Byutvikling i Vestre havn

Utflytting av havnefunksjoner og byutvikling i Vestre havn har stått på agendaen i Kristiansand i snart 20 år. Det begynte med Silokaia som nå er i full omdannelse, og Bystyret har nå bestilt en utredning av mulige konsepter og ideer for videre utvikling av Lagmannsholmen og containerhavna. Men her har det vært gjort mye arbeid og ideutvikling allerede. Kommunen har selv bestilt flere ideprosjekter – det første allerede i 2002 - som grunnlag for planarbeid. Næringsforeningen har kommet med egne innspill, og det har vært gjennomført flere studentprosjekter i området.

Hensikten med utstillingen er å vise et bredt utvalg av disse, som en del av det grunnlaget som foreligger og som kan danne grunnlag for en byutvikling i Vestre havn i et langsiktig perspektiv. Med langsiktig perspektiv menes her situasjonen etter at containerhavna er flyttet ut av området, slik det ble vedtatt av bystyret i 2013. Fergehavn og cruisehavn skal fortsatt være lokalisert i her.

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn ble igangsatt i 2008. Bystyret gjorde et endelig vedtak for Kvadraturdelen av denne planen i februar 2014, mens arbeidet med havnedelen har blitt innhentet av flere andre planprosesser, og venter fortsatt på en ferdigstillelse.

Hva har vært viktige spørsmål for kommunen?

Ifølge Kommunedelplanen for Kvadraturen skal randsonen ha en annen struktur enn de 54 kvartalene for å skape kontrast til kvartalsstrukturen og for å understreke Kvadraturen. I utviklingen av Vestre havn vil det derfor være viktig å se nærmere på utformingen og forholdet til Kvadraturen. Sentrale momenter er bevegelses- og siktakser, fjernvirkning, integrering og tilpassing til eksisterende bystruktur. Noen av de andre forholdene som kommunen har ønsket belyst i dette arbeidet har vært:

- Hvilke byfunksjoner (handel, arbeidsplasser, servering, boliger, parker og offentlige byrom) vil gjøre dette til en levende bydel og en naturlig forlengelse av Kvadraturen?

- Rammer for fysisk utforming skal vurderes. Hvordan skal byen møte havna og sjøen? Hvordan skape et godt sted? Hvordan ta hensyn til vind- og solforhold?

- Høyhusutredningen utarbeidet av Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fra juni 2015 anbefaler å åpne for høyhus innenfor området i Vestre havn med en høy grad av blanding av funksjoner. Områdets gode beliggenhet tilsier at en framtidig regulering må vurdere å åpne for store byggehøyder og ekstra høy utnyttelse.

- Kulturminnene må inngå i bymessig sammenheng som skaper forutsetninger for langsiktig bevaring og gode løsninger for både kulturminner og omgivelser.

- Ny plan for Gartnerløkka legger opp til at både Havnegata og Vestre Strandgate blir innfartsårer til byen. Den sistnevnte prioriteres for kollektivtrafikk. Dagens situasjon er ikke tilfredsstillende for myke trafikanter mellom Kvadraturen og Vestre havn. Det er viktig å vurdere løsninger som tar hensyn til den menneskelige skala og ikke skaper store barrierer mellom Kvadraturen og sjøen.

- Det er en forutsetning at elve- og strandpromenaden også videreføres i Vestre havn, og at det etableres gode forbindelser til turområdet og Kanalbyen på Odderøya.

- Det skal skapes et byutviklingsområde med en klar og attraktiv identitet. Byutviklingen skal bygge på prinsipper om en sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling.

- Byplangrepet skal være robust, fleksibelt og ta opp i seg endringspotensial på kort og lang sikt, uten å miste sin sentrale identitet.

- Byplangrepet skal tillate en trinnvis utbygging både med hensyn til flytting av havnefunksjoner, og i forhold til oppbygging av et stort utbyggingsvolum det vil ta mange år å realisere.

Vi håper denne utstillingen vil være til inspirasjon, og skape et godt grunnlag for videre debatt om hvordan Vestre havn skal utvikles i fremtiden.

Jan Oddvar Skisland
Ordfører

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør

Kristiansand kommune

Mulighetsstudie Vestre Havn

En skisse til debatt – et uttrykk for engasjement

Viktige grep

Lagmannsholmen og dagens containerhavn bebygges med kontorer, boliger, grøntanlegg og sjøbad

Vestre Strandgate - kollektivgate og boulevard i tråd med Kvadraturplanen

Smiths kai blir bypark og festplass - en forlengelse av Nedre Torv i tråd med Kvadraturplanen

Hampa blir konferansesenter

Restaurant ytterst på dagens fergepir

Strandpromenade fra KMV-dokka til Kilden, med brygger og pirer for lokale rutebåter, maritime virksomheter, ”Hestmanden” m.v.), butikker og bevertningssteder

Uten en synlig historie blir det vanskelig å bygge identitet

Fra skutetrafikk til brygger, lasting og lossing til lokale ferger og rutebåter, Porto Franco og museum

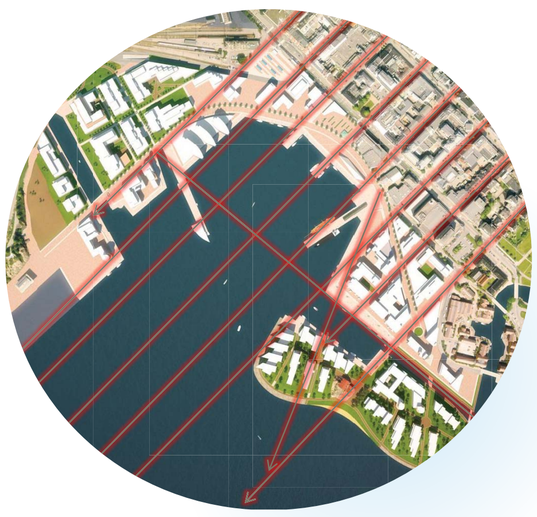
Bryggene og pirene gjennoppstår i gamle spor, men i ny form

Fra amerikafarere med liv på bryggene til byens innbyggere og turister som driver bryggesleng, sitter på kafeer og handler

En opprinnelig furubevokst Lagmannsholme gjenskapes og utvikles gradvis til boliger i parkmessige omgivelser

Havnegate i dagen og tunnel

Sammenhengende strandpromenade



Siktakser

Kristiansand kommune

Mulighetsstudie av Rambøll og Næringsforeningen Kristiansandregionen, 2011

Volumer

175 000 - 210 000 m2 **bolig**

I dag bor 5 500 i Kvadraturen

60 000 - 80 000 m2 **forretningslokale**

200 - 300 **nye** forretningslokaler

100 000 - 140 000 m2 **kontorlokaler**

7000 **arbeidsplasser**

4000 **P-plasser** under bakken

Økonomi

$

Nøkkeltall

Verdi (salg/ utleie) av samtlige bygninger
11,5 - 14 mrd

Byggekostnader bebyggelse
9,5 - 10,5 mrd

Andre byggekostnader
(veier, kaier, parkanlegg, annen infrastruktur)
1-1,5 mrd

Bidrag til flytting av containerhavn/
fergeterminal
1-2 mrd

Mål

Transformere Vesterhavna
til en ny og attraktiv bydel

Midler

Flytte containerhavna
til Kolsdalsbukta

Flytte fergeterminalen og annen
havneaktivitet til Vige/ Kongsgård

Resultat

En åpen, tilgjengelig havnefront med
nye, uante muligheter

Gjenopprettelse av kontakten
mellom Kvadraturen og sjøen

Videreføring av
reguleringsplan
for Kilden/ Kanalbyen,
og Kvadraturplanen fylles
med innhold

