

PLANINITIATIV

Musikkens hus

Gnr. 150 bnr. 723,1718

Kongens gate 54 – Holbergs gate 4

KRISTIANSAND KOMMUNE



Figur: Illustrasjon

Planinitiativ for navn: Gnr/bnr 150/723,1718 / Kongens gate 54 og
Holbergs gate 4, 4608 Kristiansand

Dokumentets navn: Planinitiativ

Datert: 27.01.2023

Innholdsfortegnelse

Nøkkelopplysninger.....	4
1. Bakgrunn	5
2. Formålet med planen	5
1. Planområdet og omgivelsene.....	6
1.1 Avgrensning og størrelse.....	6
1.3 Tilstøtende arealbruk	7
1.4 Stedets karakter og bebyggelse	8
2. Gjeldende planstatus.....	9
2.1 Kommuneplanens arealdel.....	9
2.2 Kommunedelplan	11
2.3 Kommunedelplan	12
2.4 Overordna planer og føringer	14
3. Plansituasjon og føringer.....	15
4. Kort presentasjon av prosjektet	15
4.1 Avgrensning og plankart.....	15
4.2 Planlagt bebyggelse.....	16
4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder	16
4.4 Funksjonell og miljømessig kvaliteter	17
4.5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser	17
5. Samfunnsikkerhet – Risiko og sårbarhet	17
6. Konsekvensutredning.....	17
7. Planprosessen og samarbeid/medvirkning	18
7.1 Planprosess.....	18
7.2 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	18
7.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart	18
7.4 Medvirkningsprosess.....	18
8. Vedlegg.....	18

Nøkkelopplysninger

Sted/adresse:

Kongens gate 54 – Holbergs gate 4, Kristiansand kommune
Gnr. 150 Bnr. 723,1718

Forslagstiller:

Knuden AS
Org.nr: 929 953 029
Adresse: Linnegrøvan 28, 4640 Søgne

Fagkyndig:

Drag Arkitektur Og Byggteknikk AS
Audnedalsveien 4379, 4529 Byremo
Kontaktperson: Anniken Røksland
E-post: anniken.roksland@dragark.no

Grunneiere:

150/723: Kristiansand Kommune
150/1718: Kristiansand Kommune

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for Murbyen

Planområdets areal:

Totalt areal blir ca. 2,1 daa.

Viktigste foreslåtte reguleringsformål:

Formålet med reguleringen er å legge til rette for bolig og næring.



1. Bakgrunn

Drag Arkitektur Og Byggteknikk AS er engasjert som plankonsulent for Lindland byggprosjektering AS ved detaljregulering av Gnr/bnr 150/723,1718 / Kongens gate 54 og Holbergs gate 4, 4608 Kristiansand. På vegne av vår oppdragsgiver ønsker vi å starte opp detaljregulering. I forkant av planarbeidet er det vurdert ulike alternativer for utbygging og det er illustrert forslag til ny bebyggelse.



2. Formålet med planen

Kristiansand Kulturskole har frem til nylig benyttet lokalene som skolebygning. Knuden har flyttet, og bygningsmassen ønskes omprosjektert fra undervisning til bolig og næring.

