

# Referat



Kristiansand  
kommune

Vår ref. PLAN-22/03490-9

## 1642 Detaljregulering, Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 - Oppstartsmøtereferat d. 10.03.23

Plannummer: 1642  
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/03490  
Saksnummer p360 online: 2022037292  
Møtedato: 10.03.23  
Saksbehandler: Joann Rexen Busk  
Sidemannskontrollør: Åsmund Åmdal  
Byggesaksbehandler: Thomas Letz

### MØTEDELTAKERE

**Forslagsstiller  
Konsulent**

Thor Inge Ommundsen  
Anniken Ophaug Røksland, Stein Åge Fuglestveit, Reidar  
Johansen

**Fra kommunen**

Plan og bygg: Venke Moe, Eirik Heddeland Martens, Joann  
Rexen Busk

### REFERAT SENDES

Møtedeltakere  
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter  
By- og stedsutviklings ledergruppe  
Planleder  
Agder fylkeskommune  
Avfall Sør

### FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

**Planideen**

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.

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Plan

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
90539663

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

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

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





## **TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

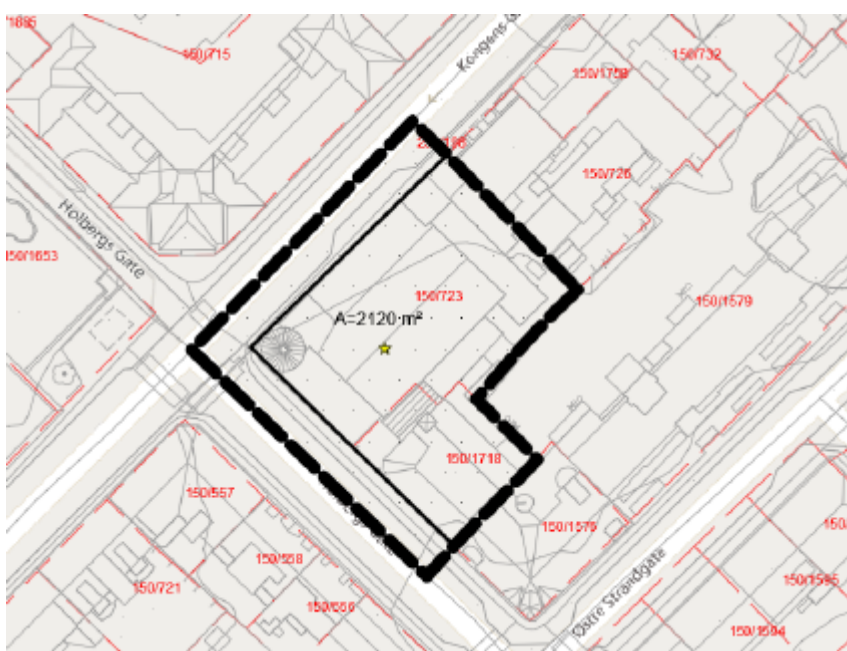
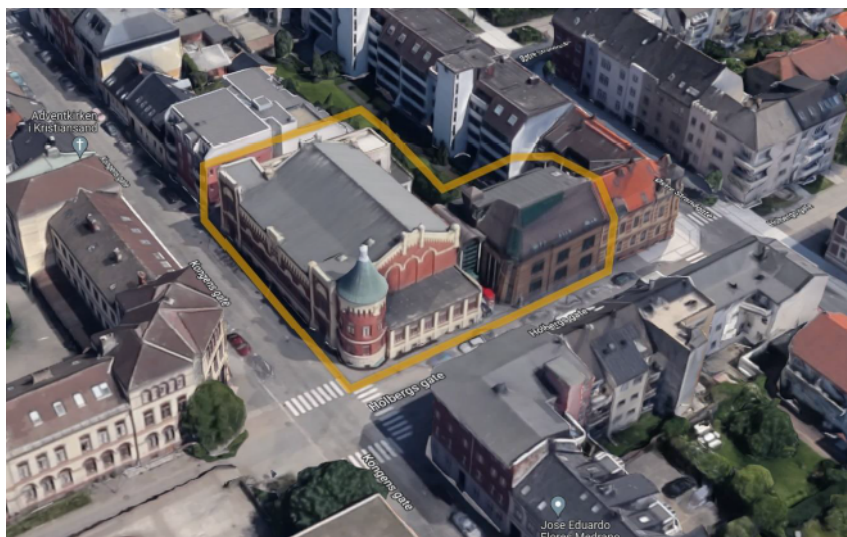
### ***Hovedgrep***

Plan og bygg mener ny bruk av bygningsmassen er positivt. Planområdet har en svært sentral beliggenhet i Kvadraturen. En videre utvikling av kvadraturen og tilrettelegging for nye arbeidsplasser og boliger i sentrum er i tråd med lokale og nasjonale målsetninger. Det er gangavstand til alle byens fasiliteter, sjø og natur og kort avstand til offentlig transport.