Kristiansand
kommune

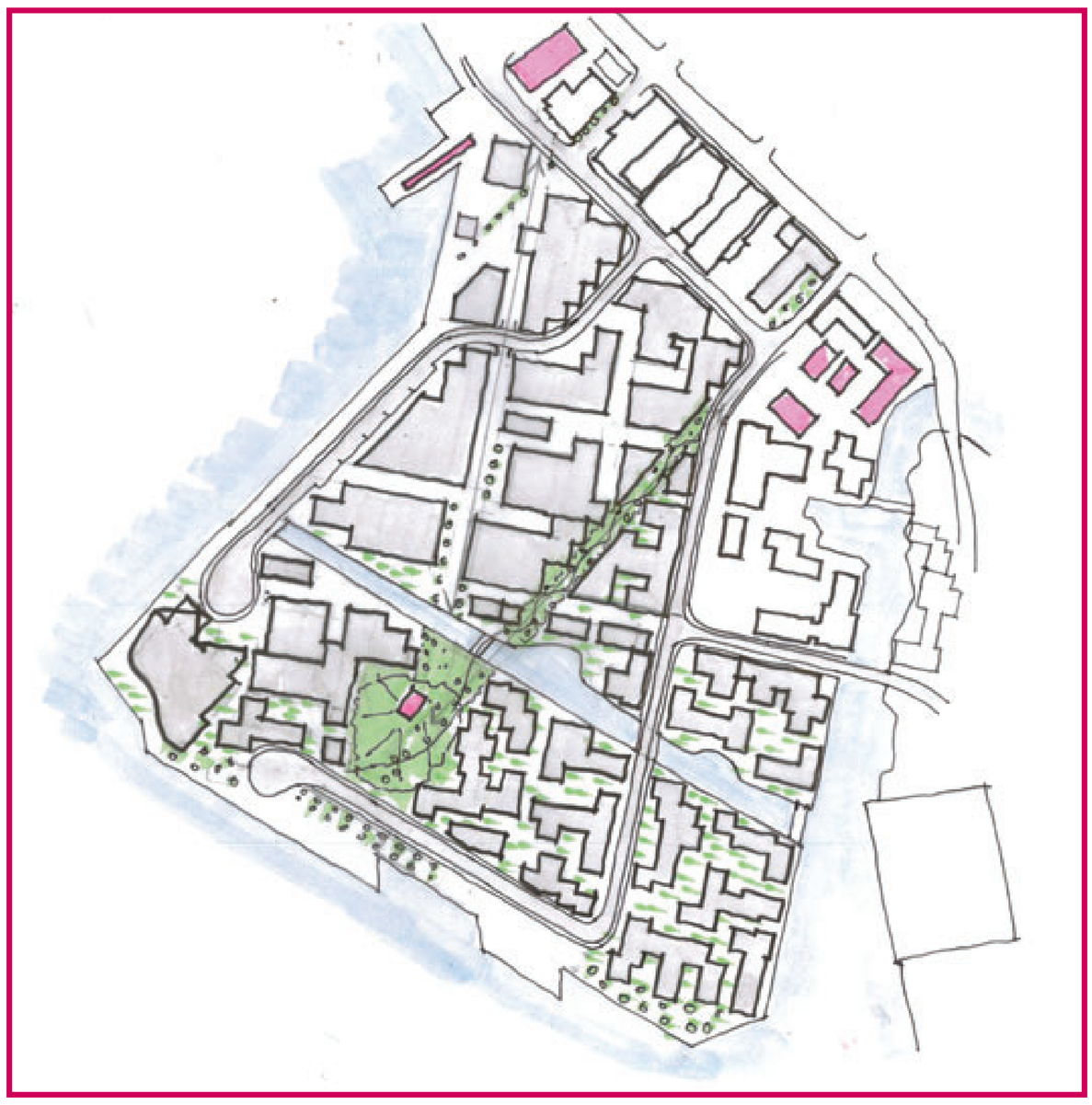
Mulighetsstudie av Rambøll og Næringsforeningen Kristiansandregionen, 2011

Mulighetsstudie Vestre Havn

Kristiansand kommune

Mulighetsstudie av Rambøll Norge AS, L2 Arkitekter AS og SMS Arkitekter AS, 2016

Alternativ utbyggelse



Funksjoner

Målet om å nå 15 000 innbyggere i sentrum av Kristiansand forutsetter tilgjengelige, attraktive arealer, leiligheter med differensierte prisklasser og et godt byliv. Bydelen Vestre havn kan tilby boligarealer med ulike kvaliteter og dermed ulike prisklasser. Ulike funksjoner og byrom kan legge til rette for et godt byliv.

Arealer

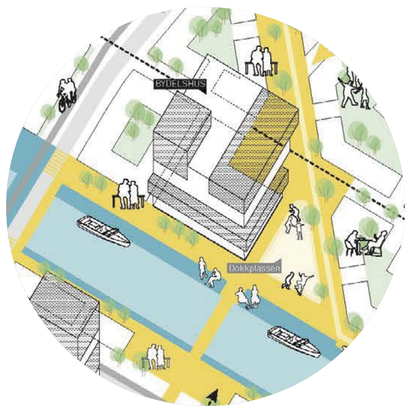
Oppgaveareal (sør for Havnegata)	104 262
Utfylt areal indre havnebasseng	15 230
Utfylt areal Lagmannsholmen sør	10 530
Delsum	130 022
Fradrag ny del av kanal	2 500
Delsum oppgavearealet (sør for Havnegata)	127 522
Areal nord for Havnegata (”Vestre kvartal”)	22 924
SUM AREAL SAMLET	150 446
BTA	
Beregnet BTA nord for havengata (”Vestre kvartal”)	40 700
Beregnet BTW oppgaveområdet sør for Havnegata	223 056
SUM BTA	263 756

Kristiansand kommune

Mulighetsstudie av Rambøll Norge AS, L2 Arkitekter AS og SMS Arkitekter AS, 2016

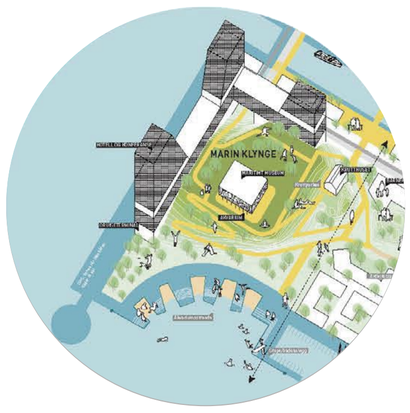
Mulighetsstudie Vestre Havn

Arealer - Utbyggingsarealet med utfylling er på nesten 158 daa. Planen legger til rette for omlag 305 000 m2 BRA/ 340 000 m2 BTW totalt bygningsareal med en områdeutnyttelse på 181% BRA. Arealfordeling er på omtrent 50% bolig og 50% næring og andre areal. Dette innebærer omlag 1 700 boliger og 3 800 arbeidsplasser.



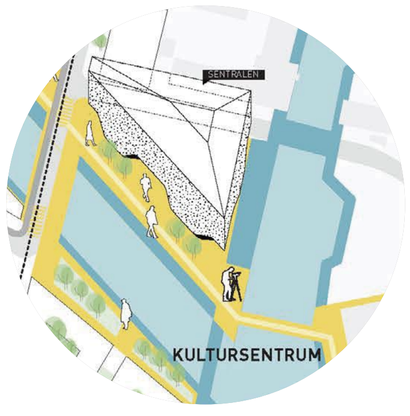
Bydelshus

Delesenter for bil og sykkel, i tillegg til helsestasjon, biblioteksfilial, lesesal og minigjenbruksstasjon. Kanskje også leie av festsal og soverom til gjester i framtiden.



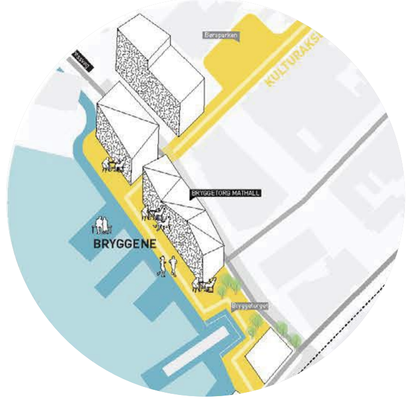
Marin klynge, maritimt museum og akvarium

Samlokalisering med universitetsfunksjoner, ny cruiseterminal, maritimt museum og akvarium. En funksjonsmiks som setter Kristiansand på kartet.



Sentralen

Hus for sosiale og kulturelle entreprenører, og for store og små bedrifter, aktiviterer og næringsveier. Et springbrett for gründere og et møtested for befolkningen.