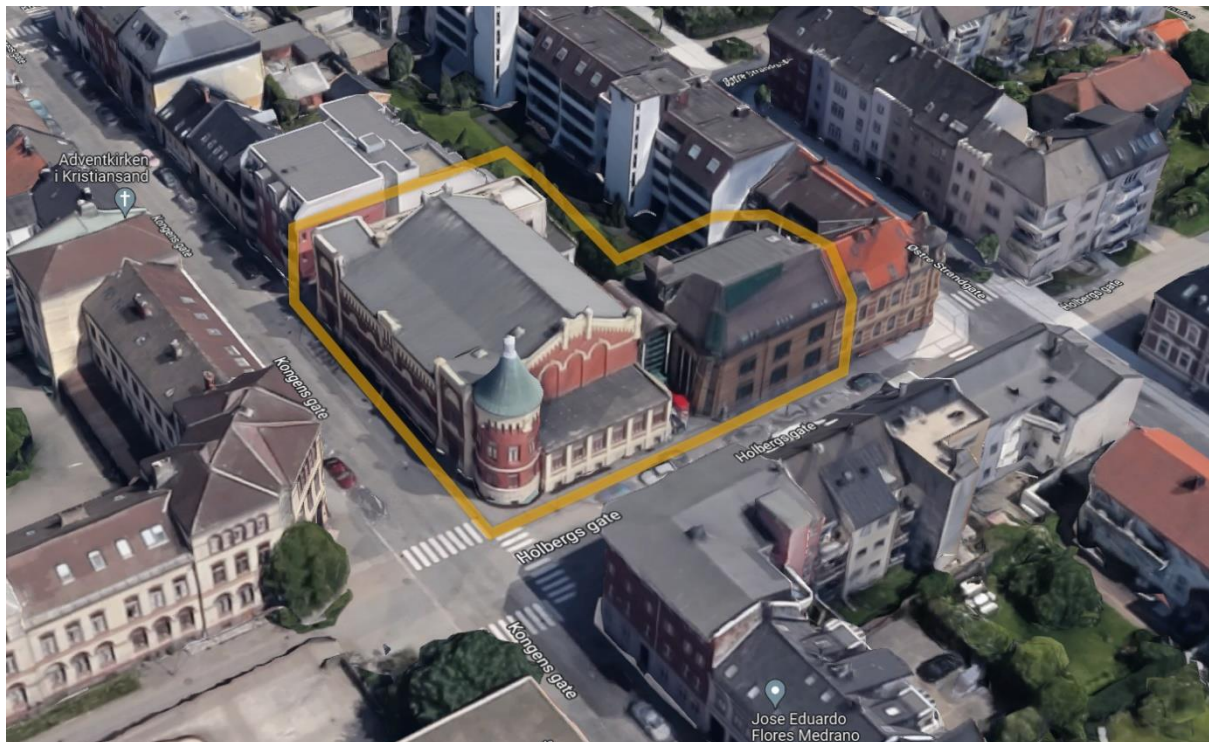
Arbeidet med planen er forankret i kommuneplanens intensjoner om blant annet å:

- 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.

Hovedfokuset til reguleringsplanen vil være se på utbyggingsvolumer, forhold til nabobebyggelse, gaterom og bevaringssyn.

3. Planområdet og omgivelsene

Musikkens hus ligger på kvartalshjørnet mellom Kongens Gate og Holbergs Gate i Kristiansand sentrum. I reguleringsplanen for Murbyen er området avsatt som kvartal 53.

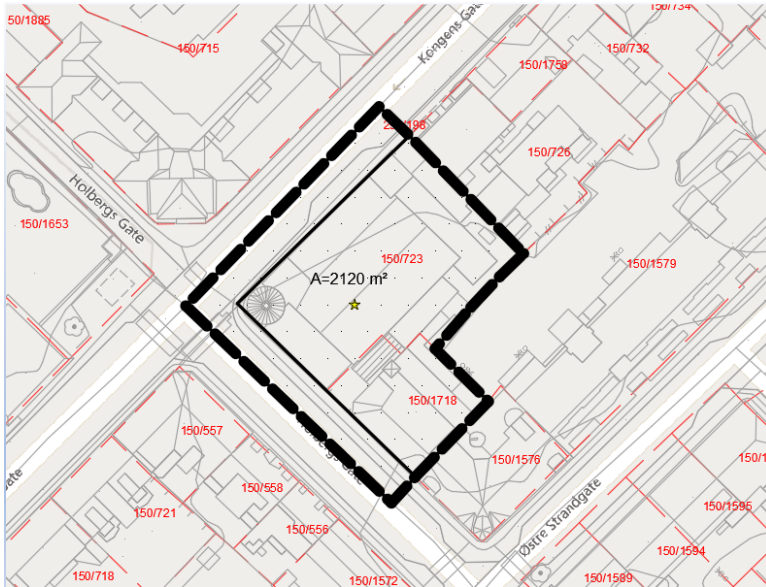


Figur 1: Lokalisering av planområdet

3.1 Avgrensning og størrelse

Planavgrensningen tar med gnr. 150 bnr. 723 og 1718 i tillegg til tilstøtende vegareal.

