

«Et boligområde blir aldri helt ferdig»

Vurdering og eksempler på fortetting



Forord

Prosjektet «Et boligområde blir aldri helt ferdig – fortetting med strøksanalyser som verktøy» er et arbeid som har vært utført ved Plan- og bygningsetaten i Kristiansand kommune. Dette dokumentet er et vedlegg til prosjektrapporten. Dokumentet er en evaluering av et utvalg av fortettingsprosjektene som har skjedd i kommunen siden 1990. Erfaringene fra evalueringen av fortettingsprosjektene legges til grunn som en del av vurderingsgrunnlaget når det skal behandles fortettingssaker i form av reguleringsplaner og dispensasjonssøknader.

Kristiansand 21. januar 2013

Vurdering av fortetningsprosjekter siden 1990

Metode

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

Utgangspunktet for denne vurderingen var en oversikt over ca 100 reguleringsplaner og reguleringsendringer som medførte et økt antall boliger i forhold til opprinnelig situasjon. Oversikten viser altså fortetting som er hjemlet i reguleringsplaner, og tar ikke med seg fortetningsprosjekter som er kommet til gjennom bygge-/ dispensasjonssaker.

Av de 100 områdene er ca 35 nøye omtalt og vurdert. Prosjektene er valgt ut etter en gjennomgang av kart og reguleringsplaner, hvor det kom frem at en betydelig andel av prosjektene berører de samme problemstillingene. Det fremsto som lite hensiktsmessig å gjenta de samme beskrivelsene og vurderingene i 100 prosjekter, og dermed ble "typiske" prosjekter tatt med i vurderingen. For en fullstendig kvalitativ vurdering kunne man ha gått gjennom alle prosjektene like detaljert, men ut fra tilgjengelige ressurser har ikke dette vært mulig.

Sortering av eksemplene - fortetningskategorier

Prosjektene som er vurdert er sortert i tråd med fortetningskategoriene som er presentert under "fortetting – begreper og definisjoner". Kort oppsummert er inndelingen som følger:

1. Intensivering i bruk av eksisterende bygg
Der det etableres flere boenheter eller bygget kan huse flere beboere, ved gjenbruk av bygg og ombygging, påbygg og tilbygg.
2. Bygging på ledige arealer - innfill-prosjekter
I vurderingen er disse prosjektene sortert i to underkategorier, basert på om de er etablert i opprinnelige byggeområder eller friområder.
3. Omforming og gjenbruk - transformasjon
Gjelder områder der eksisterende bygningsmasse saneres og nytt arealbruksformål etableres.

Vurderingskriterier

De enkelte fortetningsprosjektene har blitt vurdert ut fra de samme egenskapene og kriteriene som i strøksanalysen. Imidlertid er det gjort noen tilpasninger, da det er mindre geografiske områder som vurderes i fortetningsprosjektene.

Følgende egenskaper har ligget til grunn for vurderingen

- Formål
- Boligtype
- Struktur
- Arkitektur
- Uteareal
- Terrengebearbeiding

Formål

Under dette punktet vises hvilket reguleringsformål arealet opprinnelig hadde, og hva det er regulert til nå. Der områdene tidligere har vært uregulerte er dette angitt. Der man har hatt opplysninger om hva området tidligere har vært brukt til, er dette også beskrevet.

Boligtype

I vurderingen er boligtype angitt med samme begreper som i strøksanalysen.

Frittliggende småhus.

- Eneboliger
- Tomannsboliger

Sammenhengende småhus.

- Rekkehus
- Tett/lav
- 4-8 mannsbolig.
- Karré og bygårdsbebyggelse

Blokk

- Lamellhus
- Punkthus/Høyhus
- Terrasseblokk

Struktur

I dette punktet inngår bebyggelsesstruktur, eiendomsstruktur og vei-/gatestruktur. I strøksanalysen er disse tre settene med kriterier vurdert hver for seg, men i den skalaen fortetningsprosjektene er vurdert, har det vært hensiktsmessig å forenkle noe. Ny bebyggelse er vurdert i forhold til plassering og organisering av opprinnelig bebyggelse og veinett.

Arkitektur

Det beskrives hvordan opprinnelig bebyggelse fremstår med volumer, etasjetall, materialbruk, takform mv, og hvordan ny bebyggelse forholder seg til dette.

Uteareal

Kvalitet på uteareal beskrives for både opprinnelig bebyggelse og fortetningsprosjektene. Dette handler om privat uteareal på tomta, tilgjengelig uteareal i fellesanlegg, lekeplasser, parkeringsløsninger, tilgang på sol og dagslys mv.

Terrengbearbeiding

Under dette punktet beskrives de terrengmessige inngrepene som kommer som følge av fortetningsprosjektene. Det vurderes også i hvor stor grad terrenget har vært styrende for plassering av bebyggelsen, både i opprinnelig og ny utbygging. Forskjellen på hvordan man har forholdt seg til terrenget i opprinnelig plan og ny plan beskrives.

På ubebygde områder (både friområder og byggeområder) kan man ikke sammenlikne den opprinnelige situasjonen direkte med ny situasjon mht. temaene boligtype, struktur og arkitektur. For å sette fortetningsprosjektet i sammenheng med omgivelsene, er temaene likevel beskrevet, men da i forhold til de nærmeste naboområdene (influensområdet).

Ut fra opplysningene som er oppgitt på de ulike kriteriene er det gjort en vurdering av hvert enkelt fortetningsprosjekt i sin helhet.

Tretjønnveien 51



Opprinnelig plan

Plan 196, Gimlekollen III (16.01.1969).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Boligene ligger på store tomter med fasade mot sørvest, og plasseringen følger terrenget.

Arkitektur

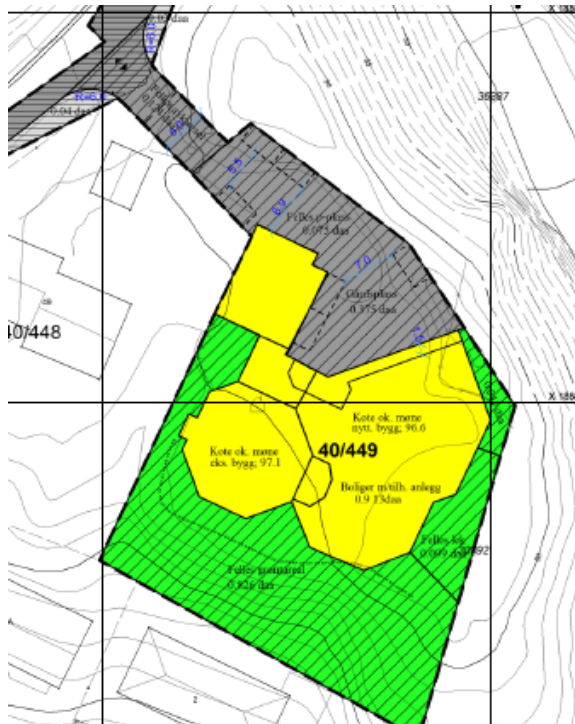
Nøktern utforming av eneboliger i halvannen etasje med saltak.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteoppholdsareal tilgjengelig på flere sider av huset.

Terrengbearbeiding

Beskjedne terrengingrep.



Ny plan

Plan 1022, Tretjønnveien 51 (31.05.2006).

Formål

Bolig.

Boligtype

Sammenhengende småhus (leilighetskompleks 3 etg). 6 boenheter.

Struktur

Leilighetsbygget er plassert på samme sted som tidligere enebolig, men følger ikke samme retning som øvrig bebyggelse i området.

Arkitektur

Bruk av varierende vinkler, vindusflater og terrasseløsninger.

Uteareal

Reguleringsplanen viser rikelig med grønne arealer på sørsiden av bygget. Lekeplass på østsiden.

Terrengbearbeiding

Store terrengarbeid for å få plassert bygget.



Ortofoto fra 2005 viser hvordan eiendommen ble bygget ut i 1995.



Ortofoto 2008 viser hvordan tilbygget ble plassert i tråd med reguleringsplan for tomten.



