

«Et boligområde blir aldri helt ferdig»

Fortetting med strøksanalyser som verktøy



Forord

Rapporten bygger på et arbeid som har vært utført ved Plan- og bygningsetaten i Kristiansand kommune. Prosjektet har gått over mange år, hele tiden på siden av og underordnet de ordinære oppgavene. Samtidig har det gitt innsikt og kunnskap som har kommet til nytte i det løpende arbeidet med planer og byggesaker.

Vest-Agder fylkeskommune har støttet prosjektet.

Kristiansand 21. januar 2013

Gunnar Stavrum, Plan- og bygningssjef

Innholdsfortegnelse

Innledning	3
Strøksanalyser	7
Bevaring og Vern	16
Fortetting	23
Konklusjon	34
Litteraturliste	36
Vedlegg	37

INNLEDNING

«En vanlig historie»:

«Et stort, ubebygget område blir i ny kommuneplan disponert til boligformål. Området befares og landskapet analyseres, viktige naturelementer kartfestes, veitraseer tegnes inn sammen med grøntstruktur, delområder for ulike boligtyper og for andre relevante formål. Alt reguleres i plan som uttrykker tidsriktige ambisjoner om så vel skånsom som arealøkonomiserende utbygging av et flott naturområde.

Regulanten har gjennom prosessen frem til vedtatt regulering, skaffet hjemmel for utbygging. Regulanten er ikke utbygger og utbyggingshjemlene selges. Utbygger som kjøper hjemlene i planen, ser planen med andre øyne. Planen må være realiserbar, teknisk og økonomisk, og mulig utnyttelse knyttes tettere til markedets etterspørsel.

I planen lå det opprinnelige valget av bygningstyper og av tetthet og antall boenheter. På veien fra plan (som det er kommunen som vedtar) til virkelighet (som realiseres av utbygger og i hovedsak privat kapital) blir disse elementene justert gjennom endringsvedtak.

Et større felt med eneboliger som bygges ut i løpet av kort tid, får etter innflytting stor andel familier med litt større barn. Etter godt ti år blir det stadig flere som oppnår «sølvbrudeparansiennitet». Barna er blitt voksne og har flyttet ut, og de gjenværende «godt voksne parene – etter hvert enkene» blir i sine eneboliger til de søker seg mot leilighet eller venter til de flytter til omsorgsbolig e.a.

Boligområdet er nå godt over 30 år og har svak infrastruktur etter dagens forhold. Foreldet er også boligenes elektriske anlegg, kjøkkeninnredningen, baderomsutstyr, romfordeling, isolasjon, tak, vinduer osv. Nye eiere kommer inn med dagens syn på hva som er viktig og nødvendig. Mye må fornyes, repareres, noe må saneres, eiendommer deles, større bygg med flere boenheter søkes inn, og strøket får gradvis en annen karakter.

Slik dynamikk er innebygd i alle boligområder, med gjenkjennelige endringer knyttet til faser i området utvikling. Utslagene varierer alt etter alder, boligtype, fysiske strukturer, kommunikasjoner og beliggenhet. I noen tilfeller er endringsinitiativene betydelig færre, oftest fordi planen var rett og slett god, og fordi utbyggingen ble gjennomført helt i tråd med planen.

I den tidligste fasen, selve utbyggingen, er det endringer i forhold til plan som er de mest typiske. Førstegangsetablereren har ønsker som ikke var ivaretatt i planen, ofte slikt som ekstra bod, større garasje, utvidet boareal. Det dispenseres fra plan, og det vedtas mindre endringer i planen. Antallet saker som kommer i forbindelse med realiseringen av en plan, er et direkte resultat av kvaliteten på så vel planprosessen som på den endelig vedtatte planen.

Mange år går uten de store endringene, bortsett fra endringsbehov som kommer som følge av at enkelthus skiftet eier. Samfunnet ellers endres imidlertid kontinuerlig, og etter hvert som nye behov og nye løsninger vokser frem, oppfattes området som gradvis mer og mer utdatert. Det som kommunen nå får til behandling, er tyngre saker som berører mange, og som dreier seg om fornyelse, sanering og transformasjon.

Er området gammelt nok, eller har mange trekk som er typiske for bestemt periode, med intakt struktur som har overlevd skiftende generasjoners smak, så øker motstanden mot sanering og omdanning. I stedet blir vekten lagt på betydningen som historisk dokumentasjon, som uttrykk for byens fysiske og bygningsmessige «røtter» på et vis. Dette kan være så forskjellige områder som trehusrekka i Kristian IV's gate mellom Markens og Kirkegata, «Ut- og innhusene på Lund», deler av Gimlekollen eller Tinnheia, eller Murbyen og Posebyen, for den saks skyld.»

Bakgrunn

Fortetting blir vanligvis knyttet til nye byutviklingsprosjekter i etablerte strøk. Noen fortettingsprosjekt er ganske uproblematisk, andre kan være høyst kontroversielle. Fortetting som utbyggingsform i Kristiansand har stått for rundt 50 % av den årlige boligtilveksten de siste år.

Fortettingsprosjektene varierer i størrelse, fra enkeltsaker og "eplehageutfylling" til store transformasjonsområder. Når nye boliger innpasses i etablerte boligstrøk, tilføres gjerne nye formuttrykk og bebyggelsesstrukturen endres. Behovene for grøntareal og lekeplasser blir større, samtidig som veisystemet får økt belastning, elevtilfanget vokser osv.

Noen etablerte boligområder vil lett kunne integrere fortettingsprosjekt, og til dels styrke strukturer og kvaliteter i området. I andre områder vil fortettingen fortone seg som et massivt fremmedelement. Dette blir spesielt synlig når boligblokker tres inn i eksempelvis et eneboligstrøk som ble bygd ut etter reguleringsplan fra 1960-tallet.

En annen innfallsvinkel er knyttet til begrepet rasjonell arealutnyttelse. Dette vektlegges og defineres forskjellig fra en periode til en annen, noe som innebærer at etter noen tiår, blir boligområder "modne" for mer intensiv utnyttelse. Eneboligstrøk nær sentrum eller langs bussmetrostrøgen kan få langt større befolkning hvis områdene fortettes. I denne kategorien ligger begrunnelsen for fortettingen i ønsket om å minimalisere transportarbeidet og ved det redusere veksten i CO₂-utslipp.

Problemstilling og arbeidsopplegg

I Kristiansand skjer boligbyggingen dels ved feltutbygginger, dels ved at eksisterende boligområder fortettes og dels ved at utbygde arealer saneres og transformeres til boligformål. Resultatet er en variert og sammensatt boligmasse – med vekslende kvaliteter og egenskaper.

Feltutbyggingen med planprosesser og planer er forankret i kommuneplanen, hvor dagens fagkunnskap samt normerte krav til lys, lyd, lekeareal, parkering osv sikrer ønsket kvalitet i nye boligområder. Her skjer det kontinuerlige forbedringer i planleggingen og i selve gjennomføringen, ettersom nye ordninger og kvalitetskriterier utvikles gjennom praksis. Arbeidet med denne rapporten vil ikke gå nærmere inn på feltutbygging, først og fremst fordi det som der gjøres, i prinsippet tar opp i seg og bygger på dagens kunnskap og innsikt. Nye lærebøker, ny informasjon, erfaringsoverføring, kurs, metodeutvikling; stikkord som understreker at kunnskapstilfanget er stort og voksende.

Etablerte boligområder stilles overfor helt andre utfordringer. Det kan være tomteodelinger som rører ved viktige føringer knyttet til tetthet, eller ønske om å sette opp et enkelthus som har form som er svært forskjellig fra resten av nabolaget, eller blokk med mange boenheter i et gammelt eneboligstrøk. Noen strøk vil være viktigere enn andre ut fra arkitektoniske kriterier, mens andre områder kan ha en så mangslungen bygningsstruktur at nytt og gammelt vanskelig lar seg skille.

Et boligområde blir aldri helt ferdig. År går, nye løsninger og trender utvikles, forbruksmønster, behov og tidsbruk endres. I sum gir dette en dynamikk som i stor grad må tas inn i all planlegging av boliger i Kristiansand. Boligområdene må analyseres, homogene områder defineres og strøkernes egenskaper må beskrives. Analyser av dette vil gjøre det mulig å utvikle stadig mer faktabasert planlegging; effektene av planløsninger kan sannsynliggjøres, samtidig som så vel planleggingsvalg som byggesaksbehandling blir mindre personavhengig.

Mot denne skissemessige bakgrunnen er det spesielt tre problemstillinger som kommer til syne og som hver for seg dekker omfattende saksområder for kommunen, administrativt og politisk:

1. Hvilke egenskaper og karakteristika har kommunen boligområder?
2. Har byen tidstypiske områder som er interessante og utgjør viktige trinn i byens utvikling?
3. Hvordan skjer fortettingen?

Strøksanalyse:

En del av prosjektet går ut på å utføre en strøksanalyse over kommunens boligområder for å registrere områdenes egenskaper. Analysen har en beskrivende innfallsvinkel og er en samling av informasjon om de bebygde områdene. Metoden tar utgangspunkt i et definert begrepsapparat hvor ulike kriterier er registrert ved kartstudier og befaringer. Registreringen er gjort på grunnlag av på forhånd bestemte kriterier. Resultatet av registreringene er fremstilt skriftlig i tabellverk for de ulike områdene, og er supplert med bilder og kartutsnitt. Formålet med analysen er å gi et generelt kunnskapsgrunnlag som saker og prosjekter kan diskuteres på grunnlag av. Metoden skal kunne føre fram til et generelt datagrunnlag som forslagsstillere og godkjennende myndighet kan relatere prosjekt og plan til. (Ellefsen, Tvilde 1990).

Vern:

Det er utarbeidet kriterier for områder som ønskes vernet eller skjermet for fortettinger. Ved hjelp av strøksanalysen har områdene blitt vurdert opp mot vernekriteriene og enkelte strøk er valgt ut.

Fortetting:

I dette inngår en vurdering av en del utførte fortettingsprosjekter. Utviklingen siden 1990 har blitt undersøkt ved hjelp av registreringer, kartstudier og arkivsøk. Det er gjort evalueringer gjennom case-studier av fortettingsprosjekter for å klargjøre positive og negative sider ved prosjektene.

Avgrensning av arbeidet

For å skape et håndterlig arbeidsomfang er prosjektet avgrenset til å gjelde eksisterende boligområder. Reine næringsområder og områder med annen spesiell arealbruk er utelatt. Kvadraturen er utelatt siden en egen og mer inngående analyse av Kvadraturen med randsoner inngår i rulleringen av kommunedelplan for Kvadraturen.

Mål:

Hensikten er at både strøksanalyse med avgrensning av tidstypiske områder samt mer presis kunnskap om fortettingsprosjekt, skal gi grunnlag for mer prinsipielle anbefalinger for utvikling av ulike strøk, og vise hvordan fortetting bør gjennomføres med mer kvalitet og mindre grad av tilfeldig utvikling.

For arbeidet er det konkretisert følgende effektmål:

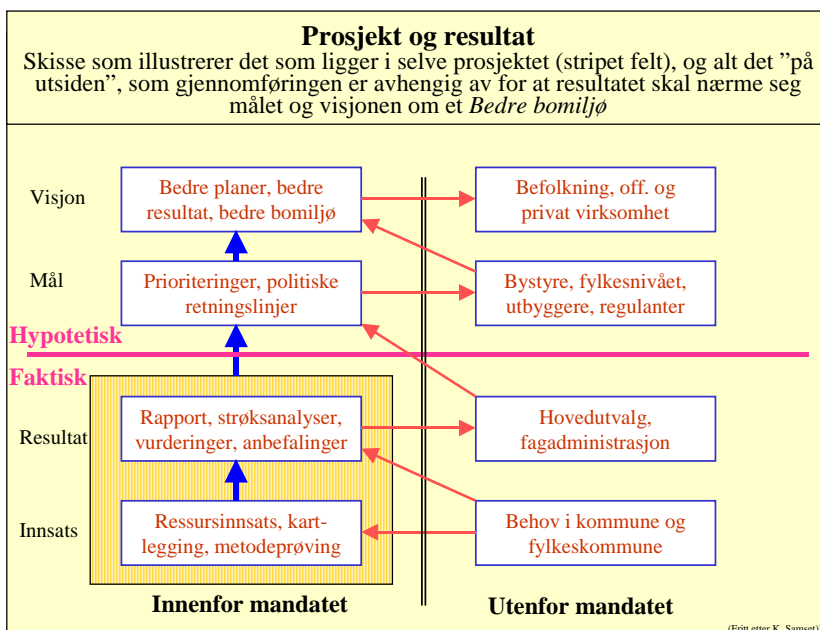
- Øke bevisstheten om egenskaper, verdier og problemstillinger i eksisterende boligområder.
- Skape et kunnskapsgrunnlag for saksbehandling i plan og byggesaker:
 - Vurderingsgrunnlag dispensasjonssaker på byggesak.
 - Planvurdering og planavgrensning i plansaker
- Ta vare på områder som kan representere fremtidige verneverdier.
- Skape bedre fortettingsprosjekter.

For arbeidet er det konkretisert følgende resultatmål:

- Registrere egenskaper, strukturer og karakteristika i kommunens boligområder, og avgrense enhetlige områder.
- Peke ut områder som bør skjermes for fortetting.
- Gi retningslinjer eller bestemmelser for behandling av fortettingsprosjekter.