Planområdet er på ca. 2,1 daa.



Figur 2: Foreslått planavgrensning

3.2 Dagens arealbruk

Frem til nylig har byggene vært benyttet av Kristiansand Kulturskole som skolebygning og undervisningslokaler. Kristiansand kulturskole har flyttet til nye lokaler, og bebyggelsen ønskes derfor benyttet til leiligheter og næring.

3.3 Tilstøtende arealbruk

Tilgrensende arealer er i hovedsak regulert til boligbebyggelse.



Figur 3: Regulerte arealformål

3.4 Stedets karakter og bebyggelse

Kongens gate 54 og Holbergsgate 4 i Kvadraturen ligger kvartal 53 og er en del av Murbyen i Kristiansand. Murbyen ble bygd opp i en 10-års periode etter bybrannen i 1892. Nær en tredjedel av bygningene i Kvadraturen brant, og det ble bestemt at det skulle bygges murhus i de brannherjede kvartalene. Det var historismen som rådet grunnen arkitektonisk, og arkitektene hentet inspirasjon fra en rekke stilarter, blant dem nygotisk og nyrenessanse-stil.

Tidlig på 90-tallet ble det laget en kulturminneplan, der verdifulle bygninger i Murbyen ble grov- registrert. I perioden 1993-95 ble det gjort en mye grundigere registrering (SEFRAK).

Bevaringsplanen vil en gang for alle slå fast murbyens verdi, og den vil hindre at bevaringsverdige bygg rives eller ombygges på uheldig måte. Samtlige adresser i de 18 kvartalene er gjennomgått, og drøyt 200 hus kom gjennom det antikvariske nåløyet. Byggene er vurdert etter et knippe kriterier for bevaring, blant dem autentisitet og representativitet.



Figur 4: Historisk bilde av Kongens gate 54

De fleste av de bevaringsverdige bygningene er fra perioden 1882 og like etter århundreskiftet. Men enkelte bygg er også fra 1920-tallet, og et par murhus er fra 30-årene. Målet med bevaringsplanen er ikke bare å sikre murbygningene mot å bli revet, men også å spore huseierne til bedre vedlikehold. I en del tilfeller vil huseierne bli anbefalt å tilbakeføre byggene til sin opprinnelige form. Ved siden av selve reguleringsplanen som setter rammer for etasjehøyder, materialbruk, utforming av fasader og bruksformål, er det utarbeidet en vedlikeholdsveileder for huseierne.

Holbergsgate er av nyere dato. Bygd ca. 1995 og har stilart med inspirasjon fra postmodernismen.

