

Se adresseliste

Vår ref.:  
AOR

Deres ref.:

Prosjekt nr.:  
12461-22

Dato:  
27.03.23

## 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.

### Avgrensning av planområdet

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.



Figure 1: Planavgrensning

### Mål med planarbeidet

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.

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.

### **Overordnet planstatus og oppstartsmøte**

I gjeldene reguleringsplan er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. 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.

### **Konsekvensutredning**

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

### **Byggesak**

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.

### **Utbyggingsavtale**

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.

### **Innspill, samråd og medvirkning**

Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Det er nå du som berørt part har mulighet til å påvirke hvordan planen blir. Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til:

- Drag Arkitektur og Byggteknikk AS,  
Audnedalsveien 4379, 4529 Byremo
- [anniken.roksland@dragark.no](mailto:anniken.roksland@dragark.no)

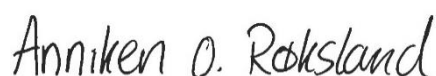
### **Frist for å komme med innspill er satt til 12. mai 2023**

Dersom planen vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger Anniken Røksland, tlf 900 92 423, e-post: [anniken.roksland@dragark.no](mailto:anniken.roksland@dragark.no)

Med vennlig hilsen  
for Drag Arkitektur og Byggteknikk AS



Anniken Røksland

Vedlegg:  
Kart som viser planområdets utstrekning  
Forslagsstillers planinitiativ m/ tegningsvedlegg  
Referat fra oppstartsmøtet  
Medvirkningsveileder