### ***Planområdet***

Planområdet ligger i kvartal 53 og omfatter Musikkens Hus, som består av 2 eiendommer Kongens gate 54 og Holbergs gate 4.

Planavgrensningen tar med seg gnr. 150 bnr. 723 og 1718 i tillegg til tilstøtende vegareal. Planområdet er på ca. 2,1 daa.



### **Grønnstruktur og lekeplasser**

Utbyggingen forutsetter krav til sandlekeplass og kvartalslek. Plan og bygg ser at det kan bli utfordrende å få til etablering av sandlekeplass innenfor planområdet. Vi kan derfor vurdere en løsning som innebærer oppgradering av Olav IVs plass med sandlekeplass/møteplass. Kvartalslek løses i arealer langs strandpromenaden. Planområdet har en sentral beliggenhet. Det er derfor viktig at utbyggingen bidrar til å skape byliv og styrker det offentlige uteromstilbudet i form av lek- og møteplasser langs strandpromenaden. Det må forventes rekkefølgekrav til dette. De konkrete tiltakene vil bli avklart i planprosessen. Byromsprogram for Kvadraturen legges til grunn.

### **Kommunaltekniske anlegg**

#### *Parkering*

Atkomst til parkeringskjelleren er utfordrende, og siktkravene er ikke mulig å innfri. Samtidig er det en fordel at det etableres parkeringskjellerer.

#### *Sykkelparkering*

Kommuneplanens krav til sykkelparkering må følges.

### *Fortau*

Holbergs gate er prioritert som gåvennlig gate og som gate som skal tilrettelegges for trygg skolevei.

Fortauet langs planområdet i Kongens gate er i dag veldig smalt. Det bør sees på om HC-plassene i Kongens gate kan flyttes slik fortauet kan utvides.

Fortauet langs bygningsmassen innenfor planområdet opparbeides fram til hvor ny fortausløsning i Holbergs gate starter. Fortauet skal opparbeides iht. §3.3 i veinormalen.

### *VA*

Det er fellesledninger i området og ingen planer om separering i nær framtid. Avløp må derfor løses i septiktank. Minimalt med overvann kan slippes på da det er veldig begrenset kapasitet. Praktiske løsninger må avklares i planprosessen.

### *Avfall*

Utbygger bør undersøke om håndtering av avfall kan løses i eksisterende nedgravd avfallsøsning ved Kongensgate skole.

Hvis det ikke er plass i eksisterende anlegg, må det sees på en annen løsning. Forslagsstiller må i prosessen ta initiativ til et møte der forslag til plassering av nedgravd løsning diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, ingeniørvesenet og plan og bygg deltar.

## **Arealformål**

Plan og bygg er positive til at det legges til rette for boligformål. Antall leiligheter har ikke blitt vurdert, men det bør legges til rette for variasjon i leilighetstyper/størrelser. Det må sikres gode uteoppholdsarealer for beboerne.

## **Arkitektur og Bevaringshensyn**

### *Kongens gate 54:*

Eksisterende bebyggelse er bevaringsverdig hvilket betyr at bygningens eksteriøruttrykk med hensyn til målestokk, form, detaljering og materialbruk i hovedsak skal opprettholdes.

Plan og bygg mener det er positivt at tidligere tilbakemeldinger har blitt innarbeidet i planinitiativet. Byantikvaren har signalisert at foreslåtte endringer i fasaden med sammenføring av vinduer, takutskjæring og takvinduer kan vurderes. Det tillates ikke vindu med takaltan (velux løsning) ut mot Kongensgate og Holbergsgate. Det bør vurderes tegltak.

I fasaden mot Holbergs gate er det i 2. etasje satt inn lysåpninger i de blendede vinduer. Plan og bygg mener dette er et godt grep for å slippe inn dagslys i bygningen. I tillegg til denne bygningsmessige tilbakeføringen ved reetablering av steinrekke på den lavere fløy mot gate.

Mot bakgård kan det tillates større frihet. Illustrasjonene viser takopplett på Kongens gate 54. Begrenset takopplett kan aksepteres. Tiltaket må trekkes tilbake fra gate.

Plan og bygg er åpen for at se på hvordan inngangspartiet mellom Kongens gate 54 og Kongens gate 60 kan transformeres bla. for å ivareta universell utforming. Det samme gjelder sammenkoplingen mellom den gamle og nye delen i Holbergsgate for å løse atkomst til p-kjeller. Selve utformingen er noe plan og bygg må vurdere i planprosessen. Nybygget skal nennsomt tilpasses Murbyens bygningsmiljø. Samtidig bør det fremstå som tydelig bygget i vår tid.