4. Gjeldende planstatus

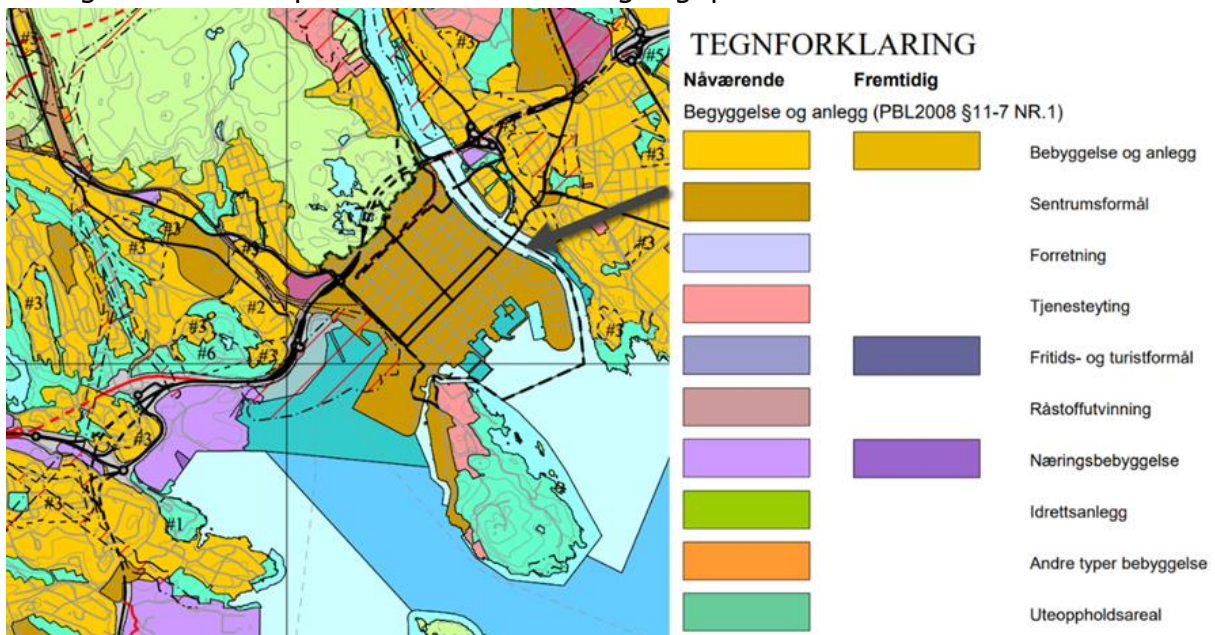
4.1 Kommuneplanens arealdel

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 5: 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 bestemmelser §§14 nr. 2, 3, 4 og 5 gjelder i tillegg til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner der planene ikke har bestemmelser om tema.
- Kommuneplanens bestemmelser §17, 21 og 22 gjelder foran tilsvarende bestemmelser i kommunedelplanen.

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 fortetting 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).

I videre planarbeid vil det redegjøres nærmere for viktige prinsipper for senter- og stedsutvikling.

Plankrav:

I regulerte områder og i senterområdene, hvor det skal være en funksjonsblanding og høy utnyttelse, gjelder ikke unntaket fra plankravet. Her skal fortetting fortrinnsvis foretas som endring av planen.

Bestemmelser

§ 1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5, annet ledd)

1. Følgende kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel:
 - a. Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022, del 1, vedtatt 2014. Unntatt er kommuneplanens bestemmelser §§ 17, 21, 22 som gjelder foran tilsvarende bestemmelser i kommunedelplanen.
 - b. Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige, vedtatt 2020
 - c. Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06.2011
 - d. Kommunedelplan for Borøya, vedtatt 2005

4.2 Kommunedelplan

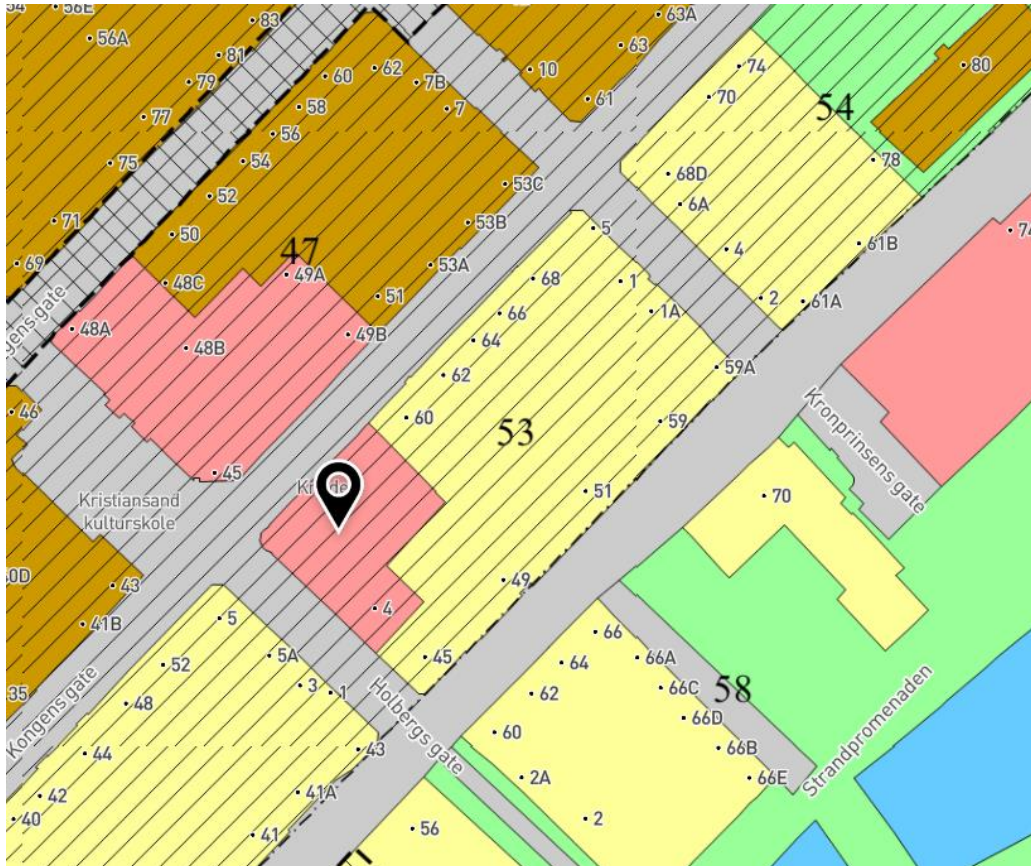
Plannavn: Kvadraturen og Vestre Havn, Del1

