.
- **Kulturminne/-miljø:** I h.h.t. databasen RA Askeladden, er det registrert Sefrak bygg (Kongens gate 54). Dette sammen med Holbergs gate 4 har stor bevaringsverdig. Det er lagt inn bestemmelser til planen som sikrer at bebyggelsen blir bevart.
- **Vannforsyn. /renov. /spillvann:** Behov for utvidelse av renovasjonsløsning. Planlagt å utvide den nedgravde avfallsløsningen ved Kongens gate skole.
- **Støv og støy; trafikk:** Planområdet berøres av gul støysone iht. T-1442. Kommuneplanens juridiske arealdel inneholder krav til støy som medfører at alle leiligheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Anbefalte grenseverdier i T-1442 er lagt til grunn. Se støyrapport og kap. 4.19 for nærmere beskrivelse av tiltak.
- **Forurenset grunn:** Grunnen er registrert som forurenset grunn. Det skal gjøres minimale endringer i grunnen, og ettersom ombyggingen i seg selv ikke forurenser vurderes det ikke som nødvendig med ekstra tiltak eller vurderinger i forhold til forurenset grunn. Dersom det skal gjøres større gravearbeider i grunnen må det utredes om det er forurenset grunn i området og eventuelt lages tiltaksplan.
- **Radongass:** I henhold til NGU sitt aktsomhetskart for radon, er planområdet definert som usikker.
- **Ulykke ved anleggsgjennomfør.** Fokus på trafikksikkerhet for myke trafikanter må følges opp i anleggsgjennomføringen. Planområdet ligger i sentrum hvor det ferdes myke trafikanter. I forbindelse med byggefasen, må det utarbeides tiltak som beskriver sikkerhet og ivaretagelse opp mot myke trafikanter i byggefasen/anleggsgjennomføringen.

4.15. Lyd og støy

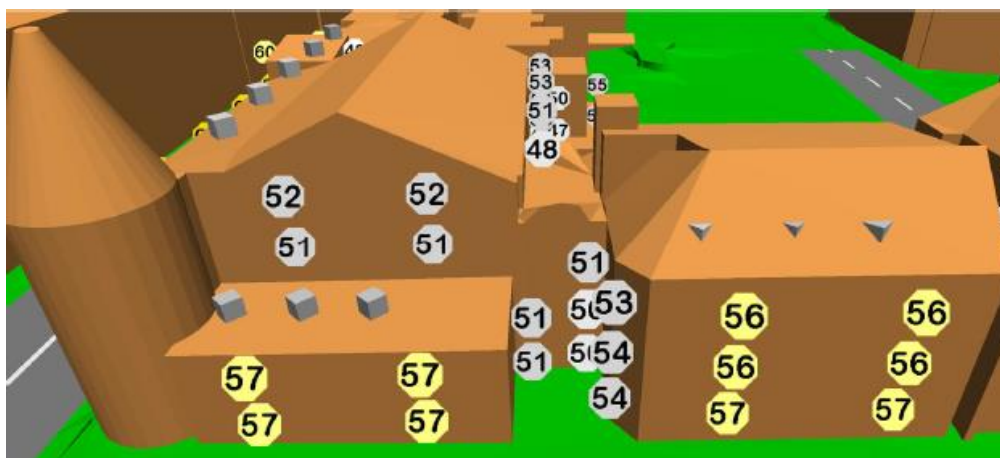
Basert på rapporten utført av Sweco for ombyggingen av eksisterende bygg til boliger i Holbergs gate 4 / Kongens gate 54 i Kristiansand sentrum, er løsningene for å ivareta støykravene som følger:

- **Tilgang til Stille Side:** Alle leiligheter med balkong får tilgang til stille side, som er en side med lavere støynivå. Dette er viktig for å sikre beboernes komfort og overholde kommunens krav til utendørs støynivå.
- Leiligheter mot Kongensgate: Disse leilighetene er ikke gjennomgående og anses som ensidige mot støykilden. Imidlertid oppfyller de kravene ved at støyen under grenseverdien oppnås over taket gjennom bruk av takvinduer. Dette er en løsning for å gi tilgang til "stille side" selv for ensidige leiligheter.