Bryggetorget

Historisk sett et viktig sted for fiske, dampferjer og mer. Gjennom å trekke kulturaksen gjennom torget vil det bli en viktig forbindelse i byen med fiskemottak og mulighet for mathall og servering.

Fra containerhavn til havneby

Havn - Cruisehavn i vest gjør at hele Lagmannsholmen frigjøres til byutvikling.

Gater - Containergata knytter området trafikalt til Kvadraturen.

Byrom - Byromsaksene danner sammenhengende forbindelser.

Funksjoner - Området utvikles med en variert sammensetting av boliger, næring, kultur og offentlige bygg. Viktige funksjonelle ankere er plassert på strategiske steder.

Kristiansand kommune

Mulighetstudie av Asplak Viak, ProBiz og Netter analyse, 2016

Fase 1
Vurderes om havna klarer seg med mindre areal mens Lagmannsholden fylles ut.

Fase 2
Ny ferjeløsning, ny E18 og Strandgata igangsettes.

Fase 3
Fergeløsning ferdigstilles først, deretter kanalen, nye broer og veiløsninger, evt parallellt.

Utnyttelse

84 000 m2 BRA i boligområdet på Lagmannsholmen med brygger langs kanalen

82 000 m2 BRA i den marine klyngen, cruise, hotell, akvarium og museum

95 000 m2 BRA i vestbyen

24 000 m2 BRA i utvidelsen av Caledonien, Fiskebrygga og Odderøya skole

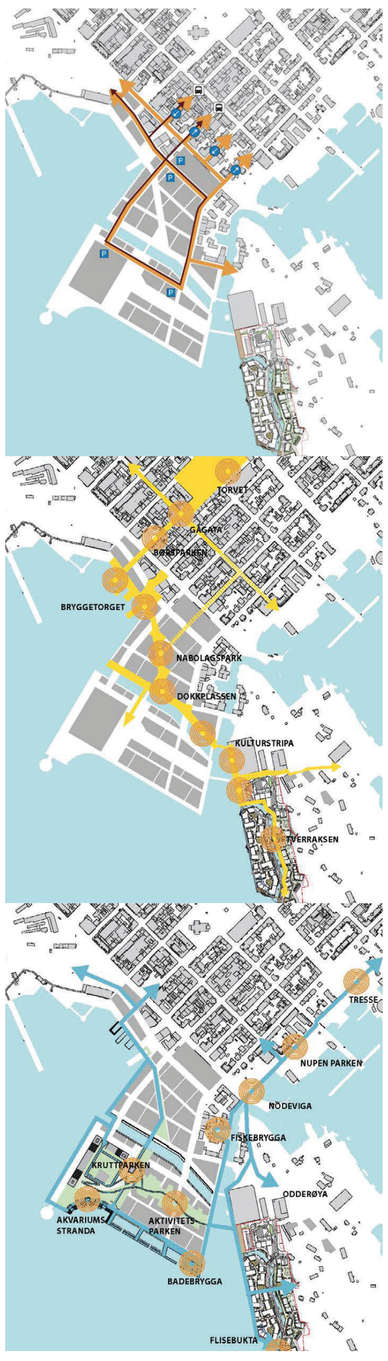
Høyder

3-5 etasjer mot Bryggetorget

3-12 etasjer innenfor Vestbyen og Lagmannsholmen

8-23 etasjer i hotellet og den marine klyngen

Akvariumstranda
Akvariumstranda, promenade, bakke opp til Akvarium og maritimt museum og boligbebyggelse på Lagmannsholmen.



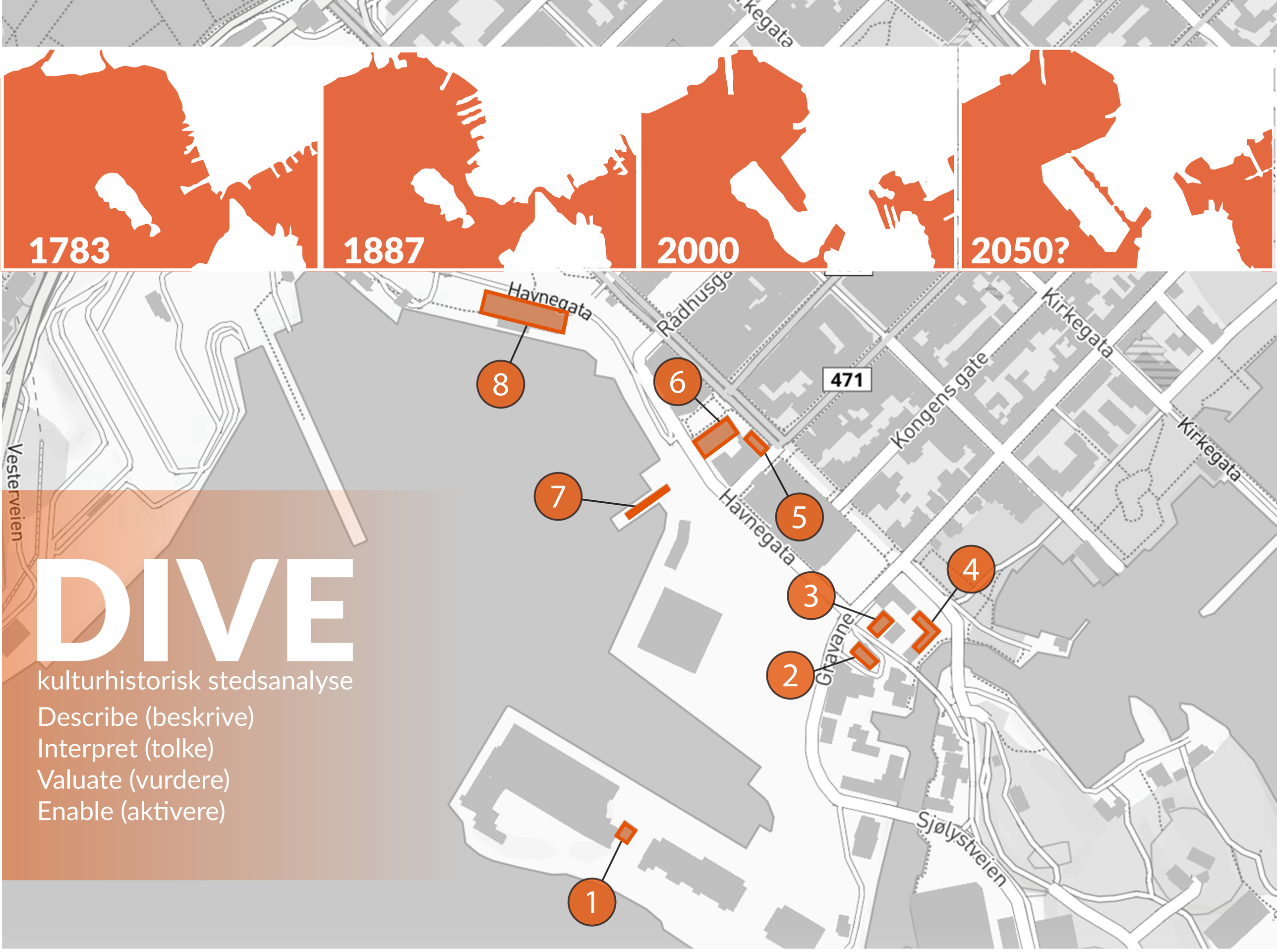
Containergata
Veste havn koples mot Kvadraturen og universitetsaksen over Lund gjennom en ny sammenhengende gate med sykkelvei.

Kulturaksen
Kulturaksen som kommunen jobber med videreutvikles med et sammenhengende byromsgrep fra Torvet, gjennom Vestre havn, og til Kilden og Kanalbyen.

Havnepromenaden
Eksisterende havnepromenade knyttes gjennom området og etablerer en ny parksituasjon på Lagmannsholmen.