Prosessen

Prosjektet er lagt opp med arbeid langs to parallelle baner; evaluering av fortettingsprosjekt og strøksanalyse av alle utbygde boligområder.



Selve prosjektet (stripet felt på fig) er imidlertid bare en liten del av den prosessen som vil kunne lede frem til realisering av visjonen, *Bedre bomiljø*.

Figuren viser hvordan det konkrete innholdet i prosjektet (rapporten) kan komme til nytte og bidra til at fortetting blir en positiv kraft for hele boligområdet.

For at dette helt konkrete prosjektet skal bli "omsatt til" faktiske retningslinjer, må dette vedtas av de politiske styringsorgan og integreres i kommuneplanrevisjonen.

Ny kunnskap vil øke

bevisstheten om de sammenhengene som fortettingsprosjekt inngår i. Materialet vil bli anvendt i behandlingen av både plan- og byggesaker, og bidrar til mindre personavhengige avveininger.

Gjennomføring

Prosjektleder er Eirik Martens Svensen. Styring og koordinering av prosjektet har skjedd i en egen samarbeidsgruppe. Analysearbeidet har vært gjennomført av planleggerne i kommunens tre bydelsgrupper. Samarbeidsgruppen har bestått av teknisk direktør v/sjefsarkitekt Arne Bulie, plan- og bygningsjef Gunnar Stavrum, planleder Jostein Akselsen, byantikvar Helge Solli, prosjektleder Eirik Martens Svensen, Elin Aabel Bergland og de ansvarlige for hver bydel, Margrete Havstad, Ragnhild Haslestad/Anne Mari Aasaaren og Jacob Berg Nilsen/Mirza Lejlic. Reidun Ellila har produsert kart.

STRØKSANALYSER

Analysen er delt inn i en overordnet del og en detaljert del slik at både de overordnede strukturene og egenskapene ved det enkelte boligområde er tema. Den overordnede analysen har hatt hele byen som analyseområde, mens den detaljerte strøksanalysen har hatt de enkelte boligområdene/bydelene som analyseområde, med unntak av Kvadraturen.

Detaljert analyse

En strøksanalyse er en kartlegging og registrering av fysiske elementer/egenskaper og kvaliteter/miljø i bebygde områder. Analysen skal synliggjøre egenskaper og karakteristika ved områdene, og peke på sammenhenger og strukturer. Analysen skal avgrense enhetlige områder med felles problemstillinger som på grunn av sine egenskaper utgjør en helhet.

Detaljert strøksanalyse med beskrivelser av hvert boligområde er trykt i eget vedleggshefte.

Overordnet analyse

Overordnet analyse søker å vise tematisk og i en historisk sammenheng de fremtredende strukturene og egenskapene som har styrt og utformet utviklingen av byen.

Primære elementer

Med primære elementer menes viktige hendelser i den historiske utviklingen, lover og regler eller strukturelle endringer i samfunnet som har hatt betydning for utforming/utvikling av byen. For Kristiansands del kan nevnes:

Bybranner i Kvadraturen er enkelthendelser som i stor grad har medvirket i utvikling og utforming av sentrum. Det har vært flere større branner. Først i 1734, senere i 1859, 1880 og sist i 1892 (Kristiansand kommune, 2002). Et resultat av sistnevnte var en rask gjenreisning av betydelig del av Kvadraturen (21 av 54 kvartaler) med murtvang. Resultatet ble murbyen.

Kommunesammenslåingen i 1965 medførte at Kristiansand, Oddernes, Tveit og Randesund ble slått sammen. Dette gjorde at arealutviklingen ble sett under ett i hele den nye storkommunen. I Kristiansands nabokommuner ble det før sammenslåingen bygget ut boligområder med lav utnyttelse sammenliknet med byutvidelser som samtidig pågikk i Kristiansand. Et eksempel er sentrale deler av Vågsbygd som opprinnelig ble bygget ut med store eneboliger, og som i senere tid har blitt gjenstand for mye fortetting.

Siden krigen har det vært strukturelle endringer i samfunnet som har hatt betydning for arealutviklingen. En viktig faktor er endringer i markedssystemet som har gått fra offentlige reguleringer og utbygginger, ofte med husbankens engasjement, til et markedsstyrt privat utbyggingsengasjement.

De forskjellige generasjoner med plan- og bygningslover har hatt ulike bestemmelser som har påvirket utformingen av våre bygningsmiljøer.

Viktige reguleringer, generalplaner og soneplaner er også eksempler på primære elementer. Sinding Larsens plan (forslag) fra 1948 foreslo et nytt grep både i Kvadraturen og på Grim/Lund, og var det grunnlaget Lorange hadde til å imøtekomme et stort boligbehov utover 1950- og 60 tallet. Planen kan karakteriseres som en milepæl for ettertidens plan- og boligutvikling. Et resultat ble blant annet sanering av større deler av den gamle trehusbebyggelsen i Posebyen som ble erstattet av blokkbebyggelse etter funksjonalistiske prinsipper.

Utbyggingsmønster

Et tilbakeblikk på Kristiansands byutvikling gjennom historien vil rask lede inn på epokevise byutvidelser, og hvordan ulike behov og planmessige strategier i det aktuelle tidsrom har gitt forskjellige omgivelser og bebyggelse. Hus, kvartaler og boligområder kan beskrives som en levende historie som forteller om Kristiansands vekst og utbygging. Kjenner en igjen hus og plantyper/-planhierarkier fra ulike tidsepoker vil en også kunne se mønsteret i byens utbygging og endring.

1641 -1700 tallet: Kvadraturen bygges

Kvadraturen, de 54 kvartalene planlagt av (militær)ingeniør Hans Jacobssøn Schjørt, er den naturlige basis for å beskrive en utvikling sett på som årringer. Fram til ca 1900 (jf kom.delplan Kvadraturen) foregikk det meste her. I den første epoken etter byens grunnleggelse skjedde den en gradvis utparsellering og bebyggelse innenfor Kvadraturens rutenettregulering. Byen hadde ingen spesifisert kjerne, men en fysisk struktur som virket som et rammeverk som byen kunne vokse innenfor. Borgerne oppførte sine hus langs regulerte byggelinjer. Utenfor de 54 kvartalene var det avsatt allmenningsareal på alle sider. Der skulle det være plass for aktivitet som ikke kunne være inne i selve bebyggelsen pga størrelse eller fare. Det var skipsverft, industri, lagerplasser og lagerhus.



Kartet viser Kvadraturen med randsoner.

1800-tallet: Kvadraturens randsoner får en større betydning.

Kvadraturen ble i disse årene bygget ut og var også rammet av bybranner. I løpet av et par hundre år var det opparbeidet diverse rettigheter til virksomhet i allmenningsarealene, og store deler var å betrakte som eiendommer i forbindelse med bebyggelsen i Kvadraturen. Også virksomhet knyttet til industrialismen og kommunikasjonsmidler som jernbane og dampskip krevde mer plass og ble dels plassert utenfor allmenningsarealene og dels endret allmenningsarealene i Kvadraturens randsoner.

1900- 1965: Lund og Grim blir etablert.

I 1921 ble deler av Lund kjøpt av Oddernes kommune. Boligutviklingen skjedde i denne perioden i de nye bydelene Grim og Lund. Mens Kvadraturen vokste innenfor et karrè-mønster, kunne nye områder på Lund og Grim bygges ut etter datidens foretrukne bolig ideal; hagebybebyggelse i rimelig gangavstand til bysentrum. Dette mønsteret holdt seg til etter siste krig, selv om en på 1930-tallet begynte å planlegge både saneringer i Kvadraturen, nedtapping av Grimsvannet og fortetting (blokk/høyhusbebyggelse) som følge av mangel på byggeland. Lund var strukturert av planer med plasser, aksiale anlegg og torg. Felles for Grim og Lund var deres avhengighet til sentrum. Nye industrianlegg og annen plasskrevende virksomhet ble lokalisert i den tidens periferi, til områdene utenfor Lund og Grim som Kongsgård, Marvika og Dalane. Kvadraturen var preget av bybrannen i 1892 som resulterte i at store deler av trehusbebyggelsen i sørvestre del gikk tapt og ble gjenreist i murbebyggelse.



Bildet viser bebyggelsen på Grim

1965 - 1990: Feltutbygging på heiområdene:

Etterkrigstidens store behov for boligutviklingsareal ble organisert som feltutbygginger på heiområdene som satellitter rundt byen. Det foregikk boligfeltutbygginger i nabokommunene som f.eks Sentrale deler av Vågsbryd, Søm og Skaugo. Etter sammenslåingene med nabokommunene lokalisert først på Gimlekollen og nedre deler av Tinnheia. Deretter Slettheia, Hellemyr og Voiebyen. Senere utvidelse av områdene Søm, Hellemyr, Vågsbygd. Det ble også realisert mer perifere utbygginger som Justvik og Hånes. Industriområder ble anlagt langs hovedveinettet på lite attraktive arealer for boligutvikling. Kvadraturen gjennomgikk sanerings- og transformasjonsprosjekter. I denne perioden endret boligutbyggingen seg fra og i hovedsak å være en kommunal oppgave til å bli en oppgave for private aktører. Dette har resultert i alt fra mindre utbygginger til middels store felter som f.eks Andøya og Stømme-Korsvik. Feltutbyggingene har vokst ut fra en forutsetning om strukturell tilhørighet til bydeler, arealtilgang til industriområder, trafikkanlegg og boligområder som er ordnet omkring et nærsenter. Regulering av Tinnheia og Slettheia er hver på sin måte sentrale områder når en vil beskrive en utvikling fra 1948 og framover (infrastruktur, forholdet mellom bolig/off. formål/annen utbygging/grøntstruktur og- innbyrdes fordeling av ulike typer boligbebyggelse). Satt på spissen kan det hevdes at all senere planlegging er modifiseringer av de planleggingsprinsipper en finner i disse områdene, kombinert med nye og nygamle boligtyper etter som preferanser og stil forandrer seg.



Bildet viser boligbebyggelse på heiene. Her fra Kokleheia.

1990 → : Fortetting og feltutbygginger:

Fortetting av eksisterende bebygde områder ble for alvor introdusert og har sammen med nye feltutbygginger vært den toneangivende formen for boligekspansjon frem til i dag.



*Kvadraturen.
Historisk bysentrum som inneholdt alle
byfunksjoner. Kvadratisk gatenett.
Karrèbebyggelse. 1647 – 1800.*



*Grim og Lund blir etablert. Hagebyidealet.
1900- - 1965.*



Feltutbygging på heiområdene. 1965 →

Nærmere om etterkrigstidens boligutvikling, byggeskikk og boligutforming:

Sosial boligbygging er et begrep som brukes om boligreisningen som skjedde etter siste krig. Som en del av gjenoppbyggingen etter krigen var det myndighetenes målsetting at nordmenn skulle eie sin egen bolig, enten privat eller kooperativt, i tråd med historiske tradisjoner. Opprettelsen av boligbyggelag rundt om i landet og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) i 1946 ble en sentral del av norsk boligpolitikk. Lokale banker, Husbanken og kommunen la forholdene til rette for en hurtig utbygging av boligstrøk. Som følge av stor mangel på materialer kan nybyggingen fram mot 1960 karakteriseres som nøktern og preget av enkelhet i materialbruk og detaljer. På Lund bygde Kristiansand enkle lavblokker eller rekkehus i mur. To- og firemannsboliger ble bygget i trematerialer, ofte i to etasjer og med slakt valmtak, vindusbånd og hjørnevindu, tette/små balkonger og kjeller med boder og vaskerom. Oddernes kommune la ut større tomter for eneboliger, men også to- og firemannsboliger i områder nærmest Kristiansand og i Vågsbygd – og etterhvert på Sørlandet.

Lett bindingsverk ble introdusert i 1949 (Selvåghuset) og ble enerådende fra midten av 50-tallet. Dette var en ny materialbesparende byggemåte som førte til mer rasjonell produksjon og til at typehusene eller ferdighusene overtok markedet. Både vegg og takkonstruksjoner kunne delproduseres på fabrikk og sammen med vinduer og dører monteres, og ferdigstilles på tomte. Tid ble spart i alle produksjonsledd.

Samtidig preget industrialisering også blokkbebyggelsen. Bruk av betongelementer tiltok. Også her ble elementer gjerne produsert på fabrikk og fraktet til tomte istedenfor gammeldags plasstøping.

Husbanken utarbeidet i 1950 minstekrav for planlegging av boliger. Det gjaldt antall soverom (det største minimum 10 m²), kjøkken minimum 8 m² med plass til et mindre spisebord, stue minimum 16 m² og med minst 2 m veggplass for sofa eller seng. Minstekravene ble justert flere ganger, etter hvert også gjort gjeldende for blokkbebyggelse. Bestemmelsene har hatt betydning for utforming og størrelse på boliger bygd i etterkrigstiden. Det ble utarbeidet typetegninger av eneboliger som kunne kjøpes i bokhandler og kiosker. Fram mot 1960 preges eneboligutbyggingen av nøkterne hus med knepen arealstandard, enten med en eller halvannen etasje. Halvannen etasjes hus hadde nærmest kvadratisk grunnplan og spisse saltak. Tre rom og kjøkken nede, og ofte tre soverom og bad oppe. Kjelleren hadde boder og vaskerom.