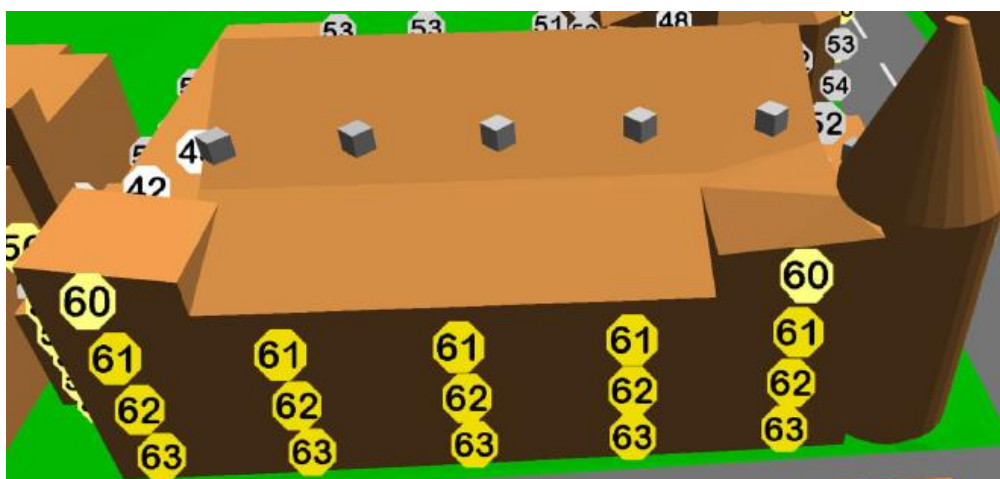
- Takterrasser og Balkonger: For felles takterrasser og private balkonger vil støynivået være under grenseverdien, noe som gjør dem til behagelige oppholdssteder utendørs.
- Innendørs Støynivå: Krav til innendørs støynivå vil kunne overholdes ved å bruke dimensjonerte krav til vinduer og fasadekonstruksjon. Dette sikrer at selv om det er høy støy utenfor, vil innendørs støynivåer være innenfor akseptable grenser.
- Anleggsstøy: Det er også tatt hensyn til fremtidig anleggsstøy, og det er referert til grenseverdier og anbefalinger i T-1442 for å håndtere dette.

Realisering av Foreslåtte Bestemmelser:

- Uteoppholdsarealer: Med støynivåer under grenseverdi for både felles takterrasser og private balkonger, er det realistisk at foreslåtte bestemmelser kan realiseres. Dette tilbyr beboere tilfredsstillende utendørs oppholdssteder.
- Ensidige Leiligheter: Til tross for at leilighetene mot Kongens gate er ensidige mot støykilden, har løsningen med takvinduer gjort det mulig å overholde støykravene. Dette viser en praktisk tilnærming til å møte utfordringer med støynivåer.



Figur 48: Beregnet nivå på fasade mot Holbergsgate (Lden)



Figur 49: Beregnet nivå på fasade mot Kongensgate (Lden)



Figur 50: Beregnet støynivå på felles uteplasser. Grå farge betyr at støynivå er under grenseverdi (55 dB Lden)

4.16. Anleggsfasen

I anleggsfasen for ombyggingen av Holbergs gate 4 / Kongens gate 54, har Sweco identifisert hensyn for å minimere støyforstyrrelser i tråd med krav og anbefalinger.

Støyvurderingen tar høyde for grenseverdier og anbefalinger spesifisert i T-1442 for anleggsstøy. Dette inkluderer tiltak for å begrense støyforstyrrelser for omgivelsene og sikre at støynivåene holder seg innenfor de anbefalte grensene. Det legges vekt på å implementere beste praksis for støyhåndtering under anleggsarbeidet, inkludert planlegging og utførelse av arbeid som genererer minst mulig støy.

Det er antatt at anleggsarbeidet vil innebære aktiviteter som kan produsere støynivåer, men med forbehold om at disse nivåene skal overvåkes og kontrolleres i samsvar med gjeldende retningslinjer. Spesifikke tiltak for å redusere støy vil bli vurdert og implementert der det er nødvendig, basert på en kontinuerlig vurdering av støyimpakt på nærliggende beboere og områder.

I anleggsfasen vil det tas hensyn til ulike forhold som kan påvirke omgivelsene. Dette inkluderer trafiksikkerhet og trafikkavvikling i nærområdet, behovet for rigg- og anleggsområder, samt håndtering av lukt, støv, rystelser og andre forstyrrelser. Disse forholdene vil bli nøye vurdert, og tiltak vil bli implementert for å minimere ulempene for omgivelsene. Målet er å sikre at anleggsarbeidet utføres på en trygg, effektiv og miljøvennlig måte, samtidig som hensynet til nabolagets behov og trivsel ivaretas.

4.17. Forurensning

Grunnen er registrert som forurenset grunn. Det skal gjøres minimale endringer i grunnen, og ettersom ombyggingen i seg selv ikke forurenser vurderes det ikke som nødvendig med ekstra tiltak eller vurderinger i forhold til forurenset grunn. Dersom det skal gjøres større gravearbeider i grunnen må det utredes om det er forurenset grunn i området og eventuelt lages tiltaksplan.