Kristiansand kommune

Mulighetstudie av Asplak Viak, ProBiz og Netter analyse, 2016



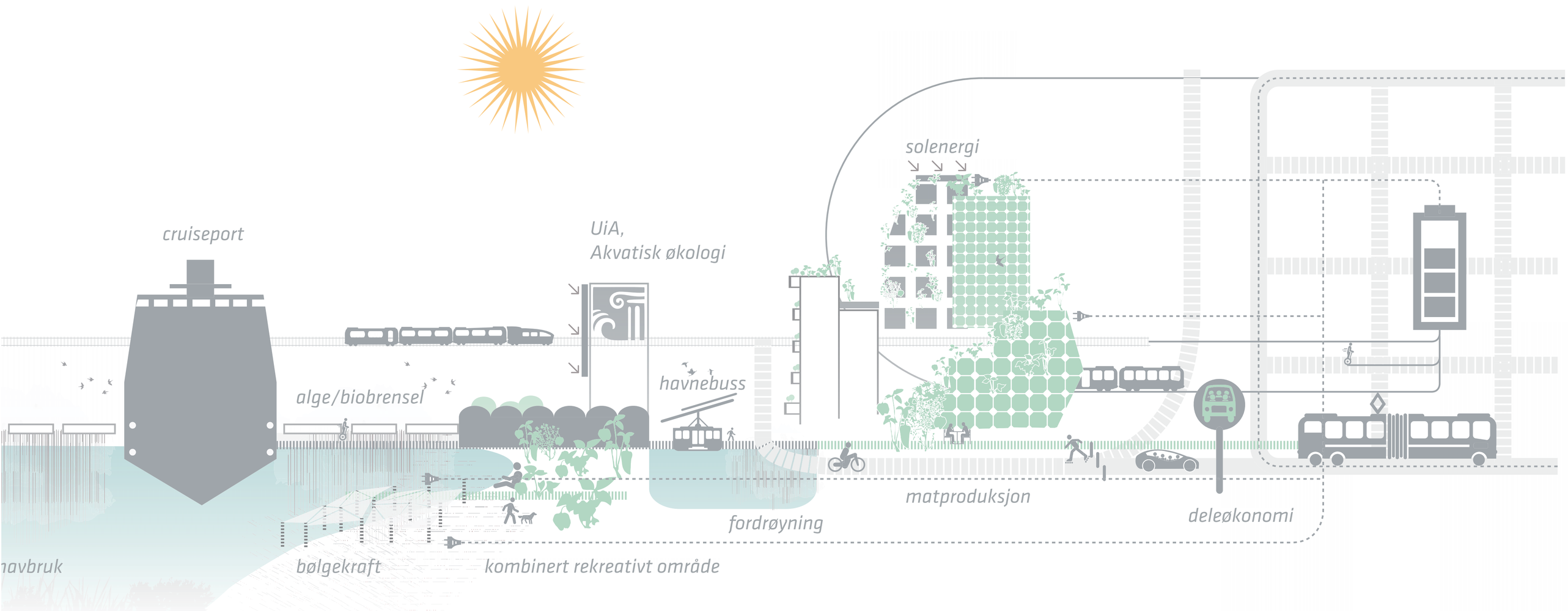
DIVE

kulturhistorisk stedsanalyse

Describe (beskrive)
Interpret (tolke)
Valuate (vurdere)
Enable (aktivere)

Nr	Anlegg/ Bygg	Betydning	Tilstand	Historisk lesbarhet
1	Krutthuset på Lagmannsholmen	Fra 1808 Fredningsverdig	I god stand	Selve bygget er historisk lesbart, men havneutbygging etter siste krig har endret omgivelsene
2	Gravane 6	Betong fra mellomkrigstiden	I god stand Havneadministrasjonen	Ble bygd som en del av Hartmanns sagbruk. Selve bygget er bevart og lesbart, men ikke lenger knyttet til opprinnelig sagbruksvirksomhet.
3	Gravane 4, Havnebygget	Betongbygg fra mellomkrigstiden	I god stand Bymisjonen	Ble bygd som en del av Hartmanns sagbruk. Selve bygget er bevart og lesbart, men ikke lenger knyttet til opprinnelig sagbruksvirksomhet.
4	Gravane 1, Hegermanns bygård	Sørlandsklassisisme fra andre halvdel av 1700-tallet. Er regulert til bevaring sammen med uthuset	I god stand Boliger	Hegermannsgården - boligbygg som hørte til trelastsanlegget. Har alltid, og er fremdeles, boligbygg. Gården er inntakt. Uthuset er også regulert til bevaring.
5	Vestre strandgate 19A	Fra mellomkrigstiden Regulert til bevaring	I god stand Sjømannshjemmet	Bygd som sjømannshjem, i dag et kontorbygg. Ble flyttet for å utvide Vestre strandgate. Lesbart, tydelig hva det har vært, og kalles fremdeles sjømannshjemmet.
6	Vestre strandgate 21, Tollboden	Fra 1827 og 1894 Fredet etter kulturminneloven	I god stand	Er fremdeles i bruk til tolltjenester. Meget lesbar.
7	Kai 6 med lagerbygg	Siste rest etter de mange utstikkerbryggene som så sterkt preget bybildet i forrige århundre. Både alder, konstruksjon og nærhet til Tollboden tilrettelegges betydning.	I god stand	Meget lesbar. Sammenhengen med Tollboden er viktig som miljø - gir et inntrykk av havna før industriutbyggingen.
8	Vestre Strandgate 31, Havnelageret (frilageret)	Betongbygg fra mellomkrigstiden	I god stand	Bygd som lagerbygg. I dag administrasjons- og publikumsbygg for ferjene. Lesbart som et opprinnelig lager.