Byggenæringen gjennomgikk en omfattende rasjonalisering utover 1960-tallet, samtidig som de bynære lett byggbare områdene sto ferdig og en begynte å bygge i vanskelig og kupert terreng. Eneboligene endret seg da tilpasning til skrått terreng fikk økt oppmerksomhet. Innredet underetasje ble vanlig. Den "gamle" kjelleretasjen utnyttet til boder og vaskerom ble forlatt og det ble viktig å plassere huset optimalt i forhold til terreng og nord/syd orientering (lyse uteoppholdsarealer), ofte ordnet med sammenfallende møneretning og/eller rektangulær huskropp i forhold til veisystemet.

Byggenæringen vokste raskt, ferdighusfirmaene overtok boligbyggingen. De fleste boliger ble tegnet uten sivilarkitekters medvirkning.

1970-årene ble på mange måter et oppgjør med gjeldende boligutbygging. Bolignøden var borte. De industrielt pregede blokkene ble kritisert. Det samme gjaldt ferdighusene for sitt utseende.

Feltutbygging ble det nye grepet for å rasjonalisere produksjon og tomteopparbeidelse og på den måten redusere kostnader. Boligtomtene ble mindre, økt privatbilisme førte til at stadig større arealer ble lagt ut til veier og annet trafikkareal. Vanlig praksis var at kommunen la ut tomtearealer med infrastruktur, for så å overlate området til individuelle byggherrer.

Takvinkelen varierer, fra intensjonen om flatt tak som på Solbygg (de fleste Schoderhus har skråtak) via ulike saltakstakvinkler som varierer mellom 18 – 45 grader til "ekte" flate tak som på de nye funkishus.

Materialbruken varierer, trehusene dominerer på 1-2 etasjes bygg. På større hus er det flere og andre materialer, ofte med variasjoner mellom bæresystem (tegl, betong og/eller stål) og yttervegger (tre, tegl betong, stål, plast m.m.)

Taktekking, vindus- og dørtyper og utvendig fargebruk varierer. Klimautsatte bygningsdeler er ofte skiftet (delvis og helt) i bygg eldre enn 20 år.

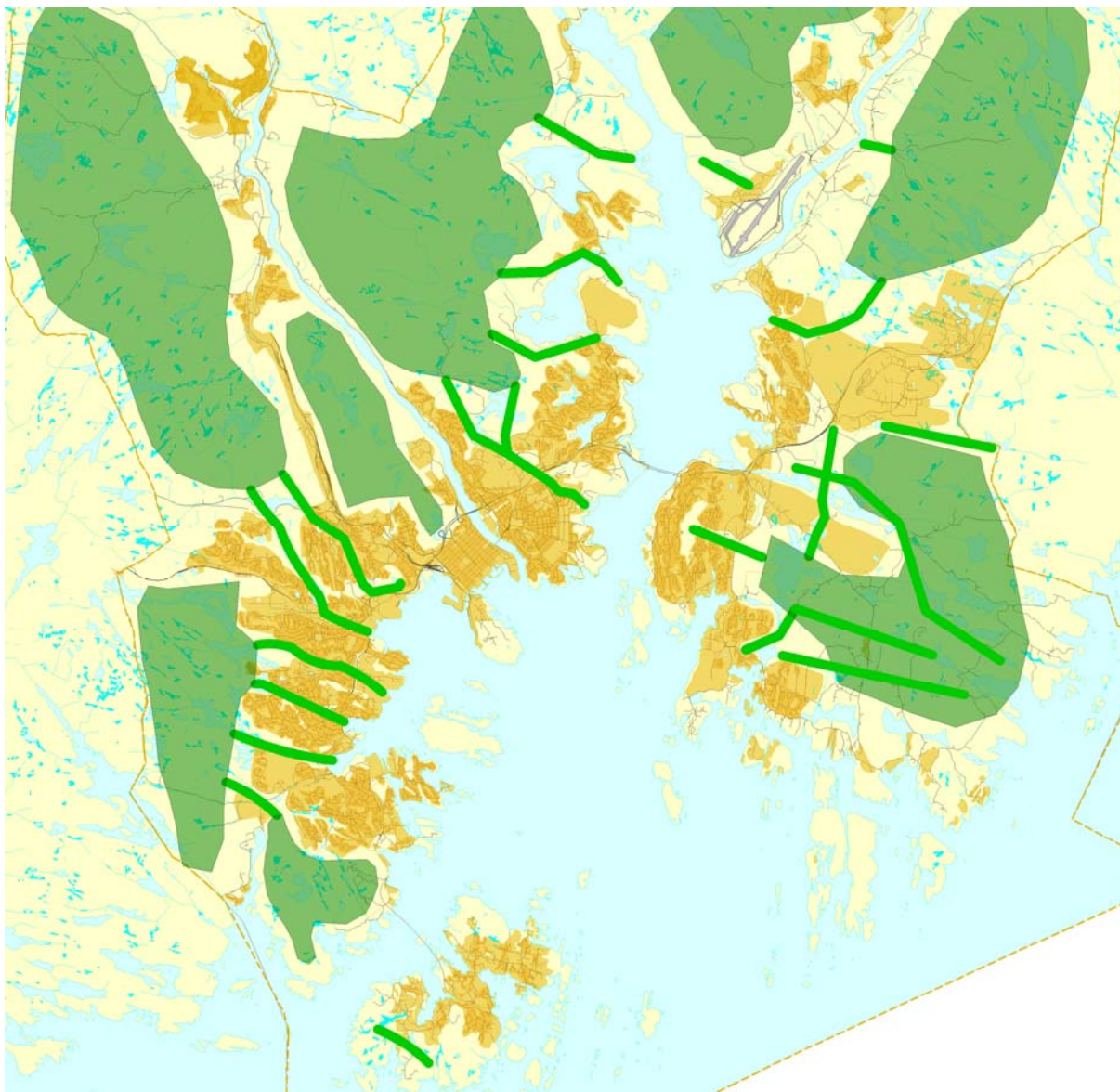
Ønsket fra mange om å bo i nytt hus som ser gammelt ut "eksploderte" omtrent samtidig som kredittmarkedet ble liberalisert og prisreguleringer av leiligheter mv ble opphevet. Resultatet i nybyggingsområder ble "sørlandsdyll", iblandet litt nyfunkis.

Blå-grønnstruktur

Grønnstrukturen er en overordnet struktur i bylandskapet på lik linje med veier og bebyggelse. Grønnstrukturen er et nett av store og små natur- og vegetasjonspregede områder som vever sammen byen og gir bebygde områder kontakt med bymarka og de større friluftsområdene. Grønnstrukturen består av mange ulike areal typer:

- De store natur- og kystlandskapene rundt byen (bymarkene), inkludert Otra og Topdalselva.
- Strandsonen, sjøen og øyene.
- Store og små naturtyper i byen, inkludert ferskvann, tjern og bekker
- Parker, lekeplasser, skolegårder, barnehager, kirkegårder og andre opparbeidede grøntområder
- Grønne restområder som kan ha både kultur- og naturpreg

I tillegg utgjør landbrukets kulturlandskap en vesentlig del av grønnstrukturen.



Kartet viser hovedgrønnstrukturen i Kristiansand.

Infrastruktur

Den viktigste veien i Kristiansand er europaveien gjennom byen (E39 og E18) som forbinder byen med Stavanger og Oslo. Denne veien har vært utviklet vesentlig etter andre verdenskrig. Viktige endringer er bygging av Varoddbroa i 1956 og nye Lundsbroa i 1974. På 1990 begynte utvidelsen av veien til 4 felt fra Hannevika til Lillesand grense, og ble fullført i 2009. Utvidelsen til 4-felt på strekningen Hannevika – Søgne grense er fast lagt i en kommunedelplan.

Vågsbygdveien har hatt den samme traseen tilnærmet uforandret de siste 400 år. Ny 4-feltsvei er under bygging frem til Lumber, og traseen på strekningen Lumber – Kjos er fastlagt i kommunedelplanen for Vågsbygdveien. Vågsbygdveien er eneste hovedveien fra Vågsbygd til sentrum, og har hatt en helt avgjørende rolle for utviklingen. I de senere år har trafikken vært så stor at kapasiteten er fullt utnyttet. Videre utvikling av Vågsbygd forutsetter at veikapasiteten økes.

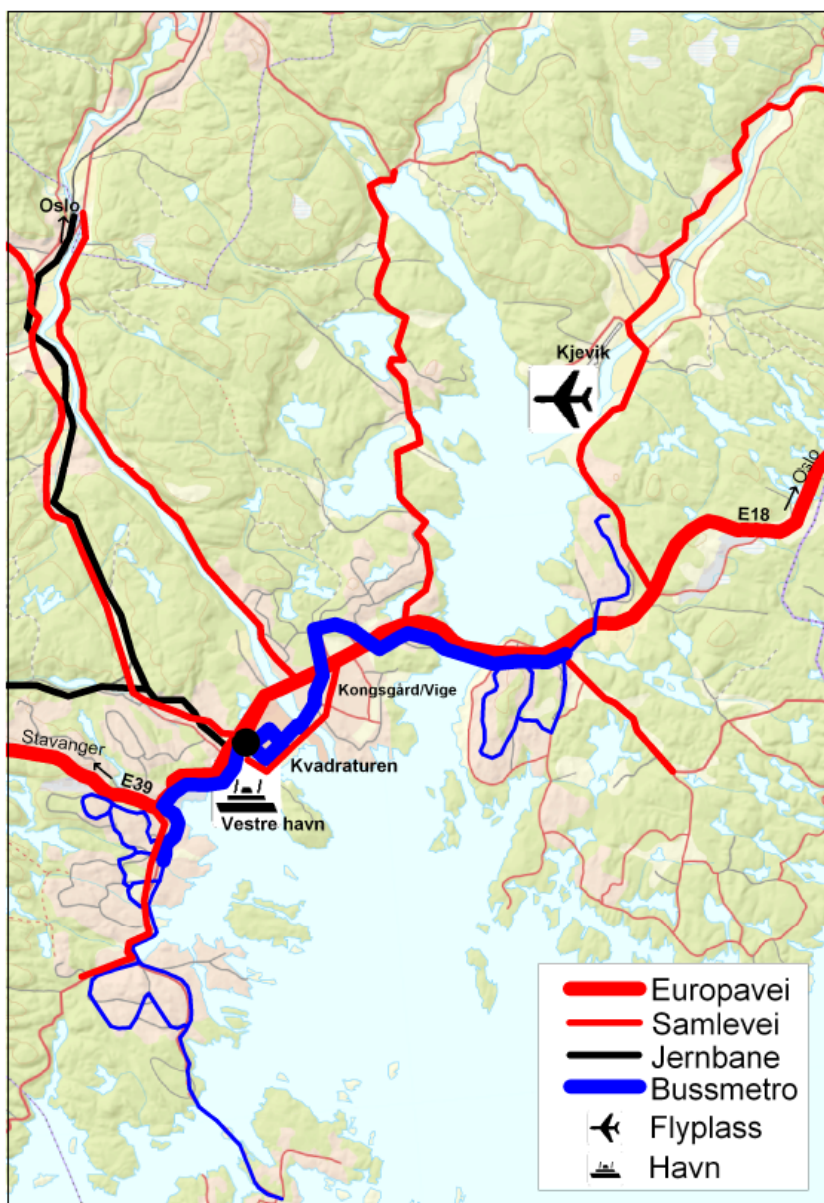
Rv 9 er en del av stamveinettet, og går fra Kristiansand mot nord gjennom Setesdalen. På strekningen fra sentrum til Mosby går Sørlandsbanen parallelt med rv 9. Boligbyggingen langs veien og jernbanen har vært begrenset, men viktige industriområder er lokalisert på denne strekningen. Jernbanen har godsspor ned til havna og godsterminal på Langemyr.

Jernbanen, havna og flyplassen er en del av den overordnede infrastrukturen og er en viktig del av grunnlaget for byens næringsvirksomhet. Det er rimelig grunn til å anta at denne infrastrukturen har vært viktig for mange av næringsetableringene i kommunen. Tilsvarende er det grunn til å anta at hovedveiene har vært viktige lokaliseringfaktorer for nye boligområder. Det trengs imidlertid nærmere undersøkelser for å fastslå i hvilken grad jernbanen, havna og flyplassen har påvirket lokaliseringen internt i kommunen.

Kristiansand havn disponerer store arealer i vestre havn. Havnevirksomheten skal relokiseres, og store områder skal få ny bruk. Containerhavna skal flytte fra Lagmannsholmen og over til vestre del av havna (KMV-området).

Fergetrafikk flyttes ikke, men resten av virksomheten flyttes til ny havn på Kongsgård/Vige.

Kjevik flyplass ble åpnet i 1939. Luftforsvarets skolesenter er lokalisert i umiddelbar nærhet av flyplassen, men ellers er det lite med næringsarealer i nærheten. Flystøysonene setter begrensninger på muligheten for boligetableringer.



Senterstruktur

Den moderne byplanleggingen i Kristiansand utviklet seg vesentlig på 50-60- tallet i forbindelse med kommunesammenslåingen. Som ledd i general- og regionplanleggingen la administrasjonen fram prinsipper for hvordan byen og regionen skulle vokse. Med utgangspunkt i regionens topografi og opp-

fatningen om at det er i mindre lokalmiljø enkeltindividet fungerer best, ble det lagt opp til et desentralisert bymønster bestående av mest mulig selvstendige bydeler. Hver bydel kunne komme opp i 10-15 000 innbyggere og skulle romme boliger, arbeidsplasser og lokalsenter med nødvendig daglig service, park, skole, forsamlingshus o.l.