Plan- og bygningsetatens vurdering

Mens reguleringsplanen viser rikelig med grønne arealer rundt bygget, viser ortofotoet tydelig at utearealet kun er etablert på harde flater. Terrassene skal ivareta krav til uteoppholdsareal. Dette kan gi lite varierte utearealer, og det bebyggelsens plassering i forhold til utearealer bør inngå i vurderingen av prosjektet

Oddemarka øst, Østerveien 45



Opprinnelig plan

Plan 45, Oddemarka (10.03.1953).

Formål

Magasin (forsvarets lager).

Boligtype

Naboblokkene: 3 etg

Lageret: 2 etg.

Struktur

Lamellblokker med langsiden mot Østerveien. Stjerneformede blokker på brinken mot Lovisenlund skole.

Arkitektur

3 etasjes blokker fra 50-tallet med saltak. Nye, innglassede verandaer og forblending med teglstein (ca 2005).

Uteareal

God dekning på uteareal mellom blokkene. Mye av arealet er imidlertid brukt til parkering.

Terrengbearbeiding

Begrenset terrengbearbeiding.



Ny plan

Plan 921, Oddemarka øst (30.05.2007).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (3 etg). 29 boenheter.

Struktur

Blokka ligger med langsiden mot Østerveien, som øvrige boligblokker. Ligger noe nærmere veien enn de opprinnelige boligblokkene.

Arkitektur

Det gamle lageret ble påbygd til en 3 etasjes blokk med valmtak, i tillegg ble det etablert tilbygg som bryter den rektangulære formen på bygget. Det opprinnelige lageret var bredere enn boligblokkene. Dette, sammen med nye på- og tilbygg, gjør at denne blokka fremstår i en annen skala enn naboblokkene.

Uteareal

Pga. tilbygg er en større andel av tomta bebygd, sammenliknet med nabobebyggelsen. I tillegg er det etablert uteareal på verandaer.

Terrengbearbeiding

Begrenset terrengbearbeiding.

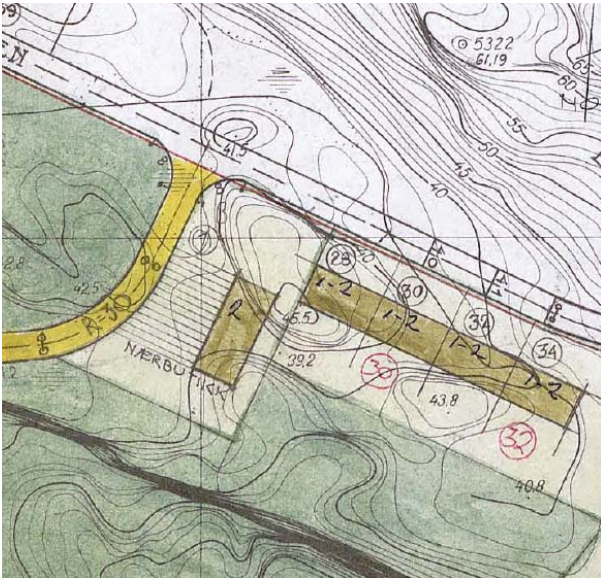


Plan- og bygningsetatens vurdering

I utgangspunktet er det positivt å bruke eksisterende bebyggelse til nye formål når gammelt formål har opphørt. I dette tilfellet var bygget tidligere brukt som lager for Forsvaret. Imidlertid er det noen utfordringer som går igjen ved gjenbruk av eksisterende bygg til boligformål; Gode og tilstrekkelige utearealer og tilstrekkelig parkeringsdekning. I tillegg er økte høyder og økt trafikk fremholdt som problematisk for naboeiendommene.

Området inngikk i egnethetsvurdering for fortetting, 1999.

Fregattveien 1



Opprinnelig plan

Plan 132 Voiebyen II (17.12.1963).

Formål

Nærbutikk og friområde.

Boligtype

Naboområdet består hovedsakelig av eneboliger med noen innslag av rekkehus.

Struktur

Veiene er lagt etter terreng, og bebyggelsen er plassert vinkelrett på hverandre i forhold til veien.

Arkitektur

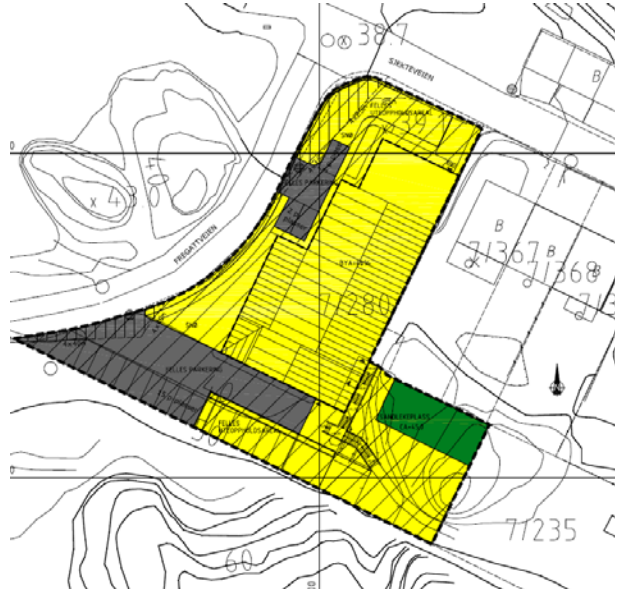
Bebyggelsen i området har ensartede volumer. I noen områder har boligene flate tak, i andre områder har boligene saltak med slak takvinkel.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteareal tilgjengelig på flere sider av huset.

Terrengebearbeiding

Begrenset terrengebearbeiding.



Ny plan

Plan 988 Fregattveien 1 (14.09.2005).

Formål

Bolig.

Boligtype

Sammenhengende småhus (leilighetskompleks 3 etg). 11 boenheter.

Struktur

Bygget ligger som en del av den opprinnelige strukturen; langs veien og vinkelrett på nabobebyggelsen.

Arkitektur

Leilighetsbygget er oppført i to etasjer med saltak, og med til- og påbygg knyttet til den opprinnelige bygningskroppen. Hovedvolumet har i stor grad det samme formspråket som nabobebyggelsen, men er oppskalert.

Uteareal

Boligene har uteareal på terrasser. Areal mellom bygg og gate er asfaltert. Leilighetene har tilgang på lekeplass som er anlagt på lokk over parkeringsplassene. Denne ligger inntil en bratt fjellvegg mot sør.

Terrengebearbeiding

Begrenset terrengebearbeiding.



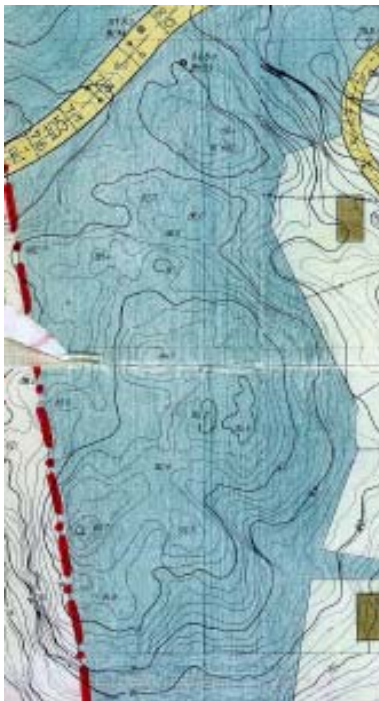
Området sett fra nord. Se uteareal over parkeringsplassene mot skrenten i sør.

Plan- og bygningsetatens vurdering

På denne tomte har man tatt i bruk et tidligere butikkbygg til boligformål, og i tillegg etablert både til- og påbygg for å få plass til flere boenheter på tomte. Boligformål stiller høyere krav til kvaliteter på tomte enn næringsformål, og ved en omdisponering må dette hensyntas. På denne tomte ligger bygget inntil en bratt skrent i sør, og vil særlig vinterstid ha lite tilgang på sol og dagslys.

For å kunne tilfredsstillere krav om lekeareal og parkering lekeplassen lagt på taket til parkeringa, helt inntil skrenten i sør. Private utearealer finnes på terrasser. Øvrige felles utearealer er asfalterte flater.