4.18. Naturmangfold

Planområdet er vurdert i henhold til Naturmangfoldslovens §8 - §12. Utbyggingen forventes ikke å påvirke naturmangfoldet eller økosystemet.

- **§ 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 grøntområder.
- **§ 11 KOSTNADER**
Tiltakshaver er klar over, ifølge nml. § 11, at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller begrense skade innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.
- **§ 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODE**
For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt lokalisering av tiltak, vurderes.

Basert på en vurdering i henhold til Naturmangfoldslovens §8 til §12, er det konkludert at planområdet ikke viser tegn til å inneholde viktige naturverdier, og utbyggingen

forventes ikke å påvirke naturmangfoldet eller økosystemet negativt. Kunnskapsgrunnlaget, hentet fra naturbase og artsdatabanken, anses som tilstrekkelig. Føre-var-prinsippet er vurdert som opprettholdt, gitt mangel på dokumenterte naturverdier i området. Utbyggingen antas ikke å redusere grøntområder, og tiltakshaver er innforstått med ansvar for eventuelle kostnader knyttet til forebygging eller begrensning av skade på naturmangfoldet. Videre skal miljøforsvarlige teknikker og metoder tas i bruk for å sikre en miljøvennlig utvikling av området.

4.19. Klima- og miljøkonsekvenser

- **Arealbruk:** For å minimere klima- og miljøkonsekvensene er det viktig å optimalisere arealbruken. Dette oppnås ved å transformere eksisterende bygg i Kvadraturen.
- **Transport:** Ved å fremme gang-, sykkel- og kollektivtransport, kan vi redusere bilbruk og dermed redusere CO₂-utslipp. Dette oppnås ved å tilrettelegge for sykkelparkering, i tillegg er området svært nærme kollektivtransport.
- **Gjenbruk (sirkulærøkonomi):** Ved å fremme gjenbruk av materialer og ressurser kan vi redusere avfallsmengden og behovet for nyproduksjon, noe som igjen reduserer CO₂-utslipp. Dette oppnås ved transformering og omprosjektering av eksisterende bygning.
- **Destruksjon:** Unngå unødvendig riving av bygninger og infrastruktur. Vedlikehold og oppgradering er ofte mer miljøvennlig enn nybygging. Dette oppnås ved å bevare eksisterende bygninger, og omprosjekttere dette til annen bruk.

4.20. Energiforbruk

For å redusere energiforbruket i bygninger vil det for dette prosjektet være aktuelt med:

- Oppgradering av bygningens energisystemer, herunder installasjon av energieffektive apparater og belysning for å minimere energitap.
- Isolasjonstiltak og andre energibesparende tiltak for å redusere behovet for oppvarming og kjøling

4.21. Kriminalitetsforebygging

Prosjektet vil være med å bidra til utforming av trygge boligområder på grunn av økt synlighet og tilgjengelighet i gateområder ved å trekke mellombyggene mer ut mot gaten, og ved å installere større vinduer som vender ut mot offentlige områder.

4.22. Folkehelse

Planen vil ikke være med på å fremme helsen til befolkningen i området, men vil være helsebringende for dem som bor innenfor planområdet. Planområdets plassering nær overordnet gang- og sykkelveinett og større rekreasjonsområder vil gjøre det lettere for beboere å leve et aktivt liv.

4.23. Veinavn

Planforslaget innebærer ingen endringer i veinavn for området.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Gjennomføring av plan

Planen legger til rette for at eksisterende bygningsmasse skal transformeres fra skolebygning til næring og leiligheter. Tiltakene innebærer strukturelle endringer som takopplett mot bakgård, balkonger og mindre tilbygg. Byggene skal transformeres til næring i 1.etasje og leiligheter i 2.,3. og 4. etasje. Nytt fortau og avfallsløsning vil etableres før det gis brukstillatelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Slik plankonsulent ser det vil prosjektet gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Det skapes boliger for flere innbyggere i Kvadraturen, nye næringslokaler etableres og det vil gis rekkefølgekrav til møteplass- og lokalparkfunksjoner i bydelsparken i Tresse.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom forslagsstillere, plankonsulent og Kristiansand kommune 10. mars 2023. Konklusjonen på møtet var at kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til at det gjennomføres varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. Pbl § 12-8,3. ledd. Det vises til referat fra møtet for ytterligere informasjon.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan nr. 1642 Detaljregulering, Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 ble annonsert i Fedrelandsvennen 5. april 2023 jf. Pbl. §§12-3 og 12-8. Berørte parter ble varslet i form av brev/epost datert 27. mars 2023.

6.3. Medvirkning

Det er gjennomført flere medvirkningsprosesser med berørte parter i planprosessen.