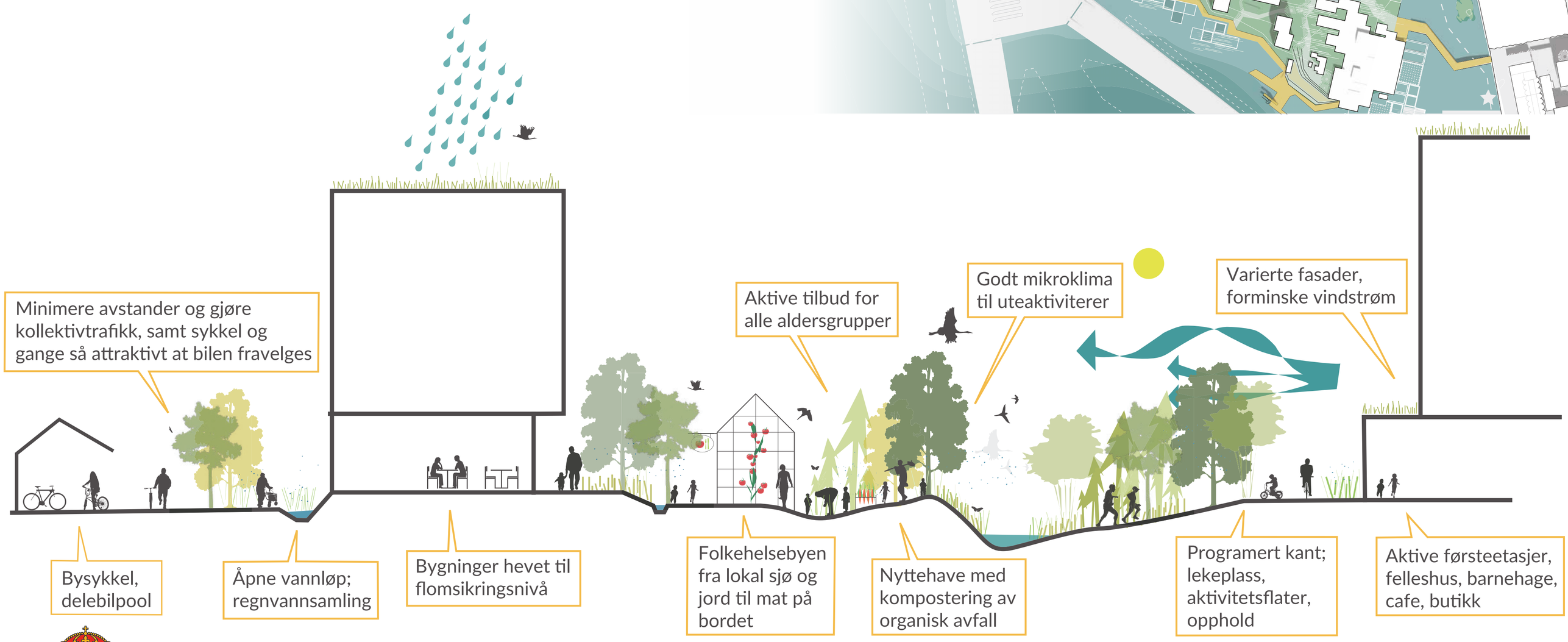
Kristiansand kommune



Mulighetsstudie Vestre Havn

Sjøhaven

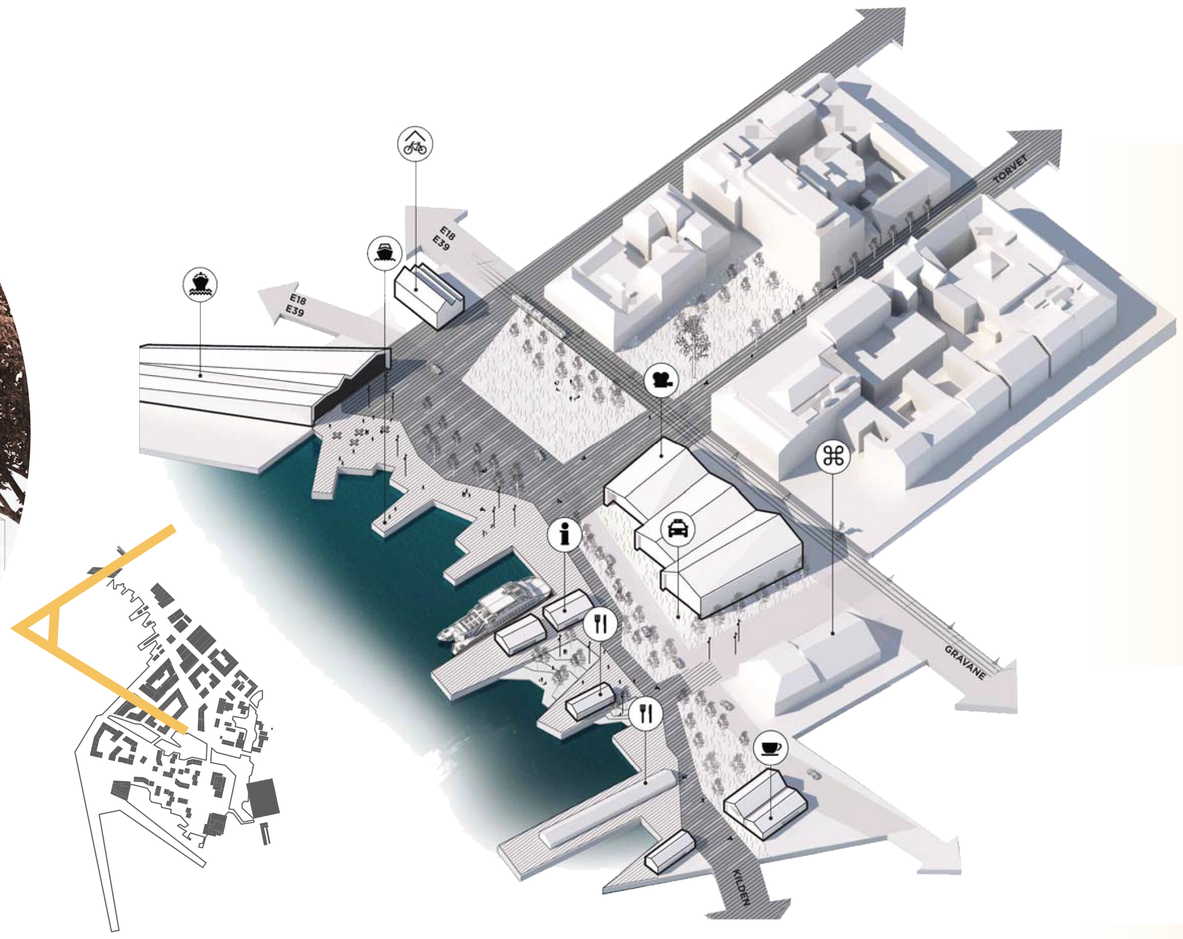
Vestre havns nye identitet strekker seg bakover i tid og inn i fremtiden. I utviklingen av havneområdet skal de eksisterende kvalitetene forenes med nye - målet er den grønne folkehelsebyen.



Kristiansand kommune

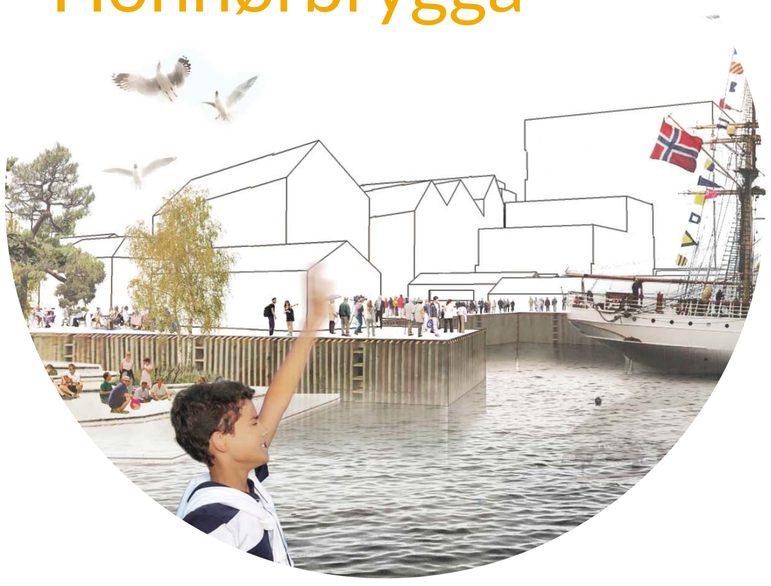
Mulighetsstudie av Norsam as, SLA, Civitas og Dyrvik Arkitekter, 2016

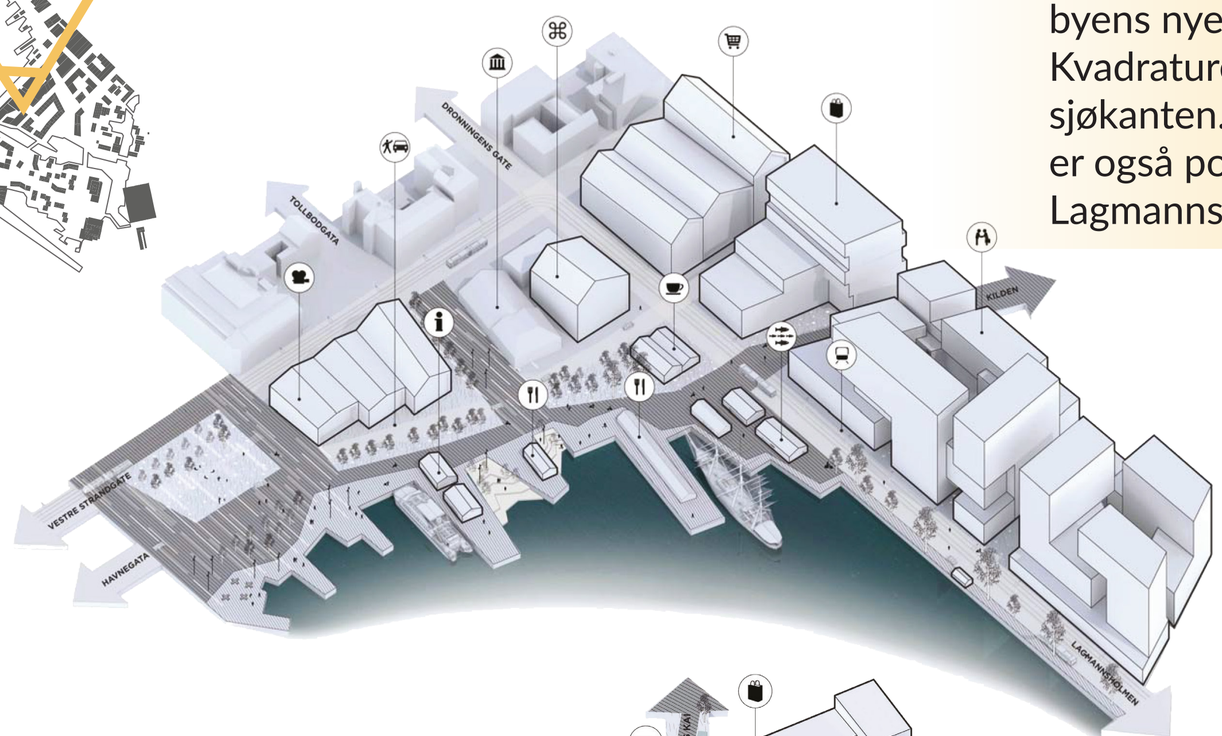
Smiths kai



Smiths kai er i dag og i fremtiden byens koblingspunkt, både i form av persontrantrafikk og bystruktur. Her sammenkobles båt, buss og bane. Kvadraturen møter havn og sjø. Nye byområder som Quadrum og Vestre havn forbindes.