Borghildsvei, Doroteas vei 1-10



Opprinnelig plan

Plan 196, Gimlekollen III (16.01.1969).

Formål

Friområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Bebyggelsen er plassert vinkelrett på hverandre i et logisk forhold til veien.

Arkitektur

Store eneboliger i halvannen etasje. Saltak med relativt slak takvinkel.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteoppholdsareal tilgjengelig på flere sider av huset.

Terrengebearbeiding

Relativt beskjedne terrenginngrep.



Ny plan

Plan 758, Borghildsvei del av gnr.40 (10.02.1999).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger). 14 boenheter.

Struktur

Veiføringen er i stor grad lagt etter terrenget, og boligene er plassert etter denne.

Arkitektur

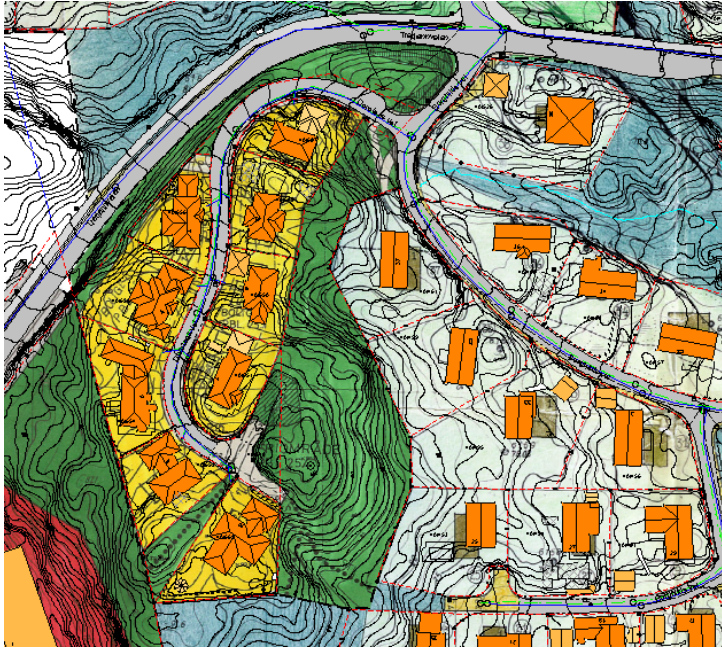
Eneboliger som består av flere fløyer og har tilsammen stor grunnflate. Det er valmtak på de fleste husene.

Uteareal

Det er en høyere utnyttelsesgrad på disse tomtene enn det er i naboområdene som er bygget ut etter planen fra 1969. Hver enkelt bolig har likevel gode uteoppholdsarealer. Det er regulert atkomst til friområdet mot sørvest.

Terrengebearbeiding

Relativt beskjedne terrenginngrep.



Illustrasjonen til venstre viser hvordan områdene er bygget ut i forhold til vedtatt plan. Man kan se tydelig at tomtene var større i 1969, og at utnyttelsen av dem var mindre enn i det nye feltet.



Plan- og bygningsetatens vurdering

Området fungerte opprinnelig som en buffer mot bebyggelsen lenger inne. Ny bebyggelse er synlig på kanten av skråningen, og et større sammenhengende friområde er bygget ned. Bebyggelsen i Borghildsvei (nord for hovedveien) ligger like langt ut på kanten som bebyggelsen i Doroteas vei. Det nye prosjektet er ikke mer eksponert enn Borghildsvei som ble planlagt i 1969.

Galgebergtangen, Galgebergveien 34-42



Opprinnelig plan

Plan 58, Galgebergtangen (29.10.1954).

Formål

Friareal.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Veiene er tilpasset terrenget, og terreng og veier har lagt rammer for plassering av bebyggelsen.

Arkitektur

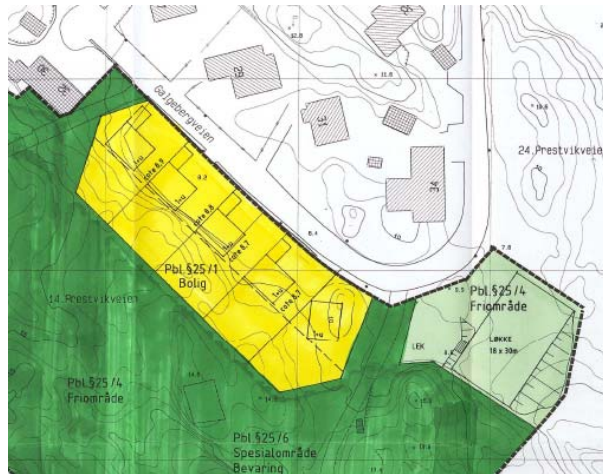
Nabobebyggelse har en oppløst karakter med variasjon i arkitektur, volumer og til-/påbygg.

Uteareal

Romslige tomter, og god tilgang på friområder mot sjøen.

Terrengbearbeiding

Begrenset terrenginngrep.



Ny plan

Plan 675, Galgebergtangen, del av (10.04.1996).

Formål

Bolig, friområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger med hybel).
9 boenheter.

Struktur

Bygningene er lagt i en sammenhengende rekke med inngangsparti mot gate og fasade mot friområdet.

Arkitektur

De fem byggene fremstår som ensartede, både pga. plassering, volumer og detaljering.

Uteareal

Tomtene er romslige, og boligene har gode private utearealer. Sand- og kvartalslek er etablert i tråd med reguleringsplanen fra 1996.

Terrengbearbeiding

Det er gjort inngrep for å etablere bebyggelse med hage på tomten, men det er relativt begrenset.

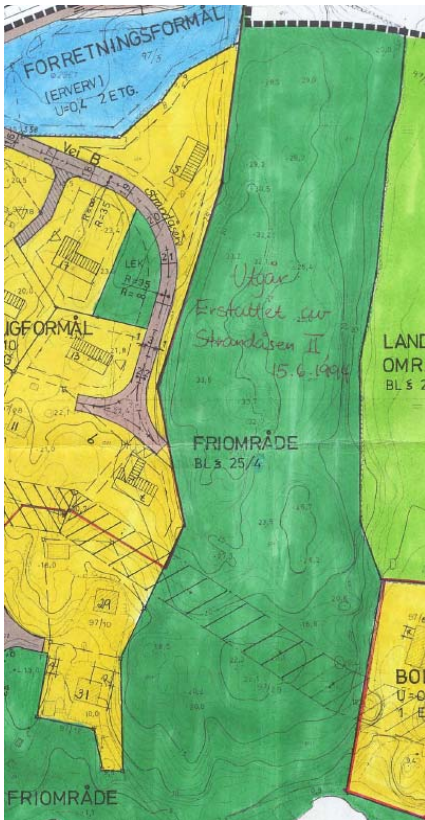


Området sett fra sør.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Byggene er plassert delvis inn mot terrenget, og er lite eksponert mot sjøen. Byggene fullfører en påbegynt struktur i forhold til gatestrukturen. Friområdet mellom gata og sjøen fortsatt er stort, men har blitt mindre tilgjengelig etter utbyggingen. Det er en utfordring å få til gode avgrensninger der private tomter grenser direkte til offentlige friområder; selv om et område er avsatt til allment bruk, kan det likevel oppleves som at en beveger seg i private hager, dersom avgrensningen ikke er tydelig definert.

Strandåsen (Korsvik)



Opprinnelig plan

Plan 420, Gnr.97, bnr.5 m.fl. Korsvik (06.07.1984).

Formål

Friområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Nabobebyggelsen har en tilfeldig struktur.