Ikrafttredelsesdato: 12.02.2014

Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting

Arealbruk kvartal 53: Bustad/tjenesteyting

Hensynssone: Bevaring kulturmiljø



Figur 6: Kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre Havn

Kommunedelplanens føringer:

- Utbygging i sentrum er en viktig satsing i forhold til samordnet areal- og transportplanlegging
- Både boliger og arbeidsplasser er viktig for å styrke sentrum
- Bevaring av byplanen ligger som overordnet premiss og bevaringsplaner videreføres.

4.3 Kommunedelplan

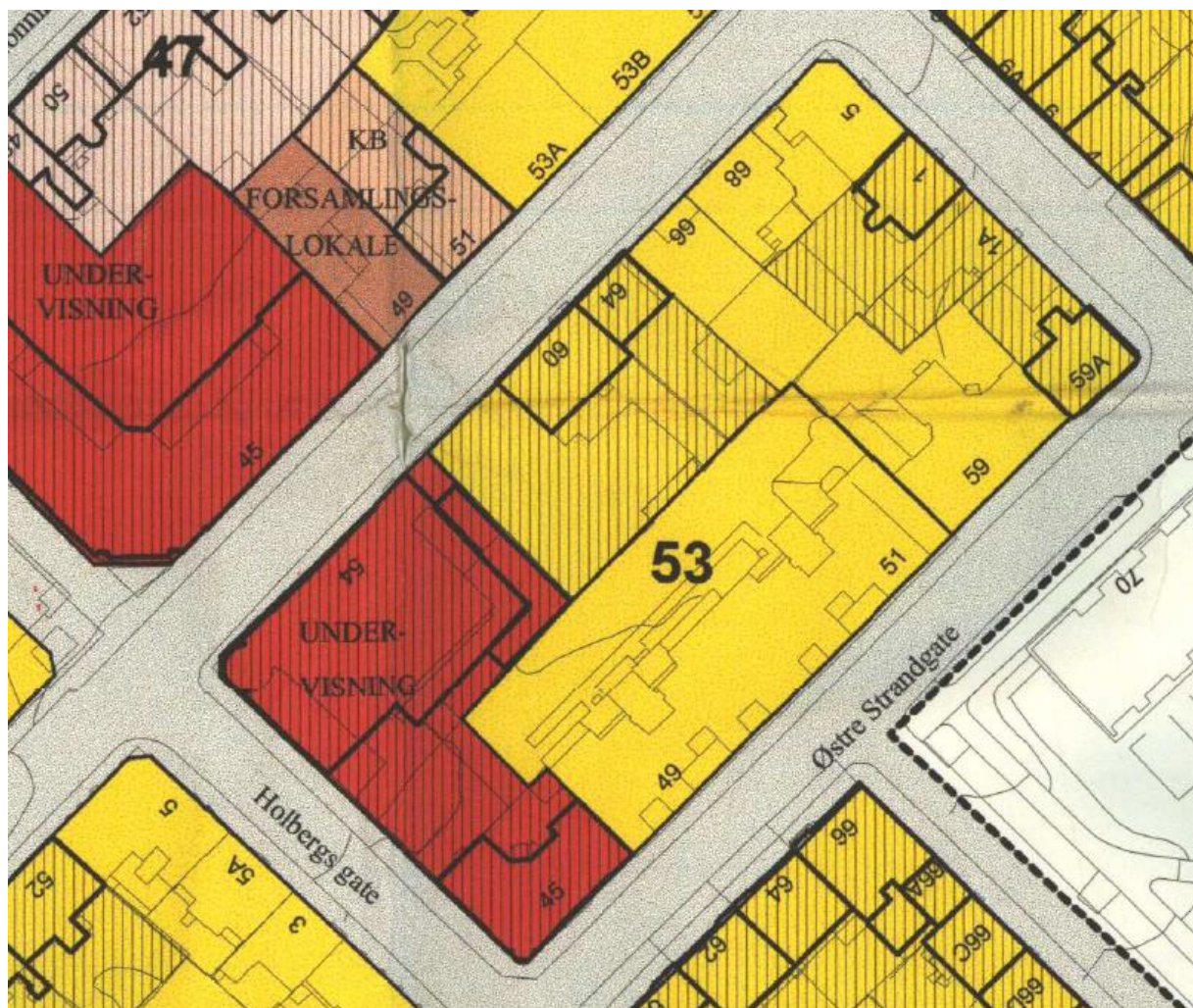
Plannavn: Murbyen

Ikrafttredelsesdato: 12.02.2014

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-/ utbyggingsøknader.



Figur 7: Reguleringsplan for Murbyen

Nåværende reguleringsplan tillater mønehøyde på 16 meter og gesimshøyde på 10 meter. Området har bevaringsstatus, og dette skal videreføres. Bygget har behov for store innvendige ombygninger for å kunne tilpasses fremtidig bruk. Muligheter for påbygg på det bevaringsverdige bygget (Kongensgate 53) vil vurderes gjennom dialog med Byantikvaren.