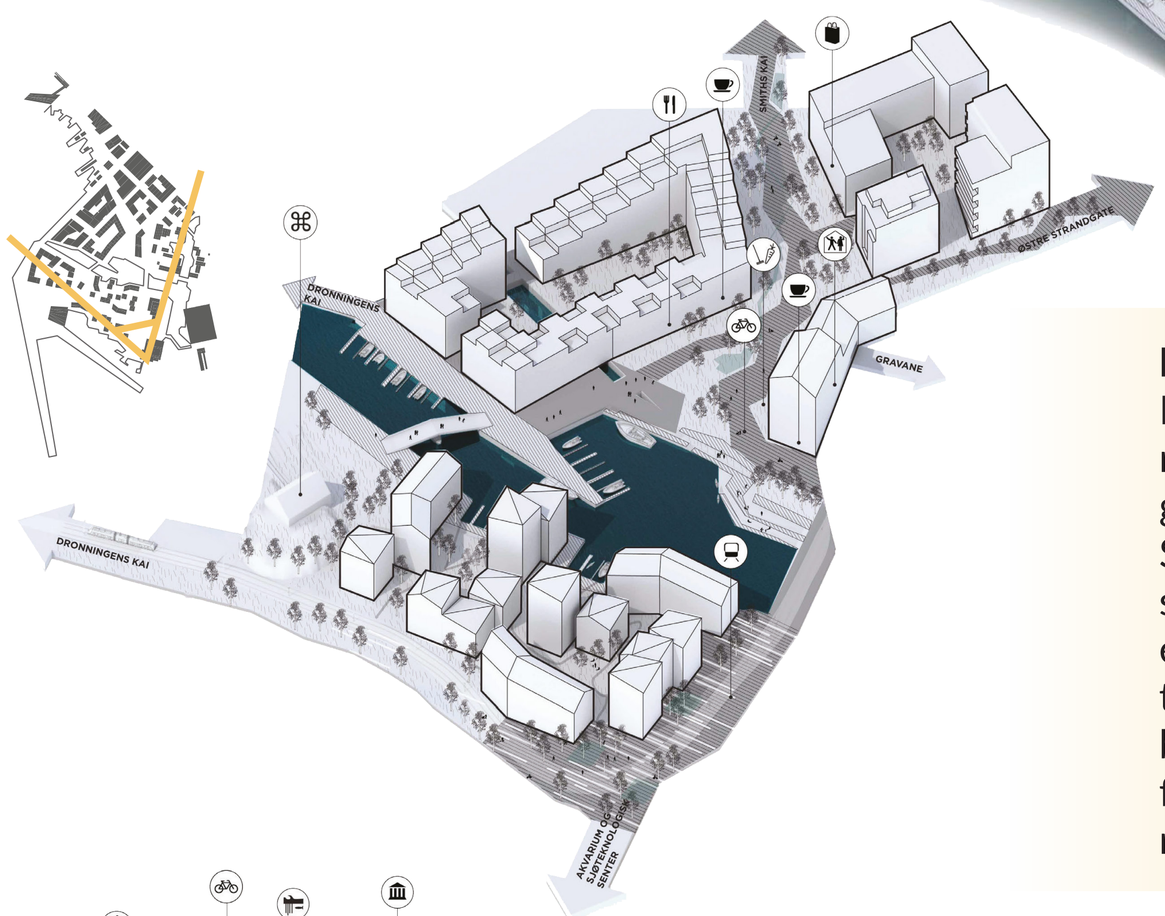
Honnørbrygga





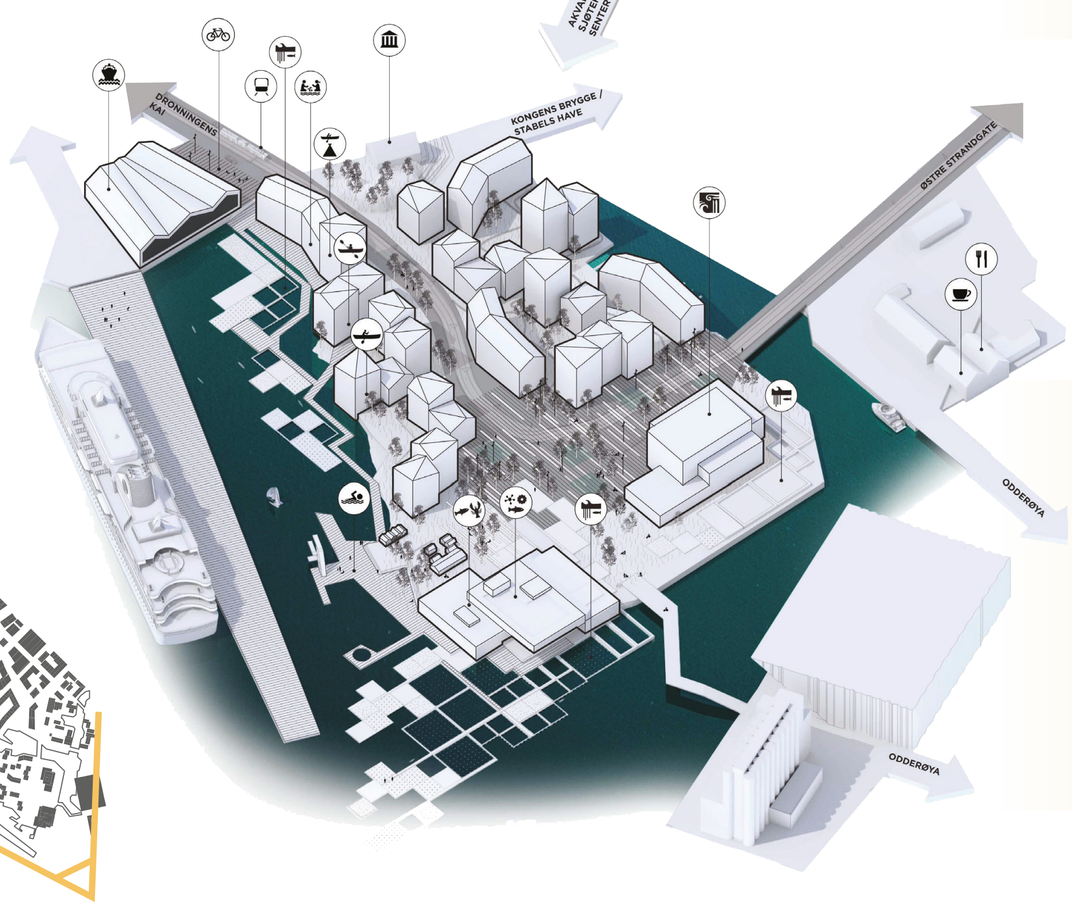
Sammen med Smiths kai er **Honnørbrygga** byens nye festplass, hvor Kvadraturen forbindes med sjøkanten. Honnørbrygga er også portalen til Lagmannsholmen.

Kongens brygge



Kongens brygge er Lagmannsholmens møteplass. Her møter den grønne kanalen vannet. Sydvendt i le innbyr stedet til opphold. Den eksisterende kaikanten til Lagmannsholmen beholdes, dette åpner for å gi flere bygg større nærhet til sjøen.

Sjøparken



Sjøparken er Vestre havns nye kunnskapsklynge for grønn sjøteknologi. Sjøparken er et sted for formidling, opplevelser og nærkontakt med havets elementer.