Arkitektur

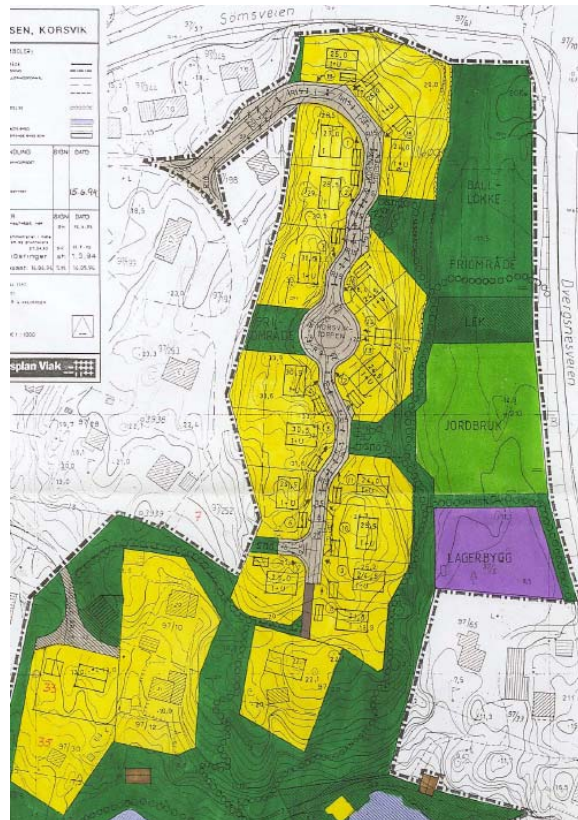
Eneboligområdet i vest har en oppløst karakter med variert arkitektur, takform, volumer og påbygg.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteareal tilgjengelig på flere sider av huset.

Terrengbearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.



Ny plan

Plan 648, Strandåsen (15.06.1994).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger). 22 boenheter.

Struktur

Veien er lagt langs toppen av Strandåsen, og bebyggelsen er lagt på begge sider av denne.

Arkitektur

Hustypene varierer, men ensartet takvinkel, materialbruk og volumer gjør at de fremstår helhetlige.

Uteareal

Tomtene er små, og skal dekke både parkering og garasje og uteopphold. Regulert friområde mot Dvergnesveien har en bratt atkomst fra boligområdet.

Terrengbearbeiding

Store inngrep for bebyggelsen på toppen av åsen.

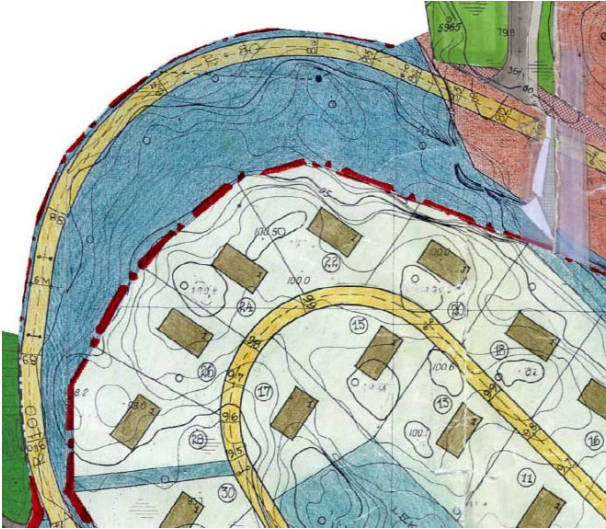


Området sett fra sør

Plan- og bygningsetatens vurdering

I utgangspunktet var området regulert som friområde for boligene vest for åsen. I 1994 ble arealformålet endret til boligformål. Areal mellom Dvergsnesveien og Strandåsen som tidligere var regulert til landbruksformål fikk så formål friområde for det nye boligområdet. Det nye friområdet har mindre sol enn Strandåsen, og har en svært bratt atkomst fra boligfeltet.

Bergtoras vei 68-72



Opprinnelig plan

Plan 195, Gimlekollen IV (16.01.1969).

Formål

Friområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Bebyggelsen er plassert vinkelrett på hverandre i et logisk forhold til veien.

Arkitektur

Store eneboliger i halvannen etasje. Saltak med slak takvinkel.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteoppholdsareal tilgjengelig på flere sider av huset.

Terrengebearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.



Ny plan

Plan 850, Bergtorasvei nord (29.01.2003).

Formål

Bolig.

Boligtype

Sammenhengende småhus (firemannsboliger). 12 boenheter

Struktur

Ny bebyggelse er lagt i bratt terreng mellom eksisterende bebyggelse og veien. Plasseringen av bebyggelsen er gitt av terreng og veiføring.

Arkitektur

Den nye bebyggelsen er større enn den eldre, men er delvis tilpasset i struktur og type.

Uteareal

I stor grad nordvendte arealer for uteopphold. Utearealer mot sør er i hovedsak benyttet til parkering/atkomst. Lekeplassen er plassert innerst i atkomstveien, mot nordvendt skråning.

Terrengebearbeiding

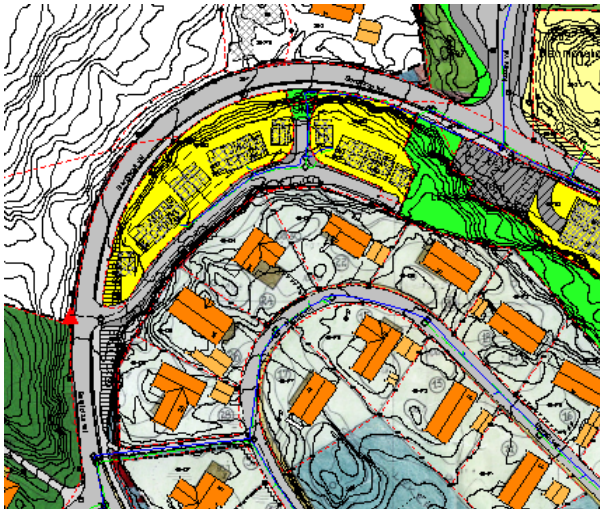
Byggetomtene er sprengt inn i terrenget. Mot sør er det en 5 m høy skjæring opp til det opprinnelige byggefeltet.



Området sett fra nord.



Området sett fra sør.



Illustrasjonen til venstre viser hvordan området er bygd ut. Hovedstrukturen, som vist i reguleringsplan fra 1969 med byggene vinkelrett på hverandre på romslige tomter, er gjennomført .

Illustrasjonene viser hvordan den nye bebyggelsen skiller seg fra den eldre med en annerledes struktur og skala.

Plan- og bygningsetatens vurdering

I den nye reguleringsplanen er den opprinnelige planidéen med robuste buffersoner mellom boområdene og atkomstveiene tapt. Plasseringen av ny bebyggelse er i sin helhet gitt av størrelsen på tomte og byggegrense mot vei. Området skiller seg derfor markant fra naboområdene som ble planlagt på slutten av 60-tallet med en streng plangeometri. Det er også akseptert mye større terrengbearbeiding i det nyeste boligfeltet. Dette området er i sin helhet sprengt ut for å få plass til bygg og for at atkomsten skal treffe Bergtorasvei. Området inngikk i egnethetsvurdering for fortetting, 1999.

Sigrids vei 2



Opprinnelig plan

Plan 196, Gimlekollen III (16.01.1969).

Formål

Friområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Bebyggelsen er plassert vinkelrett på hverandre i et logisk forhold til veien.

Arkitektur

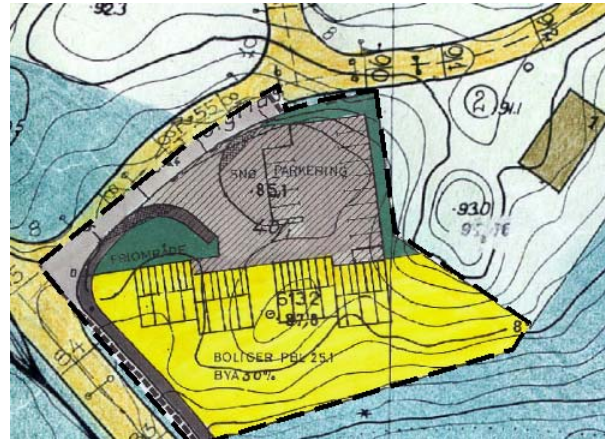
Store eneboliger i halvannen etasje. Saltak med relativt slak takvinkel.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteoppholdsareal tilgjengelig på flere sider av huset.

Terrengbearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.