Innenfor disse bydelene skjedde det en ytterligere oppdeling i lokalmiljø. Strukturen var som følger:

- Kvadraturen som *landsdels-, region- og kommunesenter* (og lokalsenter)
- *Bydelssenter* i Vågsbygd og Randesund, ev. i Torridalen dersom det i framtiden skulle bli en tung utbygging der. (lokalisering ikke fastlagt). Bydelssentrene skulle utvikles til funksjonsdyktige kommersielle, kulturelle, sosiale og undervisnings- sentra med gode trafikkale forbindelser, herunder også gang- og sykkelveier fra boligfeltene inn mot bydelssentrene.
- *Områdesenter* i områder med et folketall på ca. 3-5000 innbyggere, f.eks Voiebyen og Tinnheia. De skulle inneholde dagligvarehandel, noen få spesialbutikker, post, bank, menighetshus o.l. (Senere kalt områdesentra)
- *Lokalsenter* for 250-400 leiligheter (ca. 1000 mennesker). (Senere også kalt grendesentra). Dette kan omfatte nærbutikk, kirke, skole etc.

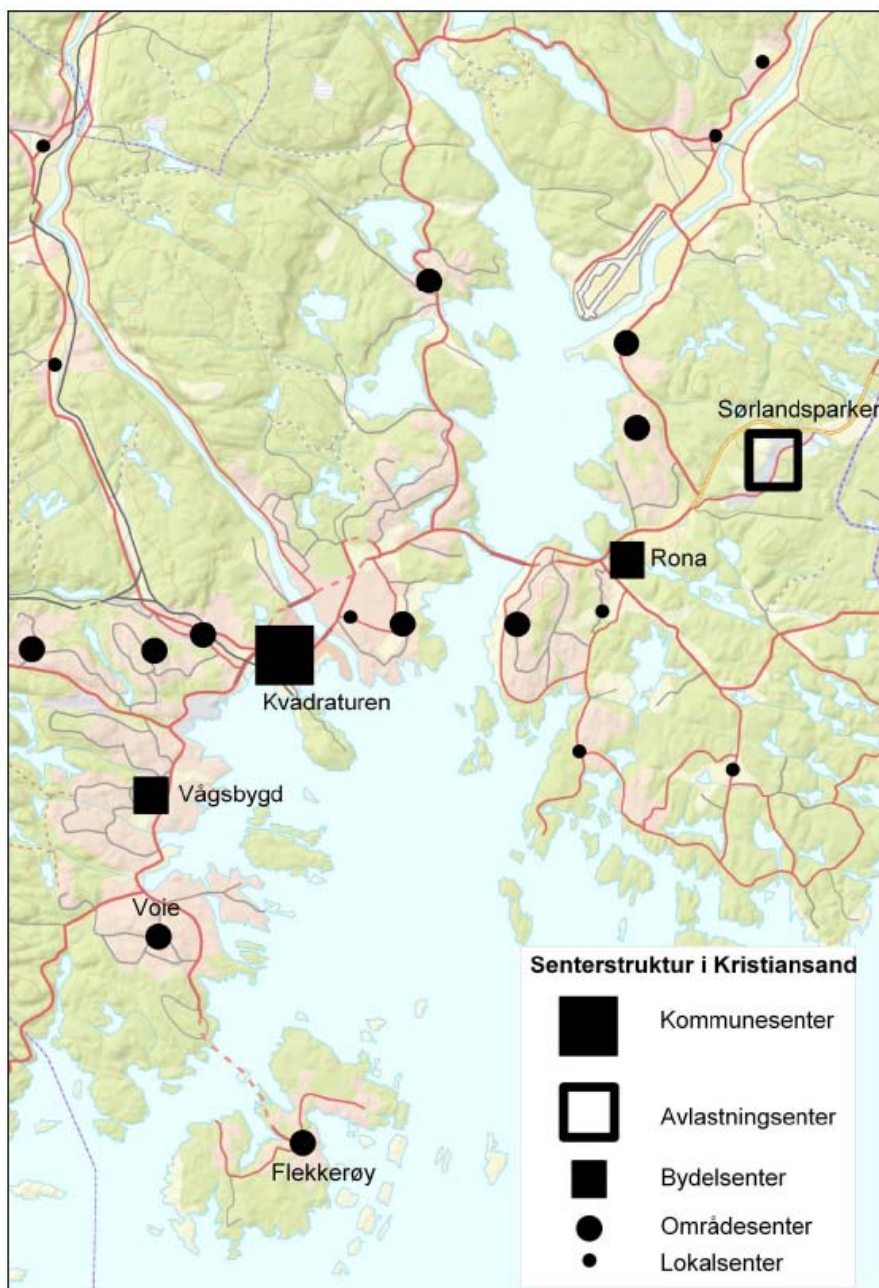
Ved utarbeidelsen av kommunens første generalplan (1968-69) ble dette fulgt opp ved fastlegging av en grovmasket senterstruktur som stort sett er fulgt i all senere oversiktsplanlegging, bortsett fra det bilbaserte Sørlandsparken. Det representerte et stort brudd.

Etter hvert ble det overordnede veisystemet gradvis bygd ut (f.eks ringveisystemet i Vågsbygd). Utbyggingstetthet, senterstruktur og veisystem ble planlagt i sammenheng i de ulike bydelene/områdene. Også nærsentrene/grendesentrene ble søkt plassert nær hovedveiene og nær bebyggelse ble gitt en høyere utnyttelse, som f.eks i Åsane eller Vestheiene.

På 80-tallet ble kommunen/bydelene delt opp i 18 lokalområder:

- Vågsbygd/Flekkerøya: Flekkerøy, Voie/Møvik, Midtre Vågsbygd, Slettheia
- Sentrale bydeler: Hellemyr/Fjellro, Tinnheia, Grim/Møllev./Dalane, Kvadraturen/Eg, Lund/Sødal, Kongsgård/Ø.Gimlekollen
- Torridal: Strai, Mosby
- Justvik/Ålefjær: Justvik, Ålefjær
- Randesund/Tveit: Tveit, Hånes/Timenes, Søm/Torsvikheia, Ytre Randesund

P.g.a. økt mobilitet har imidlertid arbeidsplass- og servicelokalisering i nyere tid betydd mindre og mindre i forhold til boligens plassering, men desto mer i forhold til trafikksystemet. Dette har vanskeliggjort intensjonen om sentrene som viktige elementer for å skape tilhørighet og identitet med lokalmiljøene.



Strukturen er stadig utsatt for press mot et mer desentralisert mønster. Det henger igjen sammen med generelle strukturendringer i samfunnet: Større individuell velstand og mobilitet, bilismens utvikling, dataalderen og varehandelens endring mot større enheter og kjeder. Særlig handelen, som er en viktig bærebjelke i senterutviklingen, blir liggende mer og mer spredt, og på markedets premisser konkurrerer de om kundene. På denne måten har arealene ved trafikale *knutepunkt* fått en helt annen betydning enn tidligere.

Det har også vært en tendens til at regulerte industriområder har blitt omdisponert til handelsformål. For eksempel Marvikssletta.

I de tre siste kommuneplanene opprettholdes senterstrukturen. Det fokuseres spesielt på at Kvadraturen med randsone og de to bydelsentrene bør

forsterkes med økt bymessig bebyggelse, miljøtiltak, bedret service og fortetting. Dette er i tråd med prinsippet om bærekraftig utvikling som kommunen har forpliktet seg til.

BEVARING OG VERN

Bygningsvern kan omfatte både enkeltbygninger og bygningsmiljøer. Enkeltbygg med verneverdi er i Kristiansand godt dokumentert gjennom blant annet kulturminnevernplanen (primært eldre bebyggelse) og "Arkitekturguide for Kristiansand" som omfatter et utvalg av både eldre og nyere bebyggelse. Flere av disse er regulert til bevaring i vedtatte reguleringsplaner og aktuelle bygg vurderes forløpende til bevaring når det kommer planer og søknader som omfatter slike bygg.

Bevaringsverdige bygningsmiljøer er områder der elementene (bygningene, gater, uterom etc.) til sammen danner et miljø som har bevaringsverdi. I Kristiansand er flere slike områder bevart, eksempelvis:

Kvadraturen:

- Posebyen, trehusbebyggelse, før 1860.
- Murbyen, gjenreisning etter bybrannen i 1892
- Kvartalsvise reguleringsplaner, f.eks kvartal 3

1920 – 1940/50:

- Enrum, sosial boligbygging etter hagebyidealet. 1920
- Ut/inn husene på Lund. 1948

Følgende områder er nå under regulering med formål bevaring:

- Grimsmoen.
- Solbygg

Strøksanalysen gir kunnskap om etterkrigstidens boligområder. Ingen av disse områdene er i dag formelt sikret bevaring. Det har heller ikke tidligere vært gjort større vurderinger og analyser for å kartlegge om noen av områdene har bevaringsverdi. Boligområdene er i endring ved at det skjer både større endringer som fortettinger etc. og mindre endringer som for eksempel påbygg/tilbygg og bygging av nye garasjer. Et mål med analysen er å få et bedre redskap for å håndtere fortettingssaker, men også en vurdering av hvor en ikke bør fortette.

Hva er aktuelt å bevare?:

Mange hensyn konkurrerer når det skal vurderes hvor det kan fortettes eller hvor det ikke bør fortettes. Hovedintensjonen i kommuneplanen er at sentrale bystrøk skal fortettes ut fra hensynet til en bærekraftig utvikling. Samtidig er det viktig å ta vare på områder/strøk som har spesielle kvaliteter. Ved å holde fast på kulturhistoriske og verneverdige verdier i enkelte strøk, kan det være lettere å øke utnyttelsesgradene andre steder.

Innenfor utbyggingsområdene kan det dreie seg om å ta vare på både naturkvaliteter så vel som menneskeskapte kvaliteter og bygningsmiljø. Det kan dreie seg om en rekke elementer som i sum tilsier vern, eller at hensynet til en eller flere kvaliteter er så tungtveiende at de må prioriteres foran fortetting. Å ta vare på historiske spor gir ettertiden kunnskap om byens utvikling og kan gi vern av viktige kulturhistoriske verdier, miljøkvaliteter og representativ estetikk. Det trenger imidlertid ikke bare dreie seg om spesielle kvaliteter, men også om å ta vare på representanter for det almennelige og tidstypiske.

Mål:

- Å verne om byens kulturhistoriske særpreg og verdier ved å ta vare på historisk verdifulle og tidstypiske byområder ("historiske fotavtrykk"). Minimum ett representativt område/bomiljø fra hver periode av byens utvikling bør bevares uten fortetting.
- Å ta vare på ulike, representative typer bylandskap (bebyggelse, infrastruktur, natur og kultur).
- Å ta vare på alle boligområder som representerer viktige verneverdier.

Aktuelt å verne:

- Et område bygd ut/konsekvent gjennomført etter en tidstypisk reguleringsplan av høy kvalitet. Plangrepet er ikke/i beskjeden grad svekket ved senere omreguleringer og dispensasjoner. Det gir en stor grad av historisk og pedagogisk verdi, foruten ofte identitetsverdi og representativitet. Planen i seg selv og dens gjennomføring er et kulturminne med høy autenticitet.

- Området representerer historisk kontinuitet/en eller flere epoker i byens utvikling ("fotavtrykk") som er verd å ta vare på, enten som representant for den vanlige bebyggelsen i perioden eller pga spesielle kvaliteter. Det kan dreie seg om et stort innslag av kulturminner (ihht kulturminnevernplanen) eller et konsentrert "tidsspenn" med mange funksjoner/type bygninger av stor representativitet/sjeldenhet.
- Området kjennetegnes bl.a ved god byggeskikk. Det vil si at ny bebyggelse skal uttrykke sin samtid på en god måte og samtidig formidle strøkets karakter og historie samt estetiske og/eller identitets- bærende kvaliteter. Den skal ha et bevisst forhold til natur, klima og eventuell eldre/eksisterende bebyggelse. Bygningene skal være med på å uttrykke stedets egenart og ha en helhetlig steds karakter (f.eks ved bebyggelsesstruktur og bygningstyper).
- Området er nærmest forbilledlig bærekraftig/økologisk utbygd. Det vil si at det kjennetegnes med energisparing, nøktern ressursbruk, miljø- og klimavennlige løsninger m.m. For tiden har ikke Kristiansand slike områder.
- Områder som gjennom sin utforming (byrom, plasser, torg, lekeareal o.a møtesteder, trafiksikkerhet, universell utforming/livsløpsstandard m.m) åpenbart bidrar til felles goder for beboere og allmennheten foruten å stimulere til et godt sosialt miljø.
- Områder som i sum (jfr over) må kunne dokumenteres å ha gode bokvaliteter (ikke minst skjerming mot trafikk og støy, god tilgang på uteareal m.m). Det innebærer også at det er åpenbart funksjonelt og attraktivt for folks trivsel.
- Områder med opprinnelige og karakteristiske/identitetsskapende landskapstrekk, utsiktspunkter og kulturlandskapselementer i det bygde miljøet, jfr. bl.a grønnstrukturutredningen.
- Spesielle/sjeldne naturkvaliteter (f.eks vegetasjon, vann, nøkkelbiotoper, fugleliv, geologiske forekomster o.a), teknisk infrastruktur, veier e.a i kombinasjon med andre kvaliteter.
- Grøntareal, alleer, trær og parker av historisk eller kulturhistorisk verdi

Fra sentralt hold er følgende nevnt som "nyere" bevaringsverdige bygninger:

- Bygninger fra tiden før 1945
- Gjenreisingsarkitektur fra de nærmeste årene etter 1945
- Nyere monumentalbygninger med symbolsk betydning (eks kirke, rådhus, stasjonsbygning og for stedet epokegjørende boligutbygging eller annen slik utbygging)
- Bygninger/anlegg det knytter seg viktig personalhistorie til.
- Lokalteter det knytter seg sagn, tro eller historisk viktige hendelser til.