Informasjonsmøter for berørte parter:

- Informasjonsmøte for naboer: 04.05.2023
Kopi av referat fra møtet følger som vedlegg.
- Befaring sammen med naboer: 25.05.2023
Kopi av referat fra møtet følger som vedlegg.
- Befaring sammen med Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune: 29.08.2023
- Møte mellom Kristiansand kommune og Agder Fylkeskommune: 10.11.2023
- Møte mellom Kristiansand kommune, tiltakshaver og Agder Fylkeskommune: 12.12.2023.

Varsel om oppstart av detaljregulering for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4

Knuden AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt og omfatter eiendommene gnr. 150, bnr. 723 og 1718 i Kristiansand kommune, i tillegg til tilstøtende vegareal. Planområdet er på ca. 2,1 daa. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.



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.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelsesloven § 11, helsekonsekvensutredning.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-15 varsles det om felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad. Dette innebærer at det vil bli utarbeidet en reguleringsplan som vil regulere området i samsvar med gjeldende planstrategi og gjeldende lovverk, og samtidig kan det være aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak.

Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger og kommunen) og avklarer forhold omkring utbygging av området.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger m.m. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til:



Audnedalsveien 4379, 4529 Byremo
E-post: anniken.roksland@dragark.no

Innen: 12. Mai 2023

Spørsmål om eller innspill til planarbeidet kan rettes til planlegger: Anniken Røksland, e-post: anniken.roksland@dragark.no

Varsel om oppstart er også tilgjengelig på www.kristiansand.kommune.no og www.dragark.no

Sammendrag medvirkning:

Gjennom planprosessen har det vært en løpende dialog med naboer og myndigheter, inkludert Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune, for å imøtekomme innspill og hensyn, spesielt fra antikvariske myndigheter. Disse samtaler har resultert i betydelige endringer i prosjektets omfang og design. Tidligere planer om store svalganger er redusert til mindre private uteområder, og etter møter og befaringer er tiltaket justert for å reflektere lokale behov og historisk kontekst.

Ved utforming av bygget er det lagt vekt på å justere høyder, materialvalg, og detaljer for å forene moderne krav med historisk karakter, med særlig oppmerksomhet på takopplettene. Disse opplettene, planlagt bevart mot bakgården i Kongens gate, forbedrer areal og lys i toppetasjen uten å endre byggets gatebilde. Tilpasning av vindusåpningene har også vært kritisk for å sikre dagslys i henhold til TEK17 §13-7, med planer om rektangulære vinduer som respekterer bygningens arv og samtidig øker lysforholdene og unngår tap av bruksareal.

Denne tilnærmingen, som kombinerer moderne funksjonalitet med historisk bevaring, sikter mot å oppnå en optimal balanse som tilfredsstillende både tekniske og estetiske krav, og sikrer dermed prosjektets gjennomførbarhet.

6.4. Innspill til planarbeidet

I varslingsrunden ble det mottatt totalt 10 innspill til planarbeidet. Innspillene er gjengitt i et forkortet format, samt kommentert av plankonsulent.

Avsender, dato	Merknad, kort oppsummert	Plankonsulents kommentar
Statsforvalteren i Agder 11.05.2023	<ul style="list-style-type: none">• Vektlegging av nærmiljø og bokkvalitet.• Behov for sol- og skyggediagrammer.• Støtte til ombruk og gjenbruk av bygningsmasse.• Vektlegging av universell utforming.• Utredninger knyttet til støy.• Hensyn til klima- og energiplanlegging, folkehelse, estetisk utforming, barn og unges oppvekstvilkår.• Gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse, inkludert vurdering av klimaendringer/klimatilpasning.	<ul style="list-style-type: none">• Nærmiljø og bokkvalitet: Vi har lagt vekt på å skape gode uteoppholdsarealer for beboerne, og har prioritert både private og felles uteoppholdsarealer. Vi har også tatt hensyn til behovet for felles møteplasser og har inkludert dette i planen.• Sol- og skyggediagrammer: Disse vil bli utarbeidet og inkludert i det videre planarbeidet for å vise hvordan planforslaget vil påvirke lysforholdene i området.• Ombruk og gjenbruk: Vi støtter fullt ut tanken om ombruk og gjenbruk av bygningsmasse og har tatt dette med i vurderingen av planen.• Universell utforming: Vi har lagt vekt på god tilgjengelighet og de aller fleste leilighetene vil ha tilgang til heis og være tilgjengelig boenhet.• Støy: Det er utført nødvendige utredninger knyttet til støy, i tråd med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).• Klima- og energiplanlegging: Vi vil ta hensyn til Miljødirektoratets veileder i det videre planarbeidet.• Folkehelse: Vi har tatt hensyn til lov om folkehelsearbeid § 4 og har inkludert dette i planen.• Estetisk utforming: Med endringene vi har gjort i bygget, som å bytte ut svalegangene med mindre balkonger og redusere takoppsettene, mener vi at den estetiske utformingen