Ny plan

Plan 683, Sigrids vei (19.06.1996).

Formål

Bolig.

Boligtype

Sammenhengende småhus (firemannsboliger). 8 boenheter

Struktur

Byggene er plassert med fasade mot sør.

Arkitektur

Bebyggelsen er i to etasjer med saltak, og hovedformen likner nabobebyggelsen, men er i en annen skala enn øvrige boliger.

Uteareal

Utearealer på veranda og terreng mot sør, mindre uteareal enn på tomtene fra 60-/70-tallet. Gårdsplass med parkering på nordsiden.

Terrengbearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.



Ortofoto viser byggenes plassering i forhold til turveien langs Tretjønn

Skråfoto viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende.



Plan- og bygningsetatens vurdering

Fortettingen i dette området er av begrenset omfang. Utformingen av byggene skiller seg fra den opprinnelige nabobebyggelsen i størrelse og plassering.

Byggene er lagt på tvers av en grønnkorridor mellom boligområdene og Tretjønn og kommer nærmere turveien langs Tretjønn.

Solholmen



Opprinnelig plan

Plan 28, Møllevannsveien-Grimshaugen (14.04.1951).

Formål

Friområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger og tomannsboliger).

Struktur

Området er planlagt med streng struktur (se plankart på neste side), og er i stor grad bygget ut etter denne.

Arkitektur

Nabobebyggelsen er stort sett to etasjer med saltak. Mesteparten bærer fortsatt preg av en nøktern 50-tallsarkitektur, men noen steder er den opprinnelige bebyggelsen blitt endret av til- og påbygg.

Uteareal

Tomtene er romslige. Felles uteareal på flaten og kollen sentralt i feltet. Ellers er der regulert og opparbeidet flere lekeplasser i området.

Terrengbearbeiding

Lite bearbeidet terreng.



Ny plan

Plan 1067, Solholmen, Møllevannsområdet (05.09.2007).

Formål

Bolig.

Boligtype

Sammenhengende småhus. (3-9 mannsbolig) 18 boenheter.

Struktur

Den nye bebyggelsen har ikke en klart definert struktur, men er lagt i randsonen mellom boligbebyggelsen og Solholmen og Grim skole.

Arkitektur

Bebyggelsen i de to delfeltene fremstår som to enkeltstående prosjekter. I B1 er det ene leilighetsbygget en påbygd enebolig, i to etasjer med valmtak og trekledning. Det andre bygget er nytt, men oppført med en utforming og materialbruk tilsvarende den påbygde eneboligen. Bygget i B2 er oppført i to etasjer med flatt tak, og en helt annen volumoppbygning og materialbruk enn i B1

Uteareal

Hver boenhet har betraktelig mindre uteareal enn nabobebyggelsen. Parkering på terreng, medfører at en stor andel av utearealet er asfaltert.

Terrengbearbeiding

Lite bearbeidet terreng.

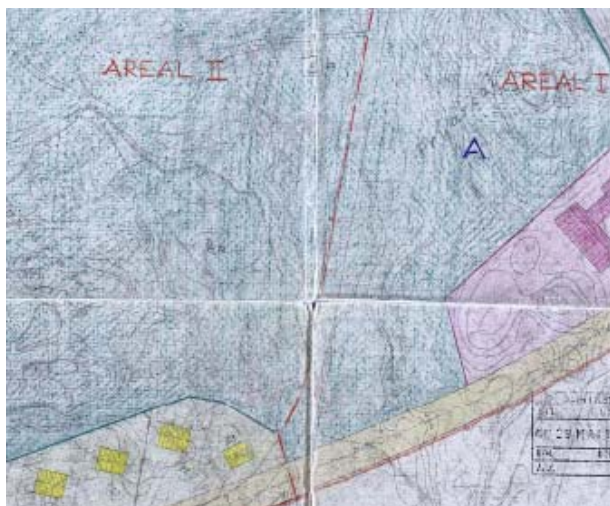


Plan- og bygningsetatens vurdering

Utbyggingen av Fagerdalsveien 3 er gjennomført i 3 trinn; først ble det på 50/60-tallet bygget en enebolig på det daværende friområdet (dispensasjon), så ble denne boligen erstattet av leilighetsbyggene i 2004 (dispensasjon), og i 2007 ble reguleringsplanen vedtatt og leilighetsbygget i B2 ble bygget.

Boligene er bygget på areal som var regulert til friområde. Dette hadde hovedsakelig funksjon som buffersone mellom skoleområdet og boligområdet, og var ikke i aktivt bruk. Med reguleringen fikk man også omregulert kollen (til venstre på bildet over) fra barnehagetomt til friområde.

Teglverksveien 33, Teglstien 4-19



Opprinnelig plan

Plan 43, Teglverksveien 31-33 (26.05.1953).

Formål

Grøntareal.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger)

Struktur

Veiene er tilpasset terrenget, og terreng og veier har lagt rammer for plassering av bebyggelsen. Relativt store eneboligtomter.

Arkitektur

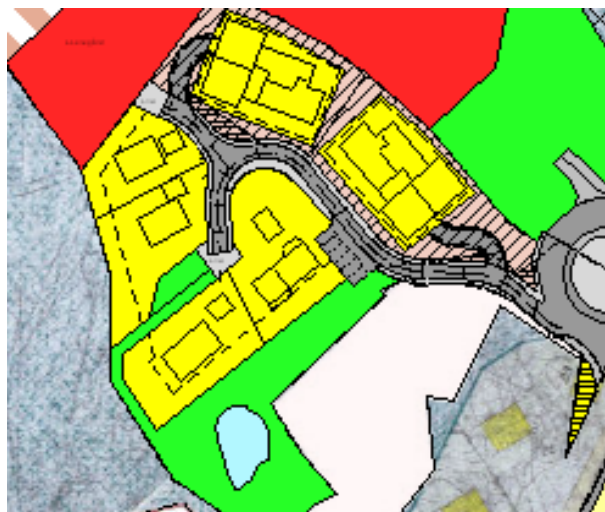
Området har en oppløst karakter med mye forskjellig arkitektur og volumer.

Uteareal

Romslige tomter.

Terrengbearbeiding

Mindre inngrep.



Ny plan

Plan 847, Teglverksveien 33 (19.06.2002).

Formål

Bolig, skolegård, friområde.

Boligtype

Blokk (3 etg+høy kjeller) og eneboliger. 30 boenheter

Struktur

Veien er lagt bratt rundt en kolle, og bebyggelsen er plassert langs denne.

Arkitektur

Området fremstår med enhetlig arkitektur og materialbruk.

Uteareal

Eneboliger har uteareal og parkering på egne tomter. Blokkene har en høy tomteutnyttelse, og store deler av uteareal er på verandaer. Blokkene har parkering i kjeller. Området ligger nært utearealer knyttet til Wilds minne skole. Sandlekeplass høyt oppe på kollen, ved atkomst til friområdet.

Terrengbearbeiding

Store terrenginngrep for å plassere bebyggelse på kollen. For å tilfredsstille krav til gjesteparkering, er det sprengt ut et areal i bunnen av bakken til dette formålet.



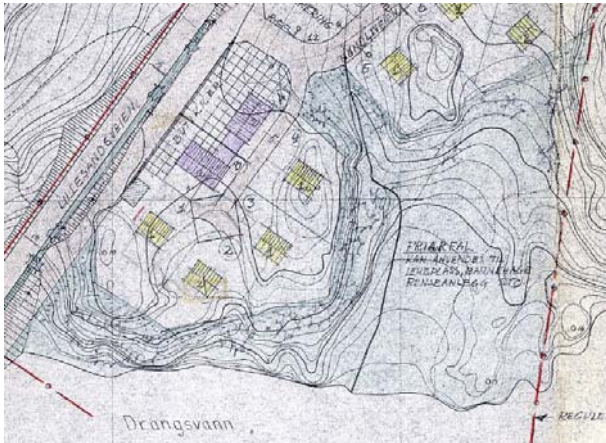
Området sett fra øst. Gjesteparkering midt i bildet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kollen utgjorde en del av et sammenhengende friområde knyttet til Wilds minne skole og stadion. For å få til en utvidelse av treningsområdene rundt stadion, ble det gjennom forhandlinger åpnet for å omregulere en del av friområdet til boligformål. Volum på utbyggingen ble vedtatt av bystyret før selve reguleringsaken.