Hva bør bevares/vernes mot fortetting?:

Bevaring av eldre enkeltbygninger er ivaretatt gjennom kulturminnevernplanen og etterfølgende bevaringsreguleringer etter hvert som ulike områder tas opp til regulering. Noen få bygninger er også fredet. Eldre bygningsmiljøer er også enten regulert eller under regulering til bevaring. I dette arbeidet har man derfor fokusert på bevaring av tidstypiske boligområder fra perioden 1930 – 1985.

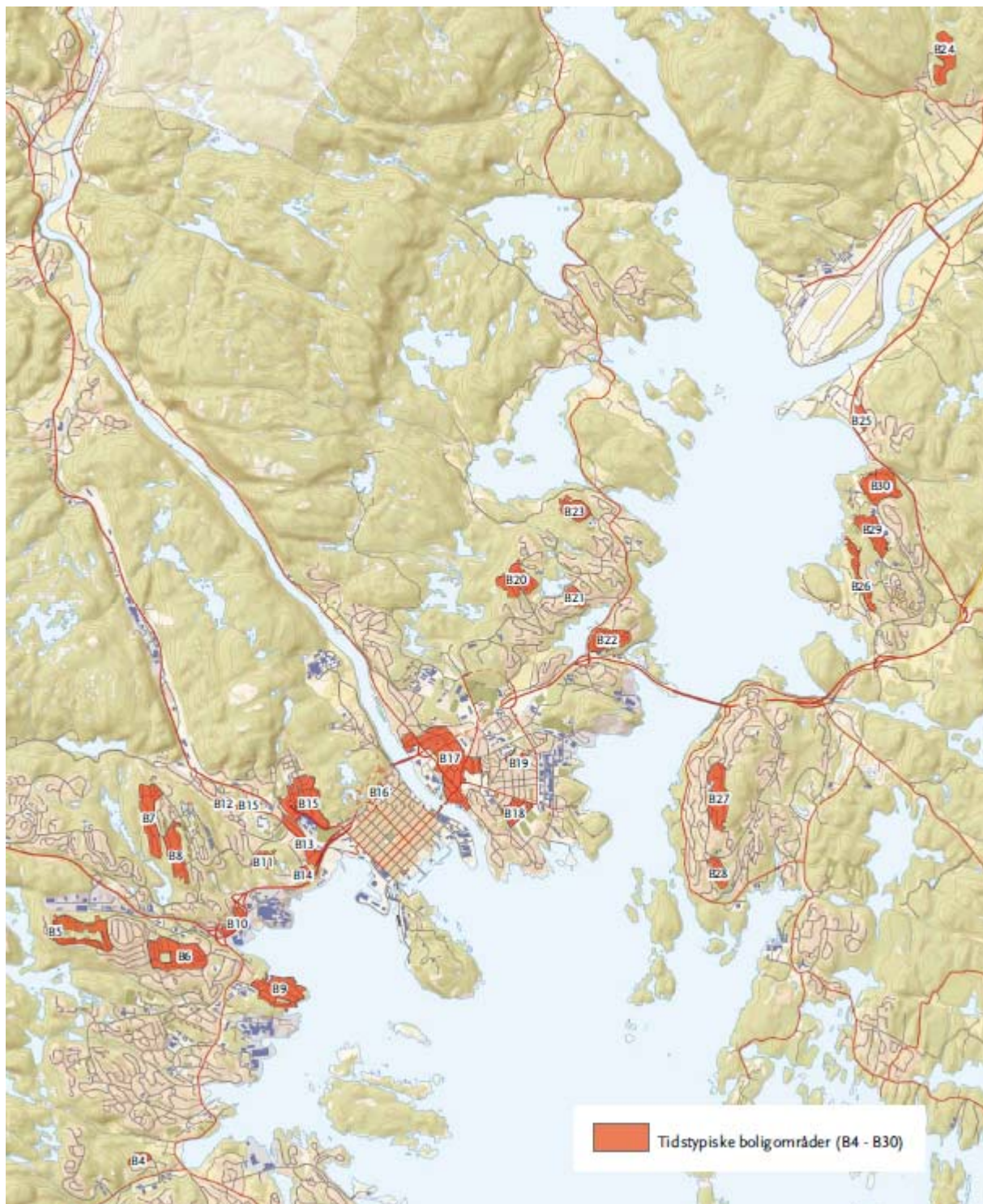
Forslag til områder som bør bevares/vernes mot fortetting og større endringer:

På bakgrunn av den detaljerte strøksanalysen og ovenfor beskrevne kriterier er det valgt ut boligområder som er både tidstypiske, helhetlige og ikke mye endret, verken plan eller bebyggelse. Utvalgte områder foreslås bevart og i denne sammenheng vil det si skjermet mot fortettet og større endringer. Utvelgelsen inneholder også områder foreslått til vern i kommunedelsplanen for Lund. Noen steder er disse utvidet.

I dette arbeidet inngår ikke viktige bygnings-, kultur- eller kulturlandskapsmiljøer i den spredtbygde deler av kommunen.

I den eldste bydelen utenfor Kvadraturen, Grim; er det store bevaringsverdige område som er under regulering, disse er ikke beskrevet grundig her.

I denne utvelgelsen har vi valgt og "satt strek" ved ca 1985 – da ble fortetting av bebygde områder for alvor introdusert.



Kartet viser de tidstypiske områdene som er valgt ut.

Under følger en kort områdebeskrivelse av hvert av de utvalgte områdene:

Bydel vest:

B4 Rådyrveien 1960-tallet

En del av området vest for Kjos gård, bygd ut i hovedsak av byggmesterfirmaet Aksel og Nils Andersen i perioden 1965 til -70. Fremstår meget opprinnelig med enkle, sannsynligvis husbankfinansierte "byggmesterhus" godt tilpasset terreng.

B5 Øvre Slettheia 1960-tallet

Bygd ut under ett helt i tråd med plan vedtatt i 1969. Blanding av høy- og lavblokker, med store felles grøntområder rundt. Planleggingsidé er gjennomført konsekvent og området er ikke endret nevneverdig i ettertid. Arkitekturen oppfattes av mange som repeterende og "kjedelig", men er typisk for tidens streben til rasjonell bygging for å holde kostnadene lave.

B6 Deler av Kartheia 1960-tallet

Område med variert type bebyggelse, eneboliger, atriumhus i kjede og rekkehus. Planlagt i perioden 1965 til -67, bygd ut i tiåret etter. Stabburshusene til Kjell Brantzeg preger deler av området, sammen med godt tilpassende kjedehus i rekke på forholdsvis små tomter.

Deler av Tinnheia (2 områder) 1960-tallet

B7 Wolframveien, Koboltveien, Messingveien.

Planlagt og bygd ut i perioden 1965 til -70, også her en blanding av blokkbebyggelse og rekke-/kjedehus. Blokkene i Messingveien, tegnet av Kjell Brantzeg, er beskrevet som nærmest skulpturer i landskapet. De smale volumene har kun to leiligheter pr. etasje, har lys og luft fra flere retninger nærmest som "eneboliger stablet oppå hverandre." Stabburshusene er også i området.

B8 Manganveien

Forholdsvis ensartet område med eneboliger i samme størrelse og form, blant annet med det såkalte stolpehuset, opprinnelig tegnet av Sannes og Steen arkitekter og bygd i stort antall av firmaet Listad og Arnesen.

B9 Fiskåtangen 1950-tallet

Eneboligområde fra 50-/60-tallet med tidstypiske, forholdsvis romslige tomter planlagt på en åsrygg med sjø på to sider. Vel planlagte boliger, området fremstår fremdeles godt intakt.

B10 Hannevika (området som er tilbake mellom nye veiplaner) 1930-tallet

Boligområde planlagt på slutten av 30-tallet med en- og tomannsboliger i forholdsvis bratt terreng. Området ble planlagt av Thilo Schoder, og det var forutsetningen at samtlige boliger skulle tegnes av ham. Dette ble ikke gjennomført, men området er det stedet i Norge hvor det er samlet flest boliger signert Schoder.

Bydel sentrum:

B11 Kobberveien 1950-tallet

50-tallsplanleggerne, med byplansjef Lorange i spissen, sin løsning for å dekke boligbehovet i en by som ikke hadde annen byggegrunn innenfor bygrensen. Sterkt preget av mellomkrigstidens funksjonalistiske planleggingsideal. Det er først og fremst høyblokkene øverst i området og arealene rundt dem som tillegges bevaringsverdi (selv om de i ettertid er blitt skjelt ut av flere og av ulike grunner).

B12 Del av Møllevannsveien (67–87) 1950-tallet

Et lite rekkehusområde plassert med gavl mot veien. Hele rekka har samme form og volum og fremstår fremdeles enhetlig.

B13 Deler av Møllevannsveien, Bellevue 1910-1940

Området ble påbegynt bygd ut på begynnelsen av 1900-tallet og var det eneste området innenfor byens grenser som var mulig å bygge ut på det tidspunkt. En stor del av bebyggelsen kan karakteriseres som bevaringsverdig etter tradisjonelle bevaringskriterier.

B14 Duekniben 1950-/60-tallet

Bygd ut som "jernbaneansattes boligområde" på 1950-tallet. Fremstår med ens møneretning og valmtak plassert enhetlig i forhold til atkomstvei. Fremdeles godt intakt, selv om det er tendenser til ønsker om utvidelser/påbygg mm.

B15 Deler av Grimsvollen og Artillerivollen 1910-1940

I områdene på Grim er det i hovedsak tradisjonelle bevaringskriterier som gjelder. Boligområdet Jørgen Lovlandsvei ble bygd ut omkring 1960. Spesielt for området er at dette var det første tomteområdet Kristiansand kommune la ut som selveiertomter, med en tidstypisk, spesiell og annerledes arkitektur enn i bydelen forøvrig.

B16 Lømslands vei - Heidens stykke 1910

Utbygging av Heidens stykke, sammen med utbyggingen av Enrum (noen år senere) og langs Møllevannveiens nordre del var Kristiansand kommunes tiltak for å avhjelpe den store bolignøden, spesielt for barnrike familier, som oppsto omkring første verdenskrig. Denne utbyggingen var kommunens første subsidierte sosiale boligbygging, og både konfliktfylt og svært politisk betent, noe som førte til at bystyret valgte å selge seg ut kort tid etter at boligene sto ferdige.

B17-B19 + B22 Lund (de områder som er tatt med i kulturminnevernplanen for Lund) 1920-1965

Områdene er sammenfallende med Byantikvarens kulturminnevernregistrering for bydel Lund fra 2003. Kongsgård II er tidstypiske atriumhus og lavblokk fra midten av 1960-tallet. Området er utvidet i forhold til avgrensning i kommunedelsplan for Lund og inkluderer nå hele den opprinnelige reguleringsplanen.

B20-B21 Gimlekollen 1960-/70-tallet

I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-/70-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan preger utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget, det er imidlertid store variasjoner i type boliger når det gjelder form, volum og materialbruk. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg, men en begynnende fortetting ser ut til å finne sted.

B20 Del av Holdalsnuten

Øvre del består av romslige eneboliger langs veien tett inn mot "bymarka på Lund," Jegersberg-området. Bygd ut på 1970-tallet, fremstår lite endret.

B21 Hilds vei, Tyres vei

Blant den eldste delen som ble bygd ut i 1960-årene. Variert uttrykk på boligene, blanding av takform. Dette skyldes sannsynligvis at området ikke ble finansiert av Husbanken, slik at Husbankens "strenge" bestemmelser ikke ble lagt til grunn. Flere av byens praktiserende arkitekter tegnet eneboliger side om side, pluss at distriktets ferdighusfirmaer også tegnet hus her.

B23 Bleget, Fagerholt 1980-tallet

Gunhilds vei - Planlagt og bygd ut på begynnelsen av 1980-tallet med terrasserte kjedehus mot syd og grupper av eneboliger organisert i mindre klynger med felles bilfritt tun og parkering samlet med rekkegarasjer. På 80-tallet blir det slutt på 70-tallets typiske valmtak, takvinkelen øker og saltaket dominerer. Klyngebebyggelsen varierer i type bolig og uttrykk.

Bydel øst:

B24 Brattvoll Platå 1980 - tallet

Planlagt og bygd ut på midten av 1980 tallet som en motreaksjon og et alternativ til den utbygging som begynte å gjøre seg gjeldende på den tiden, med sprenging av terreng og (for) store hus plassert på små tomter. Området ble planlagt i nært samarbeid mellom kommunens planleggere, nye beboere og noen av byens arkitekter som "skreddersydde" hus på hver tomt. Preges av varierte, men nøkterne boliger, nesten samtlige med forholdsvis store dobbeltgarasjer.