		<p>av bygget vil bli forbedret.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barn og unges oppvekstvilkår: Vi har tatt hensyn til trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt sikret gode lekearealer. • Risiko- og sårbarhetsanalyse: Vi vil utføre en grundig ROS-analyse.
<p>Agder Fylkeskommune 08.05.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturmiljø: Planområdet er del av Riksantikvarens NB!-område Kvadraturen og Murbyen, som har nasjonal kulturminneinteresse. Riksantikvarens råd og bystrategi bør følges nøye i planarbeidet. • Turnhallen/ Kongens gate 54: Bygningen har høy verneverdi og lav tålegrense for endringer. Eventuelle endringer eller tilbygg må respektere bygningens opprinnelige arkitektur. Originaltegninger og eldre fotografier av bygningen bør framskaffes for å forstå bygningens historiske kontekst. • Befaring og møte: Fylkeskommunen foreslår en befaring og et møte med kommunen for å diskutere prosjektet og vurdere forslag til endringer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nyere tids kulturmiljø: Vi anerkjenner viktigheten av Riksantikvarens NB!-område Kvadraturen og delområdet Murbyen. Vi vil sikre at Riksantikvarens råd og bystrategi blir fulgt i planarbeidet. • Turnhallen/ Kongens gate 54: Vi er klar over bygningens monumentale og kulturelle verdi. Vi har tatt hensyn til bygningens opprinnelige arkitektur og har som mål å bevare dens integritet. Vi er enige i at eventuelle endringer eller tilbygg må skje på bygningens premisser, og vi vil sørge for at opprinnelige volumer og fasader blir opprettholdt. Vi vil også sørge for at eventuelle tilbygg vil være i harmoni med Turnhallen og den omkringliggende verneverdige bebyggelsen. • Vi vil framskaffe originaltegninger og eldre fotografier av bygningen for å sikre at vi har en fullstendig forståelse av bygningens historiske kontekst. Dette vil også hjelpe oss med å identifisere og forstå de ulike bygningsvolumene og deres historiske betydning. • Befaring og møte: Vi setter pris på forslaget om en befaring og et møte med kommunen. Vi er enige i at dette vil være en verdifull mulighet for å diskutere prosjektet.

		Befaringen med fylkeskommunen ble gjennomført den 29.08.23.
Christianssands Byselskab 12.04.2023 og 02.05.2023	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturmiljø: Planområdet er del av Riksantikvarens NB!-område og Murbyplanen, med formål om bevaring. Turnhallen i Kongens gate 54 er spesielt verneverdig og har lav toleranse for endringer. • Historisk Bakgrunn: Turnhallen, tegnet av ingeniør B Schieldrop med endringer av Endre Refsnes, er en viktig kulturminne fra historisme-perioden. Den er vurdert som meget verneverdig av både tidligere fylkeskonservator og Riksantikvaren. • Endringer: Byselskabet uttrykker bekymring for foreslåtte endringer i fasaden mot Kongens gate. De mener at bygningens opprinnelige arkitektur bør bevares, spesielt gitt dens historiske og arkitektoniske verdi. • Videre Samarbeid: Byselskabet foreslår et nærmere samarbeid for å sikre at prosjektet respekterer bygningens kulturelle og historiske verdi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturmiljø og Verneverdi: Vi anerkjenner og verdsetter den kulturelle og historiske betydningen av området, spesielt Turnhallen i Kongens gate 54. Vi er klar over at bygningen er en del av Riksantikvarens NB!-område og Murbyplanen, og vi vil sørge for at alle relevante retningslinjer og bestemmelser blir fulgt nøye i planarbeidet. • Endringer og Tilpasninger: Vi forstår bekymringene angående endringer i fasaden mot Kongens gate. Vårt mål er å bevare bygningens opprinnelige arkitektur samtidig som vi gjør nødvendige tilpasninger for å møte dagens behov. Vi vil revurdere de foreslåtte endringene i lys av deres tilbakemelding og sørge for at eventuelle tilpasninger er i tråd med bygningens historiske og arkitektoniske verdi. • Historisk Bakgrunn: Vi takker for den ytterligere informasjonen om bygningens historie og de involverte arkitektene. Denne innsikten vil være verdifull i vårt videre arbeid, og vi vil sørge for at all relevant informasjon blir tatt med i planprosessen.
Sameiet Strandgården 13.04.2023	<ul style="list-style-type: none"> • Solforhold: Økt bygningshøyde kan forringe solforholdene for Sameiet Strandgården, spesielt ettermiddagssol. Dette kan også påvirke leilighetenes verdi og bruk av sameiets have. • Innsyn: Bekymring for økt innsyn til leilighetene fra det nye tilbygget. • Bygningsmasse: Endringer som fører til høyere bygningsmasse 	<ul style="list-style-type: none"> • Solfaktor: Vi forstår bekymringen angående solforholdene. Vi har utført solstudier for å vurdere solforholdene i området, og disse studiene indikerer minimale endringer fra dagens solforhold. Solstudie vil følge planen som eget vedlegg. • Støy og innsyn fra svalganger: Vi har tatt hensyn til bekymringene