#### *Holbergs gate 4*

Det er positivt at plan og byggs tidligere tilbakemeldinger om å videreføre eksisterende gesims- og mønehøyde og takform mot gate er ivaretatt. Illustrasjoner viser tiltak mot bakgård vil få store konsekvenser for nabobebyggelsen og deres uteoppholdsarealer. Tiltak mot bakgård må hensynta nabobebyggelsen med tanke på skyggevirkning og innsyn mm.

Det er viktig å sikre at boligene har tilgang til gode uteoppholdsarealer. Det må utarbeides illustrasjonsplan som viser hvordan uteoppholdsarealer løses, antall kvadratmeter må angis.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn og Murbyplanens bestemmelser må legges til grunn i det videre planarbeidet.

Byggets utvendige historiske kvaliteter bør gjenspeiles innvendig med gjenbruk av bygningselementer/deler og detaljer. Bevaring av de historiske fotsprene, vil være med til å bevare byggets identitet og den historiske fortellingen.

#### **Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger**

Overvann må håndteres i planprosessen.

#### **Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav**

- Utvidelse av bredde på fortau langs Kongens gate (HC plasser)
- Utskiftning av fortau i planområdet i Kongens gate fram til hvor fortau (granittstein) starter i Holbergs gate.
- Sandlek/møteplass på Olavs V's plass
- Kvartalslek langs strandpromenaden.

#### **Materialbruk - klimaavtrykk**

Nye takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Gjeldene reguleringsplan sikrer bevaring av Murbyens bygninger og dermed ombruk av bygningsmassen. Dette er veldig positivt sett i et miljø- og klimaperspektiv. Undersøkelser viser at klimabelastningen reduseres betydelig når vi gjenbraker bygninger og sammenliknet med å rive og bygge nytt. Gjenbruk av eksisterende bygninger gir store miljø- og klimagevinster.

Plan og bygg oppfordrer sterkt til at materialer gjenbrukes for å bidra til å redusere klimabelastningen.

<b>Byggesak</b>	Det kan være aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.
<b>Skole og barnehage</b>	<p>Det er få ledige barnehageplasser i sentrum, men det er god kapasitet i barnehagene i tilstøtende områder Grim og Lund.</p> <p>Alle boligprosjekter i Kvadraturen/Eg vil utfordre en allerede sprengt kapasitet på Tordenskiolds gate skole.</p>
<b>Kunnskapsgrunnlag</b>	<p><u>Kulturminnevernregistreringen</u> Kulturmiljøet i Murbyen er av nasjonal interesse.</p> <p><u>Barns bruk av arealer</u> (Registreringer i sharepoint) Barn og unge har gitt innspill til gatebruk og parkering i Kvadraturen.</p> <p><u>Forurensa masser</u> (Kommunens temakart) Planområdet kartlagt som forurenset grunn (byjord). Om det skal graves i grunnen må det utredes om det er forurenset grunn i området og eventuelt lages tiltaksplan.</p> <p><u>Grønnstrukturutredningen</u> 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.</p> <p><u>Statlig sikra friluftsområder</u> (Kommunens tur- og friluftskart) I nærområdet er det flere muligheter for fysisk aktivitet. Det er etablert turrute langs elvepromenaden og strandpromenaden. Det er også flere sport- og idrettsfasiliteter både innen- og utendørs i kort avstand til planområdet.</p> <p><u>Kjente støykilder</u> Planområdet ligger innenfor gul støysone. Dette må utredes i planprosessen.</p>
<b>Kart</b>	Nyeste grunnkart for området må brukes.
<b>Eiendomsforhold</b>	<p>Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.</p> <p>Om planen omfatter kommunal grunn, må det inngås standard avtale om bruk av kommunal grunn.</p>
<b>Veinavn</b>	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
<b>Utbyggingsavtale</b>	Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Utbyggingsavtale varsles parallelt med varsel om oppstart av plan
<b>Illustrasjoner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perspektiver, også sett fra gateplan</li> <li>- Snitt</li> <li>- Plantegninger</li> <li>- Illustrasjonsplan</li> </ul>

- Illustrasjonene må vise innpassing av ny bebyggelse i kvartalet og konsekvensene for tilstøtende bebyggelse og bakgårdsarealer før og etter utbygging.
- Sol- og skyggeanalyse
- Oversikt over uteoppholdsarealer (plassering og m2)
- Parkeringsløsning

### **3D-modell**

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

- Komplet 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell).
- Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy).

Visningsområdet skal omfatte planområdet med tilstøtende bygninger.