Utvidelse av idrettsarealer gått på bekostning av tilgjengelige friområder.

Strømsdalen, Strømsbakken 3-53



Opprinnelig plan

Plan 111, Strømsdalen (20.03.1961).

Formål

Friområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger)

Struktur

Veiene er lagt etter terrenget, og bebyggelsen følger veiene.

Arkitektur

Byggene nærmest gamle E18 er i 2 etg. med saltak, mens byggene mot heia er oppført i halvannen etasje med saltak. Området er preget av nøktern 60-talls arkitektur.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteareal tilgjengelig på flere sider av huset. Nærhet til kanalen/ Drangsvann.

Terrengbearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.



Ny plan

Plan 785, Gnr.62, bnr.6 Strømsdalen (16.06.2004).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (3 etg.) og sammenhengende småhus (2 etg.) 24 boenheter.

Struktur

Bebyggelsen er plassert etter terrengets retning.

Arkitektur

Blokkene er oppført i tre etasjer med saltak. De øvrige boligbyggene har volumer og takform som i stor grad minner om den eldre bebyggelsen i naboområdet. Alle byggene har trekledning.

Uteareal

Leilighetene har privat uteareal på terrasser, samt fellesareal oppå parkeringskjeller. Det er opparbeidet ballbane/lekeplass mot kanalen. Badeplass som er vist i planen er ikke opparbeidet.

Terrengbearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.



Strømsdalen sett fra sør. Nye E18 øverst i høyre hjørne.

Plan- og bygningsetatens vurdering

I forbindelse med mulighetsstudie for Rona senterområde som ble utarbeidet i 2003, ble det vurdert om senteret (som er vedtatt plassert mellom kanalen og Høvågveien) også skulle omfatte arealer i Strømsdalen. Dette ble ikke anbefalt, i stedet ble det vedtatt boligutbygging i Strømsdalen.

I reguleringsplanen ble strandarealene og den sørvendte delen av tomta regulert til friområde. Det har vært vanskelig å få hånd om strandarealene.

Det er stort sett eneboliger i naboområdet. Leilighetsbygget bidrar til et variert boligtilbud.

Terrengmessig ligger byggene godt, og utearealene er gitt en god plassering. Det er mye harde flater som preger kvaliteten på utearealene mellom byggene.

Torridalsveien 89-95



Opprinnelig plan

Plan 676, Otrabredden (10.10.1995).

Formål

Friluftsområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Tomtene og bebyggelse i området har få tydelige fellesnevner, med unntak av at byggene har sin hovedfasade mot Otra.

Arkitektur

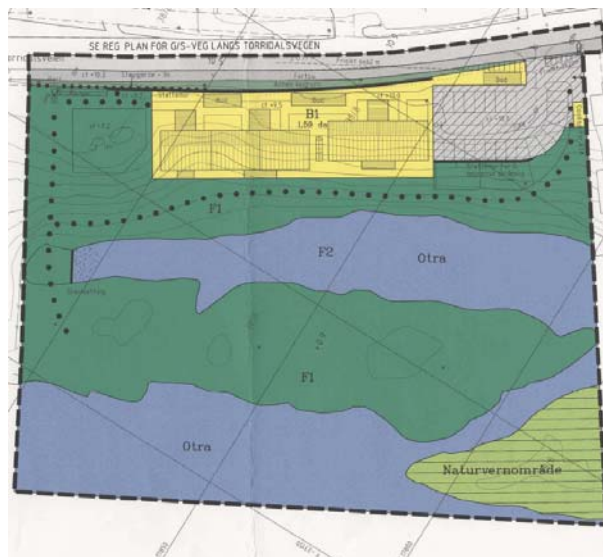
Hovedsakelig 2-etasjes boliger med saltak. Svært sammensatt.

Uteareal

Romslige tomter

Terrengbearbeiding

Begrenset terrenginngrep.



Ny plan

Plan 787, Torridalsveien 89-95 (15.11.2000).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (3 etg.) 26 boenheter.

Struktur

Den smale tomten mellom Torridalsveien og Otra gir retningen på bebyggelsen.

Arkitektur

Blokka fremstår som en lang lamell mot Torridalsveien. Den har 2 etasjer mot veien og 3 etasjer mot Otra, og har trekledning.

Uteareal

Boligene har uteareal på terrasser. Formålsgrænse for byggeområdene er lagt nærme bygget for å bevare friområdet mot Otra til offentlig bruk.

Terrengbearbeiding

Beskjedne inngrep.



Området sett fra vest.

Plan- og bygningsetatens vurdering

I forbindelse med reguleringsplanen var et viktig moment at sikt mot elva ikke skulle stenges. Samtidig ble det stilt krav om støyskjerm mot Torridalsveien. Denne tar all sikt mot elva, og det er i hovedsak støyskjermen man opplever fra veien. Mot nabobebyggelsen fremstår området derfor som lukket. Utearealene mellom bygget og veien brukes til vei og parkering, og arealene mot elva er offentlig friområde. Leilighetene har privat uteoppholdsareal på terrassene.

Reguleringen ga mulighet til å tilrettelegge friområdene på Nodøya, som i utgangspunktet var utilgjengelige. Ellers i området er det lav dekning på større, sammenhengende grøntarealer og kvartalslek.

Området inngikk i egnethetsvurdering for fortetting, 1999.

Narvika 15



Opprinnelig plan

Plan 120, Kongsgård II (10.07.1963).

Formål

Friområde.

Boligtype

Atriumshus i bakkant, i tillegg større institusjonsbygg og næringsbygg.

Struktur

Bebyggelsen på øvre nivå (fra Olav Trygvasons vei til Vollevannet) er bygd ut etter samlet plan. På sørsiden av veien er strukturen mer fragmentert.

Arkitektur

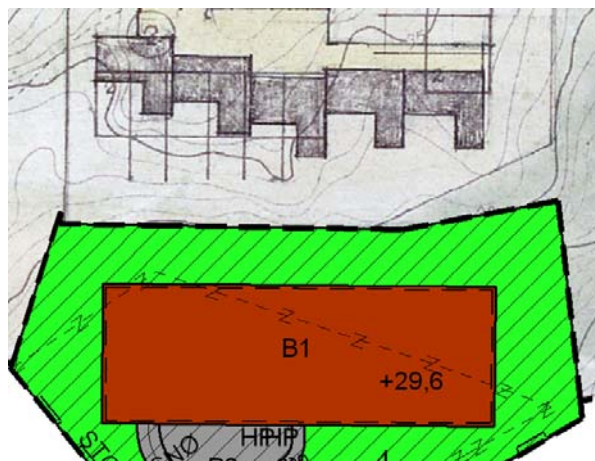
Variierende.

Uteareal

Området er sørvendt. Det ligger nær E18, og er eksponert for støy. Uteareal i privathager.

Terrengebearbeiding

Bebyggelse har underordnet seg terrenget.



Ny plan

Plan 1106, Narvika 15 (31.05.2006).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (3 etg.) 27 boenheter.

Struktur

Bebyggelsens plassering følger til en viss grad terrengets retning.

Arkitektur

Blokk i 3 etasjer med flatt tak.

Uteareal

Området er sørvendt. Det ligger nær E18, og er eksponert for støy. Uteareal på verandaer.

Terrengebearbeiding

Terrenget er sprengt ut for å gi plass til blokka.



Illustrasjonen viser opprinnelig plan for hele området mellom Narviga og Vollevannet.



Ortofotoet viser hvordan området er bygget ut. Nord for Olav Trygvasons vei finner man i stor grad planløsningen fra 1963. På sørsiden er store deler av bebyggelsen oppført avvikende fra plan.