Kristiansand kommune

Mulighetsstudie av Norsam as, SLA, Civitas og Dyrvik Arkitekter, 2016

Smiths kai - En urban sjøpark i Kristiansand

En dynamisk kystfront med opplevelseskvaliteter og økt biologisk mangfold

Vi undersøker hvordan Smiths kai kan bli et allment byrom med opplevelseskvaliter, der biologisk mangfold over og under vann styrkes.

Hvordan kan Smiths kai utformes til et fremtidsrettet byrom med opplevelseskvaliteter og økt biologisk mangfold over og under vann?

Formål

1. Styrke det biologiske mangfoldet over og under vann.

2. Tilføre opplevelseskvaliteter.

3. Skape gode urbane forbindelser.

Tilnærming

1. Sette oss inn i nøvendig bakgrunnskunnskap om havnivåstigning, stormflo og kystøkologi.

2. Utføre feltarbeid og samle inn nødvendig informasjon om prosjektområdet.

3. Kombinere kunnskapen fra punktene over for å utforme et nytt allment uterom ved Smiths kai.

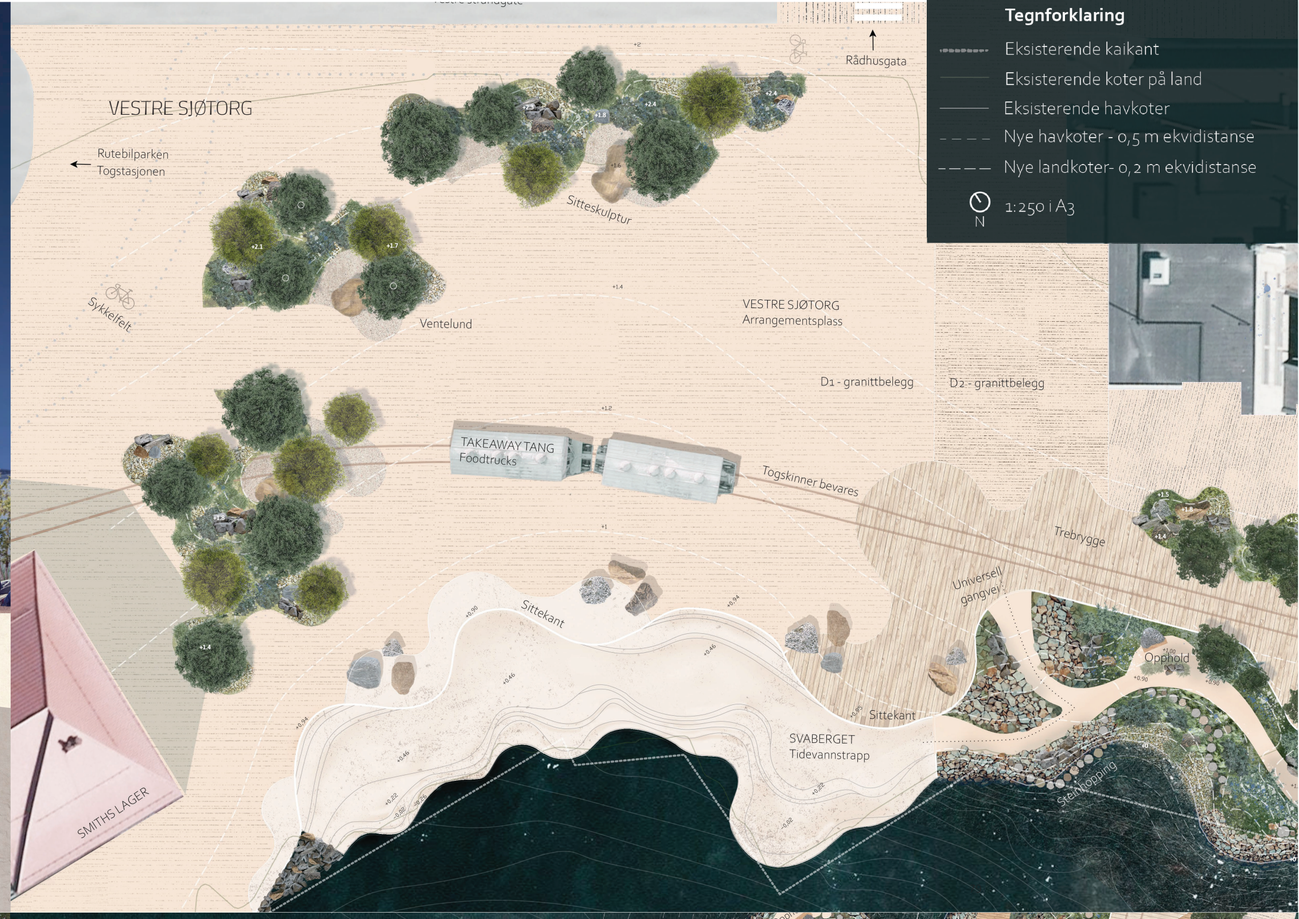
Kristiansand kommune

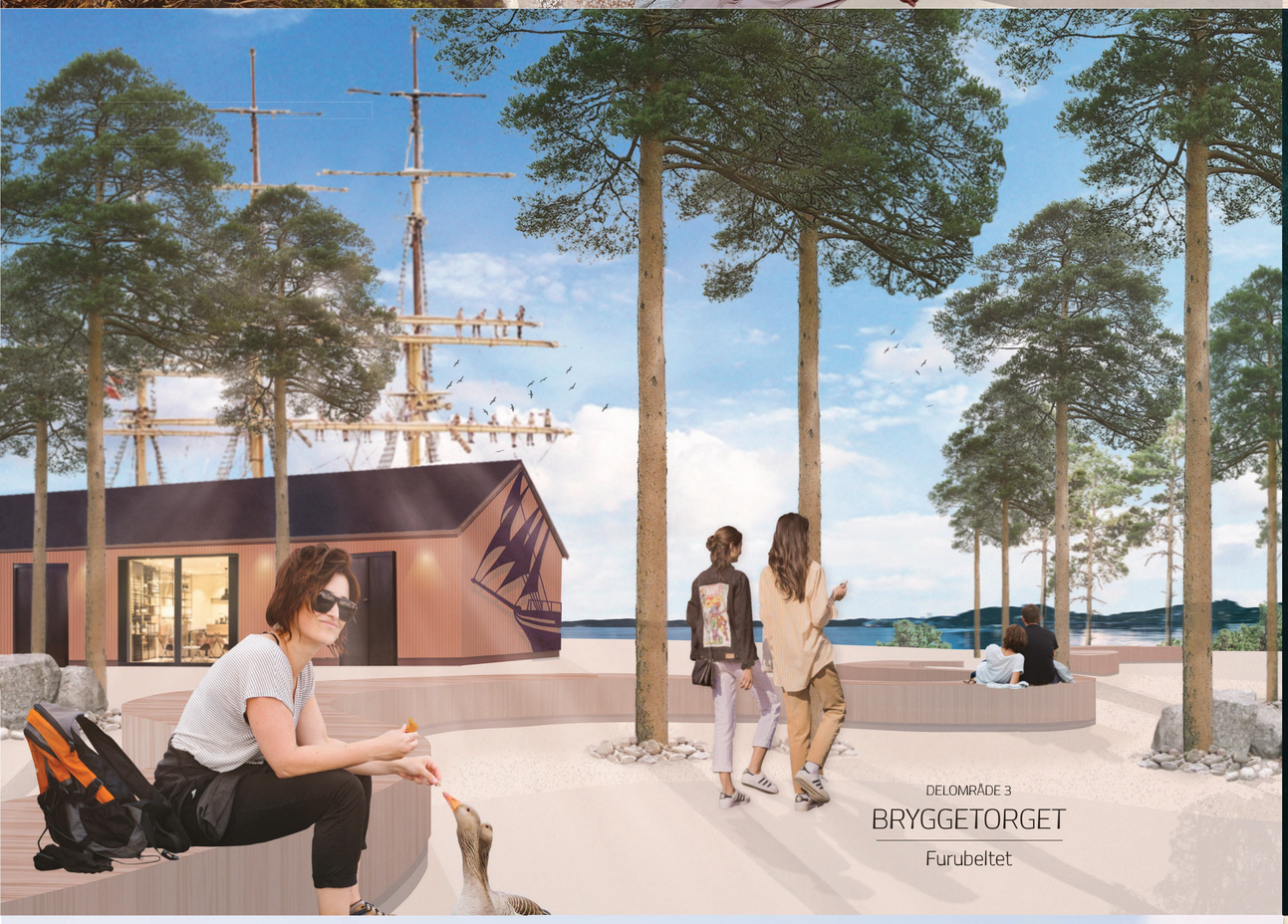
Masteroppgave NMBU - Reidun Helene Ertzeid & Kaja Tellefsen Wivestad, 2020