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 området 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.

4.4 Overordna planer og føringer

- 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
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050
- 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

5. Plansituasjon og føringer

Tilgrensende planer under arbeid

Ingen planarbeid som vi kjenner til.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ingen spesielle interesser som berøres av planinitiativet annet enn forholdet til byen generelt og naboskapet spesielt.

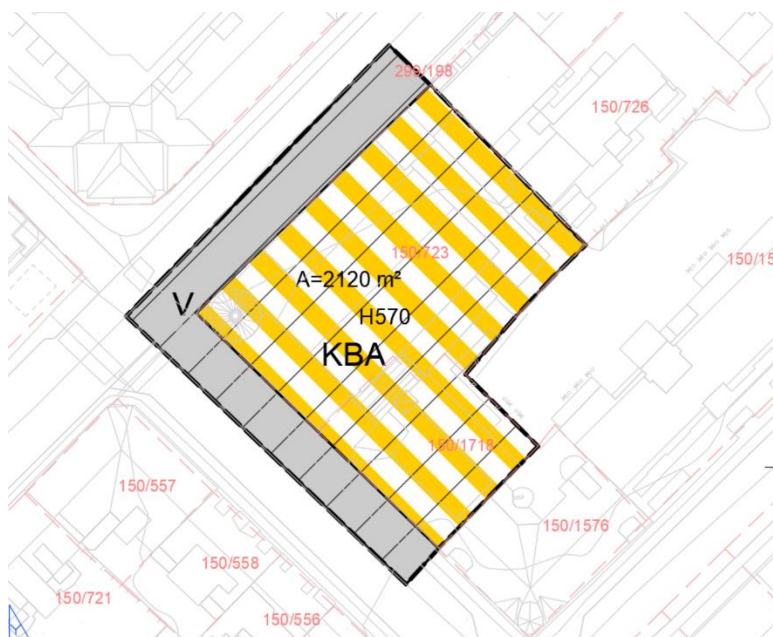
Andre planeretningslinjer/rammer/føringer som vil vurderes nærmere i planarbeider

- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- Forurensningsloven-/forskriften
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 12.06.2015
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)

6. Kort presentasjon av prosjektet

6.1 Avgrensning og plankart

Planen vil legges fram med planavgrensning omtrent som vist nedenfor.



Planområdet er på ca. 2,1 daa.