Plan- og bygningsetatens vurdering

Området er del av inngangsportalen til Kristiansand. Grønn buffer mellom bakenforliggende boliger og E18 er omgjort til byggeområde. Området er svært støyutsatt.

Boligprosjektet har medført store terrenginngrep på tomte. En samlet plan for området ville kunne bidratt til helhetlige løsninger for atkomst og terrengbehandling.

Galgebergveien 3



Opprinnelig plan

Uregulert. Illustrasjonen viser naboplanen (plan 58, 1954). Den tids eksisterende bebyggelse er vist med grått.

Formål

Natur/skrent.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Veiene er tilpasset terrenget, og terreng og veier har lagt rammer for plassering av bebyggelsen.

Arkitektur

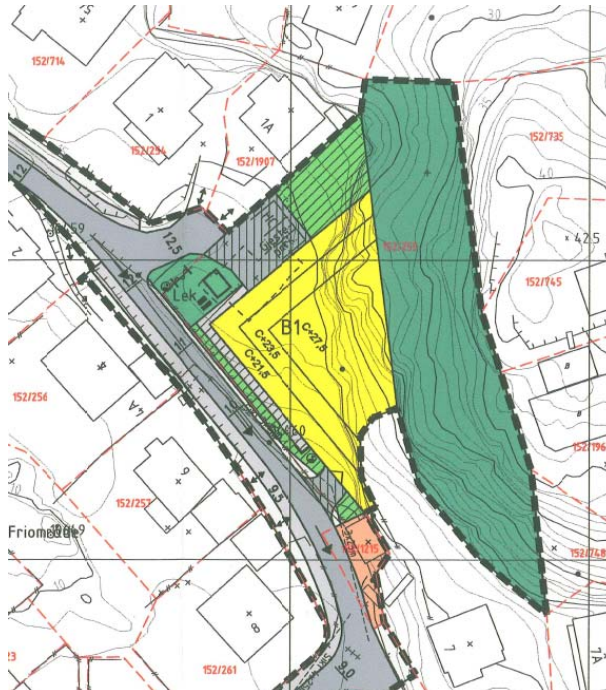
Nabobebyggelse har en oppløst karakter med mye forskjellig arkitektur, volumer og til-/påbygg.

Uteareal

Relativt store tomter.

Terrengbearbeiding

Begrenset terrenginngrep.



Ny plan

Plan 857, Galgebergveien 3. (28.01.2004).

Formål

Bolig, friområde.

Boligtype

Blokk (4 etg.) 12 boenheter.

Struktur

Blokka er lagt med langsida mot Galgebergveien. Etter sprengning er ikke terreng fylt tilbake mot blokka, og det mangler forbindelse fra blokka til friområdet i bakkant.

Arkitektur

4 etasjer med de øverste to etasjene inntrekket. Romslige terrasser, og fasader i tegl.

Uteareal

Regulerte friområder bak blokka er utilgjengelige fra Galgebergveien 3. Blokkleilighetene har uteareal på terrasser. Lekeplass er plassert på hjørnet av gata og atkomst til parkeringskjeller.

Terrengbearbeiding

Etablering av blokka i det bratte terrenget krevde store terrenginngrep.

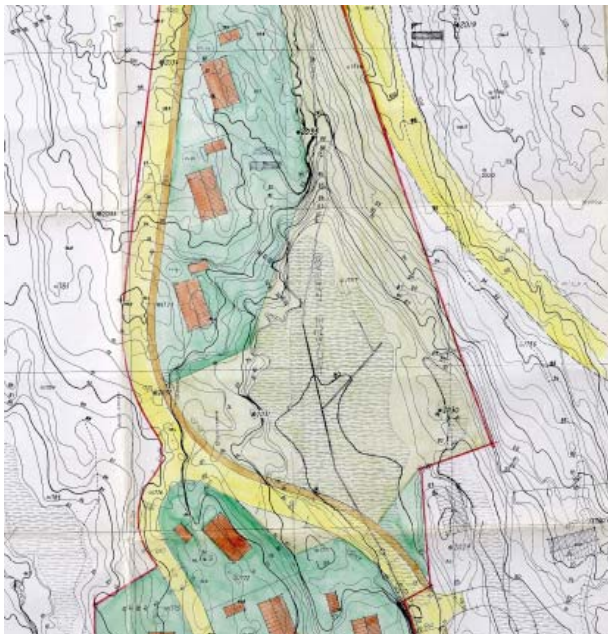


Området sett fra sør.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tomta er liten i forhold til utnyttelsen den har fått. På planen ser tilgangen på grønne utearealer uproblematisk ut – men regulerte friområder er ikke tilgjengelige fra blokka.

Tinnheia terrasse



Opprinnelig plan

Plan 118, Tinnheia II (10.05.1962).

Formål

Friområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Bebyggelsen er lagt etter retningen på terreng og veier.

Arkitektur

Hovedsakelig eneboliger i én etasje med slak takvinkel. Fremstår som enhetlige og nøkterne.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteareal tilgjengelig på flere sider av huset. Skrenten og flata i bunnen er avsatt til friområde – lekeplass.

Terrengbearbeiding

Begrenset terrengbearbeiding.



Ny plan

Plan 754, Tinnheia terrasse (06.11.2002).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (7 etg.) 72 boenheter.

Struktur

Blokkene ligger inntil en skrent, og følger retningen på denne.

Arkitektur

Store vindusflater og kledning av tegl. Det er utarbeidet én prototype på ei blokk som er repetert gjennom området.

Uteareal

Alle leilighetene har romslige terrasser. Det er opparbeidet lekeplass på sørvestsiden av blokkene. På området bak blokkene er det en gangvei med forbindelse til Tinnheiveien.

Terrengbearbeiding

Det har blitt tatt ut masse for å plassere blokkene. Massen er fylt tilbake, slik at baksiden av blokkene ligger inntil terreng. Det er utgang fra 4. etasje til gangvei i bakkant.



Tinnheia terrasse sett fra sør.

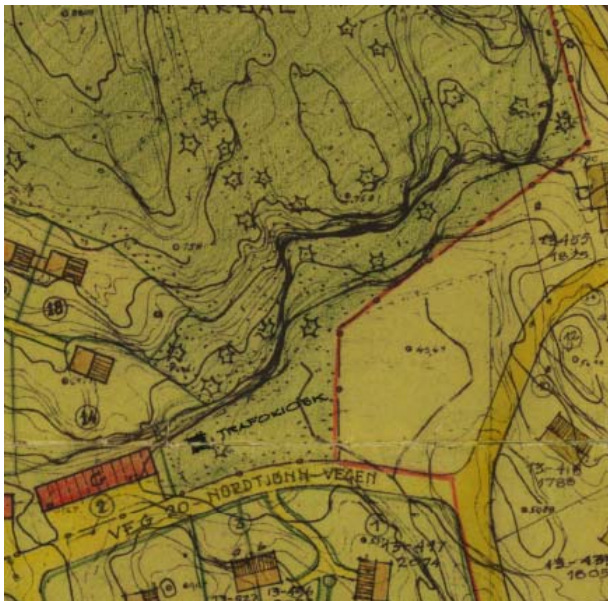
Plan- og bygningsetatens vurdering

Frrområde er i hovedsak en bratt skråning inntil Tinnheiveien på toppen, og hadde begrenset bruksverdi.

Terrangmessig ligger blokkene godt. Bygningskroppen er forbundet med terreng i bakkant, og har utgang direkte til gangvei langs Tinnheiveien. Et romslig område på den sørvestre delen av tomte er avsatt til lekeplass. Lekeplassen har en god beliggenhet. Øvrige uteareal er i stor grad preget av asfaltflater og nedkjøring til parkeringskjeller.

Plassering av bebyggelsen i forhold til hverandre gjør at det er innsyn i alle leilighetene.

Blåbærsvingen/ Nordtjønnveien



Opprinnelig plan

Plan 83, Augland terrasse, vestre del (12.04.1958).

Formål

Friområde.

Boligtype

Frittliggende og sammenhengende småhus (eneboliger og rekkehus).

Struktur

Veiene er lagt etter et relativt kupert terreng, og bebyggelsen er plassert i forhold til disse.