	<p>kan bryte med den eksisterende bygningsmassen i Murbyen.</p>	<p>rundt innsyn og støy fra svalganger. Planene har blitt justert fra store svalganger til private balkonger, noe som vil begrense innsynet og redusere potensiell støy.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støy fra næringsvirksomhet: Selv om vi ennå ikke har fastslått den eksakte bruken av første etasje, vil vi sørge for at eventuelle uteplasser er designet på en måte som minimerer støybelastningen for naboene. • Arkitektur: Vi anerkjenner betydningen av å bevare bygningens arkitektoniske verdi. Vi vil jobbe tett med arkitekter og kulturminneeksperter for å sikre at eventuelle endringer er i tråd med bygningens historiske og arkitektoniske betydning. • Uavklarte forhold: Vi vil sørge for at alle aspekter ved prosjektet, inkludert eventuelle takterrasser, blir klart kommunisert til alle berørte parter etter hvert som planene blir mer konkretisert. • Forslag til avdempende tiltak: Vi takker for deres forslag og vil vurdere dem nøye i den videre planleggingsprosessen. Målet vårt er å finne en løsning som balanserer utviklingsbehovene med hensynet til naboene og bygningens kulturelle verdi.
<p>Sameiet Østre Strandgate 49/51 23.05.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planenes Klarhet: Det er usikkerhet rundt byggets volum, eventuelle felles takterrasser og innhold. Det antas at bygget vil ha leiligheter i de øvre etasjene og muligens butikker eller restauranter i første etasje. • Sameiet Strandgården: Bygget i 1979 med 35 leiligheter. Bekymring for solforhold pga. endringer i bygningens høyde og struktur. Svalganger nær 	<ul style="list-style-type: none"> • Solforhold: Vi forstår bekymringen angående solforholdene. Vi har utført solstudier for å vurdere solforholdene i området, og disse studiene indikerer minimale endringer fra dagens solforhold. Solstudie vil følge planen som eget vedlegg. • Støy og innsyn fra svalganger: Vi har tatt

	<p>leilighetene kan forårsake støy og innsyn. Uklarhet om næringsvirksomhet i første etasje og dens støyeffekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arkitektur: Bekymring for endringer i byggets arkitektur, spesielt med tanke på byggets verneverdi. Foreslåtte endringer kan endre byggets karakter. • Uavklarte Forhold: Uklarhet om potensielle felles takterrasser og deres effekt på støy og innsyn. • Forslag: Fjerning av svalganger til fordel for innvendige trappeoppganger. Skråtaksløsning for øverste etasje for å bevare solinnfallet. 	<p>hensyn til bekymringene rundt innsyn og støy fra svalganger. Planene har blitt justert fra store svalganger til private balkonger, noe som vil begrense innsynet og redusere potensiell støy.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støy fra næringsvirksomhet: Selv om vi ennå ikke har fastslått den eksakte bruken av første etasje, vil vi sørge for at eventuelle uteplasser er designet på en måte som minimerer støybelastningen for naboene. • Arkitektur: Vi anerkjenner betydningen av å bevare bygningens arkitektoniske verdi. Vi vil jobbe tett med arkitekter og kulturminneeksperter for å sikre at eventuelle endringer er i tråd med bygningens historiske og arkitektoniske betydning. • Uavklarte forhold: Vi vil sørge for at alle aspekter ved prosjektet, inkludert eventuelle takterrasser, blir klart kommunisert til alle berørte parter etter hvert som planene blir mer konkretisert. • Forslag til avdempende tiltak: Vi takker for deres forslag og vil vurdere dem nøye i den videre planleggingsprosessen. Målet vårt er å finne en løsning som balanserer utviklingsbehovene med hensynet til naboene og bygningens kulturelle verdi.
<p>Sameiet Østre Strandgate 45 27.05.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sameiet er grunnleggende positivt til utbedring og revitalisering av Kongensgate og Holbergsgate. • Bekymringer rundt den foreslåtte utvidelsen mot bakgård, som kan påvirke støy, innsyn, og lysforhold. • Soverom i sameiets leiligheter vender mot bakgård, tett på de planlagte svalgangene. • Bekymring for støy og innsyn fra 	<ul style="list-style-type: none"> • Solforhold: Vi har allerede utført solstudier for å vurdere solforholdene i området etter de foreslåtte endringene. Resultatene fra disse studiene viser at det vil være svært små endringer fra de eksisterende solforholdene, og vi forventer derfor minimal påvirkning på