DELOMRÅDE 1

VESTRE SJØTORG

Svaberget

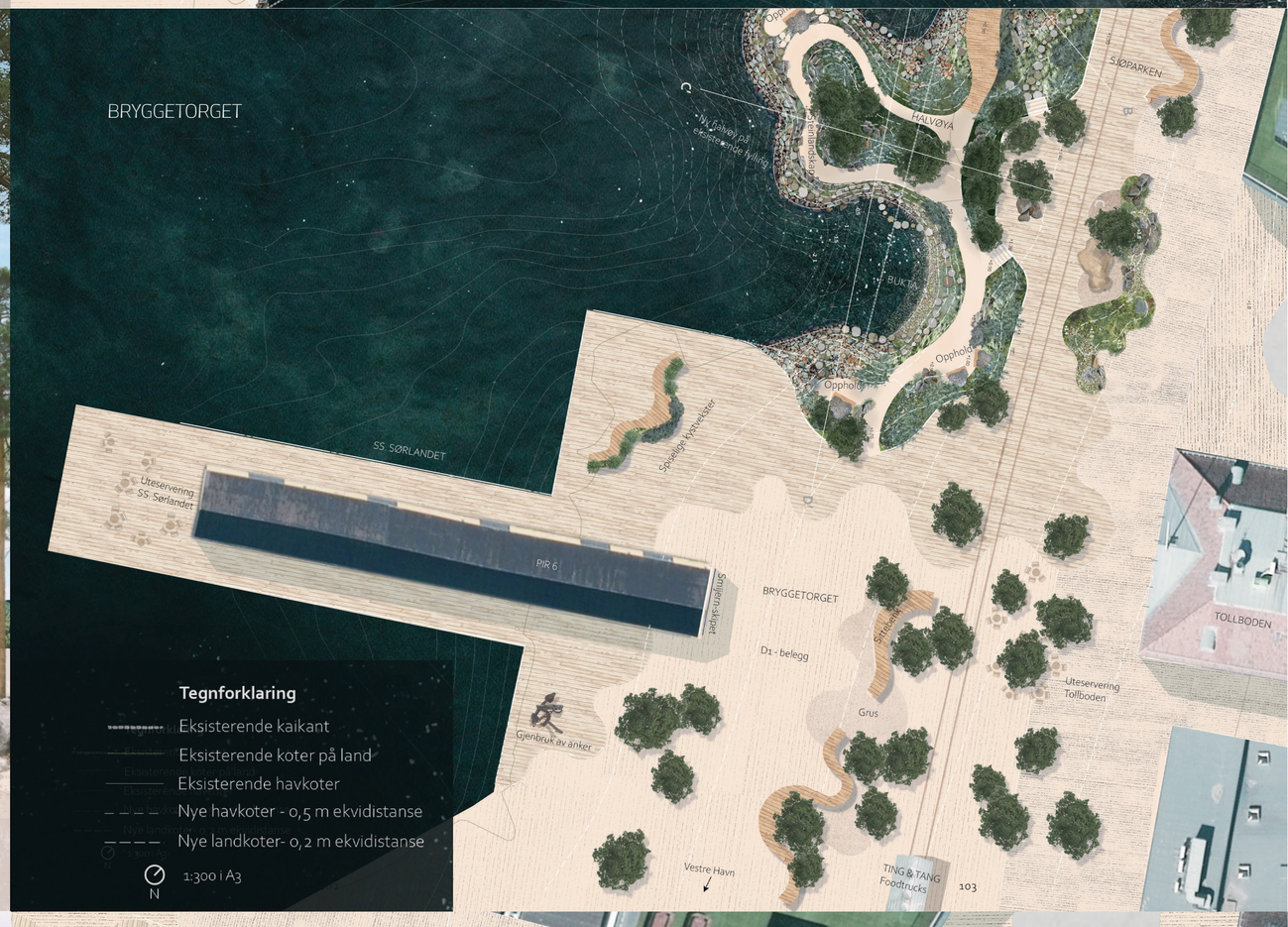




DELOMRÅDE 3

BRYGGETORGET

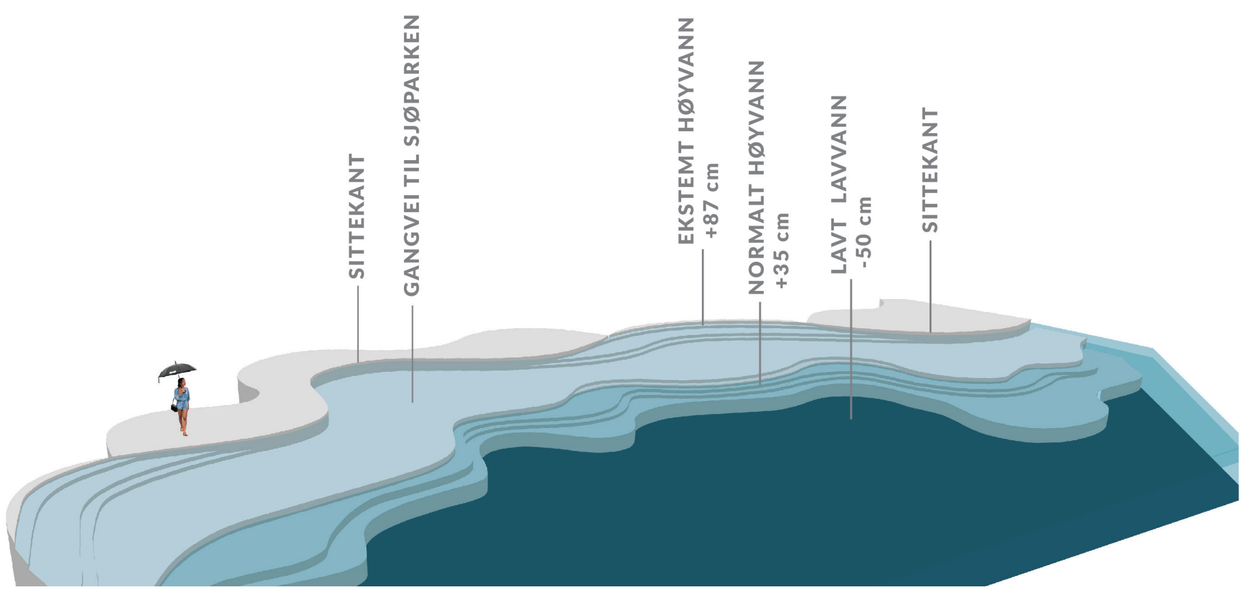
Furubeltet



DELOMRÅDE 2

SJØPARKEN

Fjærebroa



VANNHØYDER

Ved oversvømmelser endres opplevelsen av Sjøparken. Planen viser et scenario med høyvann på rundt +40 cm og lavvann på rundt -50 cm. Planen viser også flomscenario på +1 meter, som er valgt ut på bakgrunn av flomsituasjonen ved Smiths kai høst 2019.

Kristiansand kommune

Masteroppgave NMBU - Reidun Helene Ertzeid & Kaja Tellefsen Wivestad, 2020

Stein, saks, papir

Mulighetsstudie for utvikling av randområdene langs Kvadraturen. Store transformasjonsområder og få holdepunkt var utgangspunktet: Prinsipper for offentlig tilgjengelighet, programmering med plasser, parker, bad, promenader - og prinsipper for ny bebyggelse.

N

Mulighetsstudie - KAP, 2002

Kristiansand kommune

Eksisterende reguleringsplaner for Vestre Havn