6.2 Planlagt bebyggelse

Det er mulig med mindre utvidelse av bebyggelse i form av mindre innfylling volumer mot eksisterende bygårder. Ellers vil mest aktuelle økning i bygningsmasse / transformasjon gjøres i høyden i form av påbygg og økt etasjeantall (Holbergsgate 4).

Den planlagte nye bebyggelsen vil gi kombinert næringsbebyggelse og leilighetsbebyggelse. Nøyaktig fordeling i etasjene er ikke gitt, og det er ønskelig med en viss fleksibilitet i bestemmelser for dette. Ny bygningsmasse skal tilpasses den eksisterende stilarten og særegenhet for området. Det vil eksempelvis si at eksisterende fasader bør bevares i størst mulig grad. Ombyggingen og påbygget vil være synlig fra Kongens gate og Holbergs gate. Det vil derfor være stort fokus på utformingen og detaljeringen av ny bygningsmasse som henvender seg mot disse gatene.

Forholdet mellom nye volumer og bevaringsverdig bebyggelse vil være viktige premissgivere i detaljeringen av transformasjonsprosjektet.

6.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Transformasjonen vil åpne for en mindre utvidelse av fotavtrykket på bygget. Det er gjort mindre utvidelse av volumet ved eksisterende inngangsparti til Kongensgate 53. Dette er i dag en bygningsmasse som mye sannsynlig er bygd i nyere tid og er ikke en del av den opprinnelige musikkskolen.

Holbergsgate 4 planlegges økt i høyde med 2 etasjer. Høyde økes fra ca. 15 meter til ca. 19,8 meter.

Viktige premisser for endelige plasseringer av nye volumer og angivelse av høyder vil bli:

- Endring av gatebilde sett fra Kongens gate og Holbergs gate.
- Tilpasning til verneverdig bebyggelse.
- Funksjonell utnyttelse og økonomisk verdi

6.4 Funksjonell og miljømessig kvaliteter

Reguleringsplanen skal danne de nødvendige rammene som gode funksjonelle og miljømessige løsninger kan utføres innenfor. Bakgrunnen for reguleringsplanen er ønsket om arealeffektive og funksjonelle bygg. En videre utvikling av kvadraturen og tilrettelegging for nye arbeidsplasser i sentrum er i tråd med lokale og nasjonale mål om sentralisering. Nærhet til kollektivakser, offentlige og private tilbud samt generell infrastruktur legger premissene for en god miljømessig tilnærming.

6.5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser

Et av reguleringsplanens hovedfokus vil være forholdet til omgivelsene. Dette gjelder i hovedsak to overordnede temaer.

- Gater og tilpasning til eksisterende bebyggelse.
- Nabobebyggelse.

7. Samfunnssikkerhet – Risiko og sårbarhet

I henhold til krav i plan- og bygningsloven skal det utarbeides en ROS-analyse for planområdet. Det er så langt ikke kartlagt noen spesielle risiko- og sårbarhetsfaktorer innenfor planområdet. En nærmere vurdering av ROS-analysen dette tas i videre planarbeid.

8. Konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Vedlagt ligger vurdering av om planarbeidet omfattes av KU-forskriften.

Konklusjon:

Reguleringen vil ikke medføre behov for konsekvensutredninger da ønsket utnyttelse og formål ikke berører temaer hvor dette er aktuelt, og planarbeidet skal forholde seg til overordnede planer.

9. Planprosessen og samarbeid/medvirkning

9.1 Planprosess

Vanlig planprosess skal følges i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 5.1 og 5.1. I tillegg regner vi med avklaringer i oppstartsmøte med kommunen for ytterligere høringsinstanser som vil kunne være aktuelle utover lovens minstekrav for området.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser §§ 12-2

9.2 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget anses i utgangspunktet ikke å komme i berøring med vesentlige interesser. Tilgrensede naboer vil bli hørt på vanlig måte.

9.3 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

9.4 Medvirkningsprosess

Naboer og berørte parter for et eget varselbrev. Planarbeidet varsles med annonse i en avis etter anvisning fra kommunen. Varselet kunngjøres også på Kristiansand kommunen sin hjemmeside.

10. Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Planavgrensning
2. Illustrasjoner

Siste revisjon: 27.01.2023