	<p>svalganger og takterrasser.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ønske om at bygningenes arkitektur, spesielt mot bakgård, bevares. • Foreslår fjerning av svalganger til fordel for innvendige trappeoppganger og skråtaksløsninger for å bevare soltilgang. • Ønsker klarhet rundt bruk av takterrasser og potensiell støy/innsyn de kan medføre. • Ber om at det tas hensyn til deres bekymringer i den videre planleggingsprosessen. 	<p>soltilgangen til deres eiendom.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Endringer i Design: Basert på tidligere tilbakemeldinger og interne vurderinger har vi besluttet å nedskalere fra store svalganger til private balkonger. Dette vil ikke bare begrense innsynet, men også redusere potensiell støybelastning for naboene. • Takopplett og takterrasser: Vi er klar over at takterrasser kan medføre støy og innsyn. Vi vil sørge for at designet av takterrassene tar hensyn til disse bekymringene, og vi vil vurdere tiltak som kan begrense støy og innsyn. • Hensyn til naboer: Vi er forpliktet til å jobbe i samarbeid med naboene for å sikre at prosjektet er til fordel for hele samfunnet. Deres tilbakemelding er verdifull, og vi vil sørge for at den blir tatt med i den videre planleggingsprosessen.
<p>Kongens gate 60 AS 16.05.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kongens gate 60 AS eier eiendommen som grenser til planområdets nordøstlige side. • De er grunnleggende positive til revitaliseringen av Kongens gate og Holbergsgate, men har bekymringer knyttet til den foreslåtte utvidelsen mot bakgården. • Bekymringer inkluderer potensiell støy, innsyn, og endrede lysforhold for deres leiligheter, spesielt de seks leilighetene som vender mot gateløpet i Kongens gate. • De er også bekymret for potensielle fellesfunksjoner som inngangsparti til næringsfunksjoner som kan medføre ekstra støy. • Økt bygningsvolum kan påvirke solforholdene for Kongens gate 60. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bygningsstruktur: Vi ønsker å forsikre om at vi tar hensyn til innsyn, skyggevirkning og støy i vår planlegging. Vi vil vurdere å justere bygningsstrukturen eller implementere tiltak som kan minske potensielle ulemper for deres eiendom. • Fellesfunksjoner: Vi forstår bekymringene knyttet til potensielle støykilder som varelevering, av- og pålesing av personer, og andre aktiviteter. Vi vil vurdere plasseringen av inngangspartier og andre fellesfunksjoner for å minimere støy og forstyrrelser for beboerne i Kongens gate 60. • Solforhold: Vi har utført solstudier for å vurdere

		<p>solforholdene i området. Våre studier viser svært små endringer fra eksisterende solforhold, selv med de planlagte tilbyggene. Vi vil sørge for at eventuelle endringer i bygningsvolum ikke vesentlig påvirker solforholdene for Kongens gate 60 og de omkringliggende grønne arealene.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunikasjon: Vi beklager at dere ikke har mottatt svar på tidligere henvendelser til Drag Arkitektur og Byggteknikk AS. Vi vil følge opp dette umiddelbart og sørge for at dere mottar den etterspurte informasjonen.
Christine Alveberg 07.04.2023	<ul style="list-style-type: none"> • Bekymring for økt innsyn fra vinduer og takterrasse i 2. etg. mot Holbergs gate. • Mener takoppbygg på sørside av møne mot Holbergs gate ikke ivaretar byggets særpreg i tråd med paragraf 3.2 (spesialområde bevaring). • Økt etasjeantall og verandaer kan føre til økt innsyn, spesielt for eiendom 150/723. • Ønsker tydeliggjøring av hvilke deler av byggene som er tenkt til bolig vs. næring. 	<ul style="list-style-type: none"> • Innsyn og takterrasse: Vi forstår din bekymring angående økt innsyn fra vinduer og takterrassen i 2. etasje mot Holbergs gate. Vi vil vurdere designalternativer som kan redusere innsynet, for eksempel ved bruk av skjermer eller beplantning. • Takoppbygg og bygningsfasade: Vi vil gjennomgå utformingen i lys av paragraf 3.2 (spesialområde bevaring) for å sikre at det er i tråd med retningslinjene for bevaring. • Økt etasjeantall og verandaer: Vi anerkjenner at økt etasjeantall og tillegg av verandaer kan føre til økt innsyn. Vi vil vurdere tiltak for å minimere potensielle ulemper for naboene. • Tydeliggjøring av bygningsfunksjoner: Vi vil sørge for at det i fremtidige planer blir klart angitt hvilke deler av byggene som er tenkt til bolig og hvilke som er tenkt til næring.