### **Særskilte utredninger**

- Forurensning i grunn
- Støy
- Mobilitetsplan

### **Konsekvensutredning og planprogram**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### **Samarbeid og medvirkning**

Plan og bygg oppfordrer sterkt til at berørte parter involveres tidlig i planprosessen. Vi ønsker det skrives referat fra møtene. Plan og bygg ønsker invitasjon til nabomøter.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

### **Fagkyndighet**

Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt skal framgå av referatet.

### **Fremdrift**

Forslagstiller har lagt en antatt framdriftsplan med forventet tidspunkt for:

- drøfting av hovedgrep: mars 2023
- Varsel om oppstart: mars 2023
- Innsending av komplett plan: august 2023
- 1. gangs behandling av planforslag: nov. 2023
- Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: des. 2023
- Forventet tidspunkt for sluttbehandling: april 2024

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.



## **Konklusjon**

Plan og bygg er positive til oppstart av planarbeid. Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn og Murbyplanens bestemmelser må legges til grunn i det videre planarbeidet.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Joann Rexen Busk, 10.03.23

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

## **VEDLEGG**

### **OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY**

#### ***Regionalplan for Kristiansands- regionen 2020 – 2050***

#### ***Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030***

Tre satsingsområder:

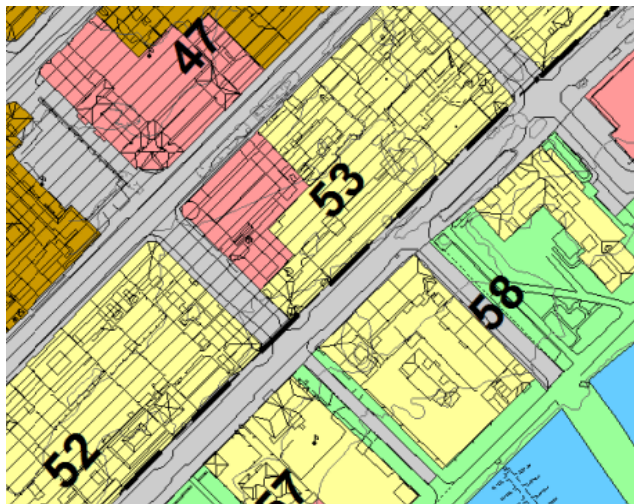
- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

#### ***Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022***

Formål: Sentrumsformål med hensynssone bevaring kulturmiljø

Til orientering er ny kommuneplan under behandling.

**Kommunedelplan  
for Kvadraturen og  
Vestre Havn**



Figur 1 Utsnitt av plankart for kommunedelplanen for Kvadraturen

Kvartal 53 omfattes af Kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre havn, planid 1264, vedtatt av bystyret 12.02.2014.

Planområdet er avsatt til «offentlig og privat tjenesteyting». Det er også angitt hensynsone H570 som angir bevaring av kulturmiljø. Formålet med hensynssonen er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

I bestemmelsenes § 3.9 står det:

*«Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.»*

Videre står det i §3.10

*«Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.»*

Det spesifiseres i bestemmelsene at ved motstrid mellom planene gjelder reguleringsplan for Murbyen.

**Reguleringsplan for  
Murbyen**



Figur 2 - Utsnitt av plankart

Kvartal 53 omfattes av reguleringsplanen for Murbyen, - Kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57 og deler av kvartalene 20, 26,27,37,42,49,56 og 58, planid 724, vedtatt av bystyret 17.06.98.

Formålet med planen er å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen.

Planområdet er vist med skravur «spesialområde bevaring». Dette betyr at særlige bestemmelser gjelder for området. Formålet «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.»

*«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.»*

Musikkens hus er markert med tykk strek som betyr bebyggelsen er verneverdig. Helt særskilte bestemmelser gjelder for den verneverdige bebyggelsen. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bygninger tillates ikke revet uten særlig grunn foreligger, men kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør opprettholdes. 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. Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ deler av denne reguleringsplanen.

### **Kommunale føringer**

- Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens
- veinormal.
- Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.

- VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.
- Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.
- Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).
- Bydesignprogram for Kristiansand kommune
- Ta vare på Murbyen

**Aktuelle politiske vedtak**

Gatebruksplan for Kvadraturen, vedtatt 21,07.17.

**Nasjonale føringer**

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021) Kulturarv 2020- Strategi for kulturminnefeltet – Vest Agder fylkeskommune
- Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
- Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning
- NB! Registeret

**Aktuelle lover**

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§8-§12)
- Folkehelseloven (§4)

**GENERELL INFORMASJON**

**Oppstartsmelding**

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarelet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale

Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsvarelet.

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra

fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

**Planmateriale**

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no) – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – Skal du utarbeide en detaljregulering eller kortadressen [kristiansand.kommune.no/detaljregulering](http://kristiansand.kommune.no/detaljregulering)

**Plangebyr**

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:  
Knuden AS