B25 Del av Hamresanden 1950-tallet

Området mellom Balchens vei og Topdalsveien

Ble planlagt av byplankontoret i Kristiansand for nabokommunen Tveit. Kjevik byggelag bygde tomannsboliger tegnet av Matzow & Fjermeros. Mellom disse og Topdalsveien er det gårdsbebyggelse med eldre, bevaringsverdige enkelthus.

B26 Del av Hånes 1970-tallet

Vigvollåsen (Tre ulike boligtyper)

Langs hovedveien ligger tre ulike boligområder innenfor samme reguleringsplan, vedtatt 1973, og

med store ubebygde grøntområder ned mot sjøen. Vigvollåsen atriumhus har enhetlig bebyggelse planlagt i en fast struktur med både tre- og teglmaterialer. Vigvollåsen 2 består av større eneboliger på romslige tomter, med tidstypiske hus fra 1970-tallet. Vigvollåsen terrasseblokker, bygd i fem til sju etasjer, planlagt med garasje i kjeller, vellykket plassert i forhold til terreng.

B27-B28 Del av Søm og Korsvik 1960-/70-tallet

Del av Bliksheia – Vardåslia (B27)

I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende plan med detaljerte bestemmelser om form, størrelser og takvinkel har preget utbyggingen. Veiene og boligene følger terrenget. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg. Området ligger mellom Vardåsveien, med sin samleveifunksjon, og det store felles grøntarealet på toppen. Bebyggelsen er preget av eneboliger levert av ferdighusfirmaer, tilpasset Husbankens normer kombinert med kjedehus (eller eneboliger i rekke) prosjektert av NBBLs arkitekter. Framstår enhetlig og lite endret.

Fuglevikkleiva (Søm - Kjellevik) (B28)

Rekkehusområde, atriumhus, med felles garasjeanlegg planlagt og bygd ut på midten av 1970-tallet. Bygd ut av al Sørlandshus og tegnet av arkitekt Magne Enggrav. To typer rekke; "stor type" og "liten type", begge med samme grep og arkitektonisk uttrykk. Garasjeanleggene er delvis bygd ut i ettertid, i hovedsak i tråd med planen.

B29 Brattbakken borettslag på Hånes 1980-tallet

Tett, lav bebyggelse i veldig bratt terreng. Plassering av boenhetene vektlagt. Hver enhet går over tre etasjer og har inngang både i øverste og nederste etasje. Parkering skjer i felles anlegg og på avsatte plasser. Området er derfor nesten bilfritt og godt tilrettelagt med gangveier og fortau.



Brattbakken borettslag

B30 Boligutstillingen "Bygg for fremtiden" 1984

Utstillingen ble arrangert av Kristiansand Næringsrad i en søken etter nye boligidealer. En rekke ulike typer boliger ble bygd, hvorav arkitekt Niels Torps hus med passiv solvarme som tema kanskje var mest fremtidsrettet.

Hvordan bevare?

Med bevaring i denne sammenheng mener vi at områdene ikke bør fortettes eller utsettes for større endringer, men at struktur og identitet opprettholdes. Dette er en mindre streng form for bevaring enn der vernet går lenger ned i detaljeringsnivå. Begrunnelsen er både at dette er områder/miljøer der egenskapene som tilsier vern er mer overordnede enn ved enkeltbygg der detaljer ofte også utgjør en viktig del av vernet. Det har også vært viktig å kunne bevare mange områder med ulike egenskaper med de samme vernebestemmelsene, og derved unngå å lage individuelle bestemmelser. Dette bør heller gjøres i senere gjennom bevaringsregulering av hvert enkelt område.

Formelt har vi valgt å foreslå områdene som et eget formål i kommuneplanen med tilknyttede bestemmelser. Forslag til kommuneplanbestemmelser har som mål å hindre større tiltak som enkeltvis, eller flere samlet, endrer områdets karakter. Alternativt kunne områdene blitt regulert til bevaring gjennom egne verneplanprosesser. Dette er igangsatt for enkelte av områdene, og kan på sikt være aktuelt for langt flere.

Forslag til bestemmelser til kommuneplanen for de aktuelle områdene:

Bestemmelsene gjelder i tillegg til gjeldende reguleringsplaner

§1

Formålet er å sikre bevaring av et område hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter.

§2

Områdene regnes som ferdig utbygd og skal primært ikke fortettes med ny bebyggelse ut over det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og innvendig ombygges under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter, og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

§3

Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller lignende tillates ikke.

§4

Utomhusanlegg skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Med unntak av siste ledd i §4 inngår dette forslaget i punkt 12b i bestemmelsene til kommuneplanen som ble vedtatt 22.06.2012.

FORTETTING

Begreper og definisjoner

Når vi i denne sammenheng bruker begrepet "fortetting", bruker vi en definisjon av begrepet vi finner i stortingsmelding nr. 31 s. 71:

"Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor dagens tettstedsgrense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Fortetting kan anta en rekke ulike former som spenner fra innredninger av loft til bolig, og over til store saneringsprosjekter. Tettstedsgrensen er definert gjennom Statistisk Sentralbyrås folke- og boligtellinger".

Begrepet fortetting omfatter byggevirksomhet av forskjellig art og dreier seg om alt fra små tiltak til store prosjekter. Det kan derfor være hensiktsmessig å dele opp i noen fortettingskategorier. Overgangene mellom kategoriene kan være glidende.

Ombygging, påbygg, tilbygg

Dette er den enkleste formen for fortetting. Kategorien omfatter en intensivering av arealbruken ved at eksisterende bygningsmasse utvides eller bygges om, slik at boligen kan huse flere mennesker eller nye boenheter etableres. Tiltakene er som regel av mindre art og ofte innenfor eksisterende byggegrenser på eiendommer. De fleste slike fortettingsprosjekter blir behandlet som byggesaker. Ofte er tiltakene i tråd med gjeldende planer, eventuelt utløser de ikke krav om reguleringsplan. Eksempler er påbygg med ny boenhet eller å ta i bruk loft og kjeller til boligformål.



I bygget til høyre (Fregattveien 1) var det opprinnelig en nærbutikk. Etter at butikkdriften opphørte, ble det etablert til- og påbygg, slik at bygget nå huser 11 boenheter.

Bygging på ledige arealer – "Innfill"

Fortetting i denne kategorien går ut på å plassere bygningsmasse (boliger, næringsareal etc.) mellom eksisterende bygninger eller i tilknytning til disse. Slike prosjekter fører til at den fysiske tettheten øker. For å få til fortetting i form av nybygging på ledig areal, vil det ofte være nødvendig med forandring i eiendomsstrukturen ved tomtedeling, flytting av eiendomsgrenser eller sammenføring av eiendommer (Miljøverndepartementet m.fl., 2001 s.7).

Denne kategorien kan deles i to. Det kan bygges med samme bygningstopologi som de eksisterende bygningene. Under denne kategorien finner vi det som populært er kalt "villahagefortetting" eller "eplehagefortetting". For eksempel fortetting med eneboliger innenfor et eksisterende eneboligområde.



I Strandveien er det bygget flere eneboliger innenfor eksisterende eneboligområde.

Alternativt kan det bygges med en annen bygningstopologi, noe som kan gi en høyere utnyttelsesgrad i forhold til eksisterende bygninger. Et konkret eksempel er bygging av leilighetsbygg innenfor et eksisterende eneboligområde.



Fotoet viser bebyggelse i Gamle Flekkerøyvei. På én av eneboligtomtene er det oppført en firemannsbolig.

Kategorien omfatter også bygging på ubebygde restarealer innenfor byggesonen som ikke er tatt i bruk til utbyggingsformål. Dette kan være areal langs vei og jernbane, friområder og såkalte SLOAP-arealer (space left over after planning). Felles for de fleste av disse områdene er at de ikke har blitt bebygd fordi de opprinnelig ble ansett som lite attraktive for utbygging, og/eller fordi det ofte reiser seg betydelige konflikter knyttet til disse områdene (Miljøverndepartementet mfl, 2001. s.8). Her er det ofte aktuelt å bygge med en annen bygningstypologi enn omgivelsene.



Blokka i Kuhlmsveien 27-29 er et typisk eksempel på et areal som tidligere ble ansett for å være ubebyggbart, nå er tatt i bruk til boligbebyggelse.

De mest attraktive arealene er utbygd, og arealer man tidligere har ansett for å være mindre attraktive blir derfor gjenstand for utbygging. Slike områder finnes det en del av, og teoretisk sett er derfor potensialet stort. Imidlertid er det flere forhold som begrenser og påvirker potensialet. Mange av områdene fungerer som buffersoner mellom områder med forskjellige arealbruksformål, og har dermed en funksjon selv om de ikke er bebygd. Utnyttelse av slike områder kan reise konflikter i forhold til grønnstruktur og landbruksområder. Langs vei og jernbane finnes også en betydelig andel ubebygde arealer. Bygging i slike områder utløser store konflikter i forhold til bokvaliteter mtp luftforurensning og støy. Et tredje forhold som gjør fortetting vanskelig på denne type arealer, er at det ofte krever store investeringer både for å gjøre områdene byggeklare og å oppføre bygg, samt å etablere kvalitetsmessig god infrastruktur som utearealer, lekeplasser, parkering mv.

I innfill-prosjekter er det ofte mange tomteeiere og mange naboer. Samordning mellom tomteeiere kan være vanskelig, da hver og en skal ivareta sine interesser. Konflikter i forhold til naboer kan også vanskeliggjøre gjennomføring av slike fortetningsprosjekter.

Omforming og gjenbruk – "Transformasjon"

Denne kategorien gjelder fortetting der eksisterende bygningsmasse saneres for å gi plass til nye bygninger med en høyere utnyttelse. Ofte gjelder dette omforming og gjenbruk av områder med bebyggelse som ikke er tilpasset dagens krav. Eksempler er gammel bygningsmasse som er tilpasset en tidligere bruk, og som i dag er urasjonelle og ikke tilpasset dagens bruk. Andre tilfeller er der arealutnyttelse av en eiendom er så lav at påstående bebyggelse ikke står i relasjon til tomteverdien. Eksempler på dette finner vi blant annet i sentrum og dets randsoner.

Denne kategorien omfatter også omforming av større arealer til nye formål. Eksempel på dette er tidligere industri og næringsbygg som blir sanert eller bygd om til boliger eller kontorer. Denne kategorien skiller seg fra den forrige ved at arealbruksformålet endres. I noen slike prosjekter tas hele eller deler av eksisterende bygningsmasse vare på og bygges om og brukes til nye formål.



Kjøita er en del av et større område langs Otra som siden 90-tallet har gjennomgått en transformasjon av arealbruk.

Fortettingsprosjekter ved omforming og gjenbruk av områder er ofte lettere å gjennomføre enn innfillsprosjekter. Sitasjonen er ofte mindre komplisert, da det generelt er færre grunneiere, og eksisterende bygninger ikke lenger er brukbare eller attraktive for den bruken de var bygd for. Transformasjon vil i slike sammenhenger ofte være svært verdiskapende. Ettersom det i stor grad handler om omforming og gjenbruk av eldre næringsområder, er det ofte en gjengs oppfatning at en "ansiktsløftning" vil bidra positivt til nærmiljøet. Samtidig er det sjeldent eksisterende boliger innenfor slike områder, og dette kan gjøre fortetting mindre kontroversielt og konfliktfylt. Generelt er norske kommuner positive til denne type tiltak fordi de gir en høy utnyttingsgrad av et område, og skaper mange boenheter, samtidig som det lett kan tilrettelegges for bærekraftige, miljøvennlige løsninger som god kollektivdekning og effektive løsninger for kollektivbruk (f.eks fjernvarme). Dette gjør at denne fortettingstypen har stort potensiale i mange norske byer (Miljøverndepartementet mfl, 2001. s.8).

Blandet bruk/flerbruk

Denne kategorien gjelder bl.a. etablering av bygningsmasse på et loka over et annet areal, f.eks vei eller jernbane. Denne typen for fortetting har ikke vært benyttet i Kristiansand, og er dermed ikke omtalt i eksemplene.

Fortetningspolitikens utvikling i Kristiansand

Etterkrigstidens store befolkningsvekst ble i hovedsak bosatt i nye utbyggingsområder. I denne perioden skjedde fortetting i hovedsak som saneringsprosjekter og nybygg i Kvadraturen.

Transportplanarbeidet for Kristiansand 1990 - 94 var et samarbeid mellom statlige og lokale myndigheter. Bystyret vedtok i 1994 et handlingsprogram somt bl.a sa: *"For å redusere transportbehovet på sikt bør utbyggingen skje etter følgende retningslinjer: Fortetting i sentrale strøk. Fortetting av eksisterende boligområder. Utbygg områder med god kollektivdekning. Unngå perifere satellitt-områder. Privat og offentlig service nær store bolig- og arbeidsplass-konsentrasjoner."*

Med støtte fra Miljøverndepartementet gjennomførte Kristiansand "Miljøbyprosjektet 1993 - 2000". Av 7 satsingsområder gjengis ett om "samordnet areal- og transportplanlegging med prioritering av miljøvennlig transport, miljøtiltak og fortetting i byggesonen: *"Ny utbygging bør fortrinnsvis skje som fortetting innenfor byggesonen for å unngå ytterligere spredning av byen. Slik fortetting skal legge avgjørende vekt på behovet for sammenhengende og nære grøntområder. Nye funksjoner og flere boliger vil styrke sentrum og bydelene. Eksisterende infrastruktur kan utnyttes bedre. Samlet vil en konsentrert by gi et mindre areal- og ressursforbruk"*.