<p>Tove Seljestad 16.04.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tove Seljestad refererer til et oppstartsmøtereferat og stiller spørsmål om planene for Holbergs gate 4. Hun spør: • Om det er planlagt påbygg med svalganger på hele bygget mot bakgård. • Hvor mange breddemeter bygget vil økes med mot bakgård. • Om svalgangene vil fungere som inngang til leilighetene. • Om det finnes illustrasjoner av den tenkte utbyggingen. • Hva konsekvensene vil være for de som har leiligheter mot bakgården. 	<ul style="list-style-type: none"> • Påbygg med svalganger mot bakgård: Ja, det var opprinnelig planlagt påbygg med svalganger på bygget mot bakgården. Imidlertid, basert på tilbakemeldinger og videre vurderinger, har vi nedskalert fra store svalganger til private balkonger. Dette vil begrense innsynet og redusere potensiell støy, og dermed være mindre sjenerende for naboene. • Breddemeter mot bakgård: Detaljene om nøyaktig hvor mange breddemeter bygget vil økes med mot bakgården er fortsatt under vurdering. Vi vil sørge for at alle endringer er i tråd med lokale reguleringer og tar hensyn til naboene. • Svalgangenes funksjon: Selv om vi nå har gått bort fra svalgangskonseptet, vil de private balkongene gi beboerne en utendørs plass uten å forringe naboers privatliv. • Illustrasjoner: Vi jobber med å utarbeide flere illustrasjoner av den tenkte utbyggingen. Disse vil følge planbeskrivelsen. • Konsekvenser for leiligheter mot bakgården: Vi er fullt klar over bekymringene knyttet til skyggevirkning, innsyn, og andre potensielle konsekvenser for naboene. Vi har allerede utført solstudier som viser svært små endringer fra eksisterende solforhold. Vårt mål er å sikre at alle endringer forbedrer bokvaliteten for både nye og eksisterende beboere.
--------------------------------------	--	--

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

I samarbeid med Agder Byggprosjektering AS og på vegne av Knuden AS, fremmer Stav Arkitekter Sør AS forslag til detaljregulering for del av Kvartal 53. Dette er en plan som vi mener utvikler et viktig kvartalshjørne i Kvadraturen i riktig retning på mange plan. Vi mener at planen gir et bedre tilbud til beboere i den sørøstlige delen av Kvadraturen, samtidig som politikernes ønske om en økt befolkningsvekst i Kvadraturen imøtekommes.

Planen legger opp til en kombinasjon av næring og bolig i bygget. Næringsdelene og boligene vil kunne ha inngang fra både Kongens gate og Holbergs gate.

Byggene videreføres i sin nåværende form mot gateplan, med kun små justeringer i fasadene. Utformingen av bebyggelsen yter stor respekt ovenfor bevaringshensynet som er for området.

Boligtilbudet i planområdet omfatter omtrent 30 leiligheter, fordelt på to bygninger i Holbergs gate og Kongens gate. Det er lagt vekt på å tilby et mangfold av boligtyper og størrelser for å imøtekomme ulike behov og livsfaser. Leilighetene varierer i størrelse fra 35 kvm til 148 kvm, med en overvekt av ett-soveromsleiligheter som passer spesielt godt for enkeltpersoner, par eller mindre husholdninger. Dette gir potensielle beboere muligheten til å finne en boligenhet som passer deres preferanser og behov. Endelig størrelse og antall leiligheter vil bli fastsatt når det søkes om tillatelse til tiltaket.

Bevaringshensynet er sentralt i vår planlegging. Vi anerkjenner viktigheten av å bevare Kristiansands historiske og kulturelle arv. Derfor har vi tatt skritt for å sikre at verneverdige bygninger og strukturer, spesielt Kongens gate 54, blir bevart og beskyttet. Dette vil ikke bare bevare byens rike historie, men også bidra til å skape en unik atmosfære og karakter i området.

8. VEDLEGG

- Plankart SOSI og PDF (Plankart-A3-L_23052024)
- Reguleringsbestemmelser
- ROS analyse
- Overvannsnotat
- Støyrapport
- Mobilitetsplan
- D1 Illustrasjonsplan
- D2 Parkeringsplan
- Illustrasjoner Kongens og Holbergsgate 15.03.24
- Sol Skygge analyse
- Referat nabomøte – 04.05.2023
- Referat befaringsnaboer – 25.05.2023
- Referat møte 10.11.2023 - Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 -Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune
- Referat fra møte 12.12.2023, Agder fylkeskommune, Kristiansand kommune og forslagsstiller