Kommuneplanen av 1995 anbefalte at byen fortsatt burde utvikles etter det samme utbyggingsmønsteret som tidligere, men modifisert ved en senket utbyggingstakt i jomfruelige områder, satsing på fortetting og arealøkonomisering i utbyggingsområdene. Bystyret vedtok følgende: *"Det legges til rette for fortetting basert på områdevis planlegging. Gjennom tverrfaglig kompetanse og beboermedvirkning er det samtidig et mål å sikre miljøkvaliteter, oppruste og vitalisere områdene. Frigjorte økonomiske ressurser ved tomtsalg kan komme områdene til gode, slik at områdenes bokvaliteter bedres. Fortetningsprosjekter innarbeides i kommunens utbyggingsprogrammer med ca. 60 % av total utbygging pr. år i kommuneplanperioden.*

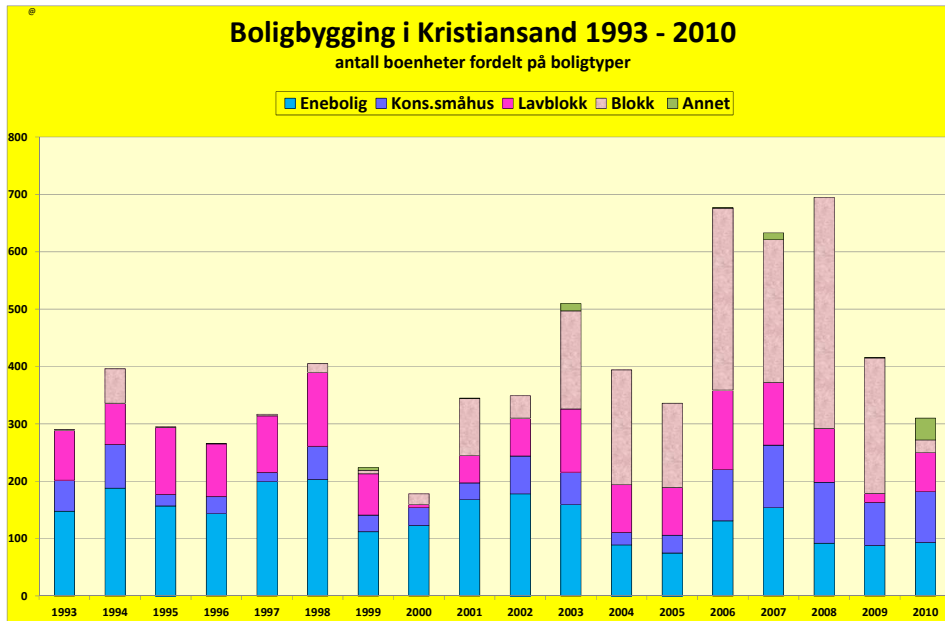
I 1997 vedtok bystyret retningslinjer for behandling av fortetningsprosjekt for to eller flere boliger. De gjaldt vesentlig: Sikre/styrke bokvalitetene ved innpassing av ny bebyggelse i eksisterende byggeområder. Sikre informasjon og påvirkningsmulighet tidlig i planprosessen til berørte beboere. Stimulere interessen for fortetningsprosjekter ved at byggherre/byggebransje kan forholde seg til en påregnelig saksgang.

Bystyret vedtok i 2000 en egnethetsrapport for fortetting som oppfølging av kommuneplanen 1995-2006 og kommuneplanen 2000-2011. Saken bygget på "Prosjekt byfortetting" som inneholdt: Områdevis tilstandsbeskrivelse og vurdering av opprustingsbehov som vilkår for fortetting ("områdeatlas"). Egnethetsvurdering for fortetting basert på forenklet stedsanalyse. Egnethetsvurderingene skulle være en del av grunnlagsmaterialet for behandling av fortløpende enkeltsaker og fortetningsplaner, samt gi kommunen et bedre grunnlag for å sette i gang prosjekter på egne arealer. Det samlede fortetningspotensialet for 8 lokalområder i byens vedtatte vekstretning rundt Byfjorden ble anslått til 2500 - 3000 boliger fordelt på ulike boligtyper.

Kommuneplanene av 2000 og 2005 fører hovedprinsippene videre gjennom: Prinsippet om samordnet arealbruk og transportsystem, også grønstruktur, er overordnet all arealplanlegging i kommunen. Arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk, kombinert med en videre forsiktig og konsentrert feltutbygging i nye områder. Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområdene i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroen og i knutepunkt. I 2000 ble det vedtatt kommunedelplan for Vågsbygd som la opp til stor grad av fortetting i sentrale deler av Vågsbygd. Kommunedelplan for Lund ble vedtatt i 2005 og denne la opp til flere fortetningsområder.

Kristiansand deltar i perioden 2008 - 2014 i det nasjonale programmet «Framtidens byer» der målet er å redusere klimagassutslippene. Et bærende element er å utvikle byene med høy tetthet der samordnet areal- og transportplanlegging er en premiss.

Boligbyggingen i de senere år



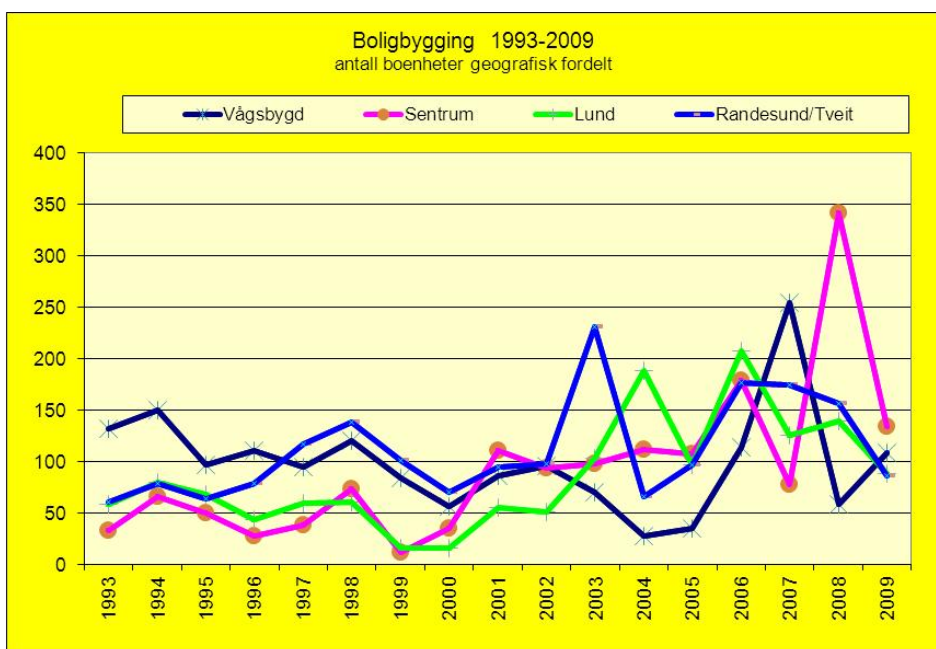
Tall for perioden 1970 - 2000 viser at fra å ha et gjennomsnittlig antall nye boenheter i størrelsesorden 600 pr år frem mot 1980, ble det på 90-tallet bygd rundt det halve, altså 200 - 300. Dette vokste til 400 på begynnelsen av 2000-tallet, og videre til rundt 650 i årene 2006 - 2008. Både i 2009 og 2010 er tallet på nye boenheter betydelig lavere.

Den samlede boligtilveksten varierer fra år til år, men som figuren viser, er det også meget store forskjeller i boligsammensetningen fra det ene året til det neste. I 1994, 1998, 2004 og 2009 var tilveksten rundt 400, med blokkleiligheter som klart største gruppe. I 2006 - 2008 var antallet nye boenheter mellom 600 og 700. Tallet på blokkleiligheter i 2008 var like stort eller større enn samlet årlig tilvekst for så godt som alle årene 1993 - 2005.

Eneboligtallet har i hele perioden 1993 - 2010 ligget i størrelsesorden 100 - 200 pr. år. Men det er en tydelig tendens at den relative andelen eneboliger blir stadig mindre, fra 70 % tidlig på 60-tallet til rundt 25 % ved århundreskiftet.

Figuren foran er også en påminning om at boligbyggingen skjer dels som feltutbygging og dels ved fortetting. Fortetting har i perioder har stått for rundt 60 % av tilveksten av nye boenheter.

Samlet antall nye boenheter veksler fra år til år, fordelingen på boligtyper likeså. Den tredje faktoren



Den tredje faktoren som endres, er geografisk fordeling av tilveksten. Den var relativt stabil på 1990-tallet, så kom år med større tilvekst – og med betydelige geografiske forskjeller.

Sentrum fikk rundt 50 nye boenheter hvert år frem til 2000, så startet økningen, som fikk sin foreløpige topp med 350 nye enheter i 2008. Lund hadde tilsvarende utvikling, men ikke med fullt så kraftige

utslag. Transformasjon til boligformål av tidligere næringsareal (Tangen, Kjøita, Høivold brygge) er underliggende forklaring.

Vurdering av fortettingsprosjekter siden 1990

For å gjøre en kvalitativ vurdering av fortettingsprosjekter i Kristiansand siden 1990 er det gjort et utvalg av regulerte fortettingsprosjekter. Disse er omtalt og vurdert ut fra et sett kriterier, og gitt en samlet vurdering i eget vedleggshefte.

Oppsummering av vurderingen

Etter å ha gått gjennom og beskrevet detaljert 35 fortettingsprosjekter, er det noen egenskaper og virkninger som går igjen, og som fremstår som fellesnevnerne for dem.

Boligtype, struktur og arkitektur

Med utgangspunkt i de fortettingsprosjektene som er vurdert, kan det synes som om det i stor grad er småhusbebyggelse som ble etablert som fortetting fram til ca år 2000. Volumene på bebyggelsen likner i stor grad på eksisterende bebyggelse i nærområdet, men tomtestørrelsen er redusert, og feltene fremstår med større tetthet, mindre hager og mer harde flater for å ivareta funksjonelle behov som parkering, atkomst mv.



Eksempel fra Fregattveien der utearealet kun består av harde flater for å ivareta parkering og atkomst.

I senere fortettingsprosjekter har det i større grad blitt etablert blokkbebyggelse. Dette kan henge sammen med at mange av de tidligere fortettingsprosjektene ble etablert på tomter med enklere terreng, mens det etter 2000 er blitt tatt i bruk tomter som tidligere ble ansett for å være ubebyggbare. (Galgebergveien 3, Eivind Jarlsgate 22, Kuholmsveien 27-29). For i det hele tatt å kunne bebygge disse tomtene, har blokkbebyggelse vært en nødvendighet. Leilighetsbebyggelse har også vært en mer etterspurt boligtype i denne tiden.

Blokkbebyggelse i tradisjonelle eneboligområder medfører ofte et tydelig brudd med strøkets karakter, da det innføres en ny bygningstypologi. Noen steder vil den nye bebyggelsen oppleves som fremmed, og ute av proporsjon i forhold til omgivelsene, spesielt om det er et mindre område som er bygget ut. Som eksempel kan nevnes leilighetsbygget i Tretjønneveien 51, som ligger i et etablert eneboligområde. Volum og arkitektur står i sterk kontrast til eksisterende bebyggelse. Det gjør i og for seg også blokka i Kuholmsveien 27-29, men her fremstår blokka nesten som en del av fjellveggen, og pga terrenget utgjør den ikke en påtrengende kontrast til eneboligbebyggelsen i bakkant.

I transformasjonsområdene står man ofte friere i forhold til utforming av og struktur på bebyggelsen, da eksisterende bygg og strukturer stort sett fjernes. Langs elvebredden på østsiden av Otra finner vi typiske eksempler på områder som er bygget ut med en helt annen volumoppbygging og struktur enn hva som finnes i tilstøtende områder. I forhold til nabobebyggelsen er det hovedsakelig høyden på ny bebyggelse og siktlinjier mot elva som har vært avgjørende for om prosjektene innordner seg til eksisterende miljø.

Uteareal

Det ligger i fortettingens natur at det blir bygget tettere, og at man dermed får mindre tilgjengelig uteareal. På 60- og 70-tallet ble områder bygget ut med romslige eneboliger på romslige tomter, med tilgjengelig uteareal på alle sider av huset. I senere tids feltutbygginger er tomtestørrelsen redusert betraktelig, og i fortettingsprosjektene fremstår reduksjon av tomtestørrelse og tilgjengelig uteareal som den mest typiske fellesnevneren. Der det har blitt fortettet med eneboliger, er resultatet oftest at man får en mindre hage, at det blir mer harde flater til uteareal og parkering, og at man kommer tettere på naboen. Der det er bygget ut blokker synes ofte resultatet å være at det kun er tilgang til et minimalt uteareal på bakkeplan. Dette arealet skal brukes til funksjonelle behov som sykkelparkering, søppelhåndtering, nedkjøring til parkeringskjeller osv. Det blir da lite areal igjen på bakkeplan som kan benyttes som rent uteoppholdsareal for beboerne i blokka.

Romslige verandaarrangementer har blitt vanlig i blokkbebyggelse. Som en del av et helhetlig botilbud er det en fordel at leilighetene har god tilgang på uteareal også på bakkeplan. For boligområdet som helhet er det en svakhet at det er knapt med private arealer og fellesarealer.

Kommunen stiller krav til et antall parkeringsplasser, og søker primært å plassere disse i kjeller, slik at areal på bakkeplan frigjøres til uteopphold. Noen ganger kan resultatet likevel bli dårlig. På relativt små tomter vil utearealer og fasader bli preget av nedkjøringen til parkeringskjelleren.

Grønnstruktur

I opprinnelige planer fra 50-70-tallet er det ofte avsatt store, sammenhengende grøntområder i nær tilknytning til boligområdene. Disse områdene har funksjon både som buffer mot vei og mellom ulike boligområder. Grønnstrukturen er også som viktige leke- og nærtuområder. Flere av fortettingsprosjektene som kommer inn under kategorien innfill-prosjekter, viser at flere av disse større sammenhengende områdene er fragmentert gjennom en stykkevis og delt "planlegging". Kvaliteten på de tilgjengelige grøntområdene har blitt redusert ved at bebyggelsen er trukket inn i naturområdene. Når størrelsen på grøntområdene reduseres, blir attraktiviteten/bruksverdien tilsvarende redusert.

Terrengbearbeiding

Områder som ble bygget ut på 50-70-tallet hadde store tomter, og dermed fikk man muligheten til å bygge på tomta uten å bearbeide terrenget i vesentlig grad.

Når eneboliger nå erstattes med leilighetsbygg, eller nye områder bygges ut på små eneboligtomter, medfører dette ofte terrenginngrep av en annen dimensjon enn det man har sett i nærområdet tidligere. Koller og knauser sprenges flate, og byggegrunnen planeres på nytt. I stedet for å bygge hus med underetasje som tar opp høydeforskjell på tomta, planeres nå tomtene flate, og ofte med en fyllingskant i forkant. Høydeforskjeller i boligfeltene tas opp av høye forstøtningsmurer.

Retningslinjer for boligfortetting

På bakgrunn av erfaringer fra prosjektet ble det utarbeidet et forslag til retningslinjer for boligfortetting. Disse er tenkt som et supplement til øvrige føringer i kommuneplanen og skal legges til grunn for vurdering og utforming av forslag til byggeprosjekter i områder avsatt til eksisterende bebygde områder.

Følgende forslag ble oversendt som bidrag til rullering av kommunen:

Vurdering av forslag til fortettingsprosjekter:

- Forslag til fortettingsprosjekter skal vurderes i en reguleringsprosess hvor prosjektforslaget sees i en større sammenheng der strøkets fremtredende egenskaper skal være styrende forutsetninger for om et prosjekt kan tillates, samt legge premisser for prosjektets utforming. Anbefalingene i strøksanalysen skal legges til grunn.

- Det skal ikke tillates fortettingsprosjekter i områder med karakteristiske plangrep, tidstypiske eller enhetlige områder, og nær enkeltobjekter eller i områder av historisk betydning.
- En skal være varsom med å fortette eksisterende grøntområder, grønne forbindelseslinjer, naturområder, våtmarker, strandsone, friområder, landbruksområder, og områder med forekomster av biologisk mangfold, eller tillate fortettingsprosjekter som legger stort press på slike områder.
- Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligkvalitet, sol-, innsyn- og utsiktsforhold, endring av lokalklimatiske forhold og luftkvalitet, hensyn til silhuettvirkninger, utkikkspunkter og markerte siktlinjer skal tillegges stor vekt.
- Ut i fra transporthensyn bør fortettingsprosjekter lokaliseres i sentrumsnære områder og langs kollektivakser.

Utforming av fortettingsprosjekter:

- Anbefalinger fra strøksanalysen skal legges til grunn for utformingen av prosjektforslag.
- Prosjektet skal kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at det tilfører kvaliteter som strøket trenger.
- Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet, som f. eks landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, eiendomsstruktur og romdannelse skal være styrende for utformingen. *(F. eks: Eksisterende bebyggelsesstruktur skal følges eller ny bebyggelse skal bidra til å etablere en klarere struktur. Tilpassing til eksisterende bebyggelse skal tydeliggjøres der dimensjon og utforming samspiller med hverandre i form av kontrast eller tilpassning. Ny bebyggelses maksimale høyde skal ikke være høyere enn nærområdenes dominerende høyder. Bevisst terrengtilpassning)*
- Fortettingsprosjekter bør åpne for aktivitet, nye samlingspunkt og virke identitetsforsterkende. Uterom skal svare for visuelle, funksjonelle, kulturelle, rekreative og sosiale aspekter.
- Nye prosjekter skal ha gode bokvaliteter (f. eks støynivå under forskriftens krav, akseptabel trafikkbelastning), uteoppholdsarealer på terreng og solforhold.
- Det skal stilles krav til teknisk-, grønn-, og sosial infrastruktur.
- En bør forsøke å tilføre boligtyper som er underrepresentert i bydelen.

Krav til reguleringsplan og prosess:

- Fortetting skal skje på grunnlag av reguleringsplan.
- Reguleringsplangrensen skal settes slik at den omfatter hele strøket som prosjektforslaget er en del av, og nødvendige arealer for grønn, teknisk og sosial infrastruktur. Strøksavgrensningene i strøksanalysen skal være retningsgivende for fastsettelse av planområdet.
- Det skal utføres en konsekvens- og kapasitetsanalyse. *(Redegjøre for hvordan prosjektet relaterer seg til strøkets fremtredende egenskaper, fjern/nærvirkning, solforhold, terrengtilpassning, utnyttelse og volumer relatert til strøket og omgivelsene, trafikkikkerhet, kapasitetsvurderinger til teknisk-, grønn-, og sosial infrastruktur for å fremme bokvaliteten. f.eks Trafikkbelastning, trafikkikkerhet, parkeringsdekning og infrastrukturtiltak, trafikkikkerhet, lekeplassdekning, tilgang til strandsone/grøntområder, møteplasser, skole/barnehagedekning.)*
- Berørte beboere skal på et tidlig tidspunkt i planprosessen sikres informasjon og gis mulighet til å påvirke planleggingen.
- Gjeldende retningslinjer for ivaretagelse av barn og unges hensyn skal legges til grunn.

Retningslinjer for boligfortetting

Forslag til retningslinjer ble videreutviklet av kommuneplangruppa. Følgende endelige retningslinjer for boligfortetting inngår i kommuneplanen som ble vedtatt 22.06.2011:

Retningslinjer for boligfortetting (gjelder i eksisterende boligområder med unntak av områdene B4-B30)

- Forslag til fortetting skal vurderes i en reguleringsplanprosess hvor forslaget ses i sammenheng med områdets fremtredende egenskaper. Reguleringsplangrensen skal settes slik at den omfatter hele strøket den aktuelle utbyggingen er en del av, inklusiv nødvendige arealer for grønn, teknisk og sosial infrastruktur. Områdets kapasitet og konsekvenser av tiltaket skal vurderes. Reguleringsplanen kan fastsette krav knyttet til gjennomføring av tiltaket.

- Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for vurdering av om utbyggingen skal tillates og for utformingen av prosjektet. Eksempler på slike egenskaper er landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelser. Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Boligene skal ha gode uteoppholdsarealer og solforhold.
- Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt.
- Utbyggingen skal kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at den tilfører kvaliteter som området trenger, for eksempel møteplasser eller boligtyper som er tilpasset forventet demografisk utvikling i området.

KONKLUSJON

Fortettingsområder

Det er ikke hensiktsmessig å peke ut egne områder der fortetting kan skje. Det er heller ikke hensiktsmessig å fastsette generelle bestemmelser om utnyttelse på eksisterende boligområder, da man i hvert enkelt område konkret må vurdere om et fortettingsprosjekt er ønskelig eller ikke. Temaer som må inngå i en slik vurdering er bl.a. ulemper for eksisterende boliger, hensynet til medvirkning og kapasitet på ulike typer infrastruktur.

Grunnen til at det ikke avsettes egne fortettingsområder, henger også sammen med erfaringer fra «egnehetsanalyse for fortetting», hvor man utpekte aktuelle områder for fortetting. Enkelte av disse har blitt realisert, mens andre har blitt avslått når prosjektet har blitt fremmet som reguleringsplan.

Områder som ikke skal fortettes

Det er pekt ut områder med spesielle egenskaper eller kvaliteter som gjør at området har bevaringsverdi/verneverdi og bør skjermes mot fortetting. Områdene er sikret i kommuneplanen og bestemmelser er lagt inn i kommuneplanen.

Hva kan fortettes?

Det er aktuelt å vurdere fortetting i kommunes øvrige boligområder. Det vises spesielt til kommunens politikk når det gjelder prioritering av fortetting langs busstromoakse og sentrumsnære områder. Fortettingsprosjekter vurderes og behandles gjennom reguleringsplan. I reguleringsprosessen avgjøres det om et område kan fortettes/transformeres, og her fastlegges det hvordan prosjektene skal utformes, herunder utnyttelse.

Retningslinjer for fortetting:

For å bedre håndtere fortettingsprosjekter er det utarbeidet retningslinjer til boligfortetting som er lagt inn i kommuneplanen.

Behandling av plan- og byggesaker

Bruk av strøksanalysen

Strøksanalysen legges til grunn både som informasjonsgrunnlag og hjelpemiddel, og som en del av vurderingsgrunnlaget ved behandling av reguleringsplaner og dispensasjonssøknader. Med utgangspunkt i strøksanalysen må en i hver enkelt sak ta stilling til hvilke verdier en ønsker å beholde.

Bruk av retningslinjer for fortetting

Reguleringsforslag og dispensasjonssøknader i eksisterende byggeområder skal behandles ut i fra retningslinjene til boligfortetting.

Bruk av evalueringen av fortettingsprosjekter:

Erfaringene fra evalueringen av fortettingsprosjektene legges til grunn som en del av vurderingsgrunnlaget når det skal behandles fortettingssaker i form av reguleringsplaner og dispensasjonssøknader. Ved behandling av nye saker bør det skjeles til sammenliknbare prosjekter som inngår i evalueringen.

Saker i områder som ikke skal fortettes:

Kommuneplanens bestemmelser for områder som ikke skal fortettes legges til grunn for all plan- og byggesaker innenfor disse arealene.

Prosessen videre

Sikring av bevaringsverdige områder:

Det bør vurderes om «områdene som ikke skal fortettes» skal reguleres til bevaring i egne reguleringsprosesser. Der kan bevaringsplan og bestemmelser skreddersys til hvert område. Det bør lages en prioriteringsliste for dette arbeidet der de ulike områdene prioriteres etter viktighet.

Aktuelle etterfølgende prosjekter:

- Mulighetsstudier for å kartlegge fortettingspotensialet eller mulige fortettingsområder i bydeler/avgrensede områder. Dette må gjøres som egne prosjekter som bygger på strøksanalysen og retningslinjene for fortetting.
- Det bør vurderes om kommunen skal utarbeide egne fortettingsplaner for de områder der det ut i fra samordnede areal- og transporthensyn tilsier at fortetting bør skje (sentrumsnære områder, langs bussmetroens felleslinje.)
- Det bør vurderes om kommunens rutiner og overordnede planer bør endres for å stimulere til mer kvalitativt gode fortettingsprosjekter.
- Det bør vurderes om en skal utarbeide strategier for bydelene med kartlegging av eksisterende funksjoner og fremtidige behov sett i et lengre perspektiv.

Formidling

- Det bør holdes internseminar eller interne innlegg i andre kommunale enheter der ansvarsområde er berørt av byutvikling.
- Resultatene av prosjektarbeidet bør tilgjengeliggjøres og presenteres for fylkeskommunen og eventuelt nabokommuner.

Overføringsverdi

- Erfaringene fra prosjektarbeidet bør legges til grunn for utarbeidelse av overordnede planer i Kristiansand kommune, herunder rullering av kommuneplanen.
- Konklusjonene innarbeides i plan- og bygningsetatens rutiner.

Tilgjengelighet:

- Strøksanalysene bør digitaliseres i GIS-systemet slik at områdeavgrensningene finnes som eget lag som er «klikkbart» der analyseinformasjonen hentes frem.
- Materialet bør legges ut på internett.

Oppdatering

- Det bør etableres et system for oppdatering av strøksanalysene.

LITTERATURLISTE

Ellefsen, K.O & Tvilde, D. (1990) Realistisk byanalyse. NTH, Trondheim

Miljøverndepartementet mfl. (2001) Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder. Oslo, Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet & landbruksdepartementet.

Stortingsmelding nr. 31 (1992-1993) Den regionale planleggingen og arealpolitikken. Oslo, MD

Kristiansand Kommune (2002) Arkitekturguide for Kristiansand.

Øvrige kilder er Kristiansand kommunens egne publikasjoner så som tidligere kommuneplaner, utredninger etc.

Bilder

Alle skråfoto og flyfoto er hentet fra Kristiansand kommunes kartløsning. Øvrige foto Kristiansand kommune.

VEDLEGG

- Detaljert strøksanalyse for kommunens bebygde områder.
- Vurdering av fortetningsprosjekter.