Arkitektur

Sammensatt uttrykk på nabobebyggelsen med hensyn til volumer, til-/påbygg, farger og materialbruk.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteareal tilgjengelig på flere sider av huset. Området ligger i et kupert landskap, og det kan være store høydeforskjeller innenfor de enkelte tomtene.

Terrengbearbeiding

Begrensede terrengarbeider.



Ny plan

Plan 713, Gnr 13 Bnr 377, 477
Blåbærsvingen/ Nordtjønnveien (03.09.1997).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (7 etg.) 19 boenheter.

Struktur

Blokka er lagt inntil en skrent, og følger retningen på terrenget.

Arkitektur

Bygningskroppen er delt i to hovedvolumer, har en variert fasade, og er terrassert.

Uteareal

Blokka er plassert inn mot skrenten, slik at flata med balløkke og lekeplass er holdt fri for bebyggelse. Boligene har private uteareal på veranda. Inngangspartiet til blokka er preget av parkering og asfaltflater.

Terrengbearbeiding

Det har blitt tatt ut masse for å plassere blokkene. Massen er fylt tilbake, slik at baksiden av blokkene ligger inntil terrenget.



Blåbærsvingen sett fra sør.

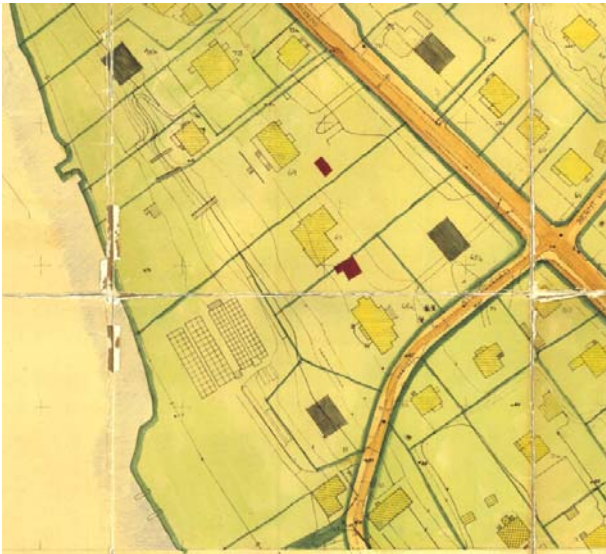
Plan- og bygningsetatens vurdering

Bebyggelsen er plassert på et areal som opprinnelig var regulert til friområde. Hovedandelen av arealet var en bratt skrent som ga begrensede bruksmuligheter som friområde. Bebyggelsen er trukket bort fra flata som er opparbeidet til balløkke og lekeplass. Man har altså klart å spare de viktigste friområdene, samtidig som man har bygget på friområdene med minst bruksverdi.

Bygget henger godt sammen med terrenget og er gitt en fasadelinje som trappes. Til tross for høyden fremstår den derfor ikke som massiv.

Utearealene på fremsiden av blokka er i stor grad preget av asfalt og parkeringsplasser.

Strandbakken, Strandveien 11-35



Opprinnelig plan

Plan 87, Nedre Lund (17.10.1958).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger). 5 boenheter.

Struktur

Tomtene og bebyggelse i Strandveien har få tydelige fellesnevnerne, med unntak av at byggene har sin fasade mot Otra.

Arkitektur

Sammensatt.

Uteareal

Romslige tomter.

Terrengebearbeiding

Begrenset terrenginggrep.



Ny plan

Plan 743, Strandbakken (10.02.1999).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger). 19 boenheter.

Struktur

Byggene er plassert vinkelrett på hverandre, og følger hovedsakelig retningen på Otra og Torridalsveien.

Arkitektur

Bebyggelsen har sammensatt formspråk, men høyder og volumer er i ensartet.

Uteareal

Hagene er vestvendte og med varierende størrelse. Det er regulert inn og etablert lekeplass sentralt i området. Regulert grøntareal langs elva er bare delvis opparbeidet.

Terrengebearbeiding

Begrenset terrenginggrep.



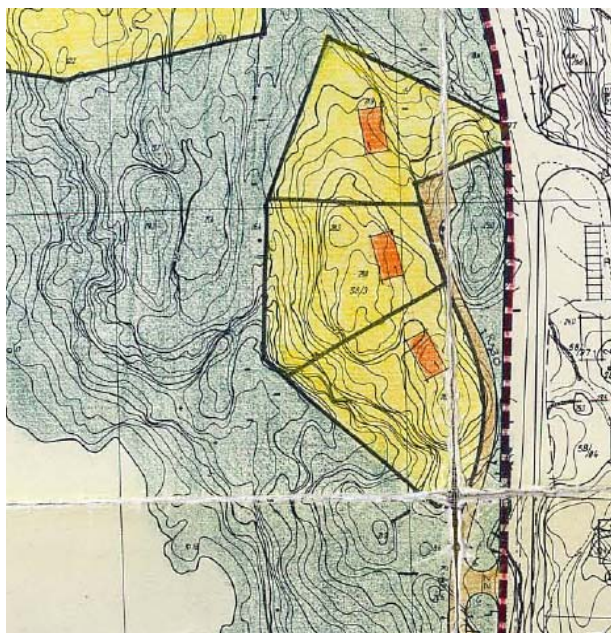
Området sett fra vest.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Fortettingen i området forsterker den tilfeldige strukturen som finnes i naboområdene mot Klynga og brannstasjonen. Volummessig er bebyggelsen ganske ensartet, men arkitektonisk er det sammensatt.

Området synes å ha nådd en øvre grense for utnyttelse med tanke på krav til parkering og utearealer og tilgjengelige lekeplasser i området. Bebyggelsen tetter en visuell forbindelse mellom Torridalsveien og Otra. Felles bryggeanlegg er anlagt mot Otra.

Sømsveien 66-68A-B



Opprinnelig plan

Plan 235, Gnr.58 Søm (03.06.1971).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger). 2 boenheter.

Struktur

Byggene er plassert på en høyde, og følger retningen på terrenget.

Arkitektur

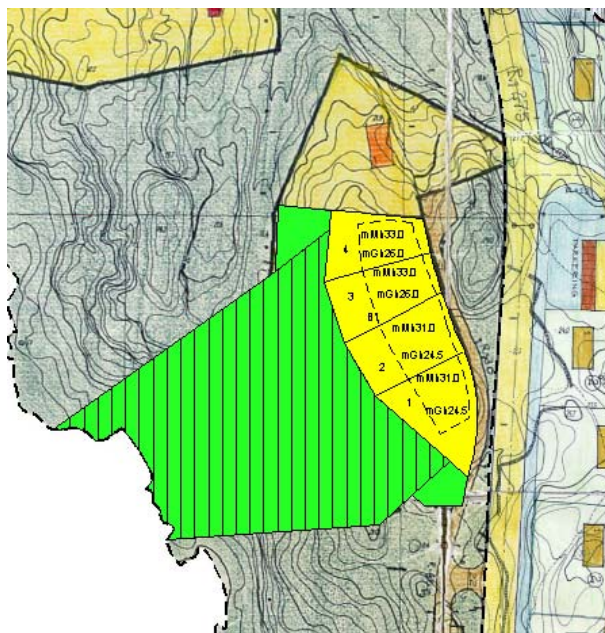
Nabobebyggelsen er hovedsakelig oppført i tråd med reguleringsbestemmelsene som angir boligtype som åpen villamessig bebyggelse i 1 etg. med takvinkel 23°.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteoppholdsareal tilgjengelig på flere sider av huset. God tilgang til friområder mot sjøen.

Terrengbearbeiding

Begrenset terrengbearbeiding.



Ny plan

Plan 235, Sømsveien 66 og 68 - endring (31.01.2008).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger). 4 boenheter.

Struktur

Byggene følger retningen på terrenget. Samme struktur som i opprinnelig plan, men tettere.

Arkitektur

I endringen er mønehøyden satt til maks kote 31, takvinkel 23-35° og bygget kan oppføres i 2 etasjer.

Uteareal

Tomtene er mindre. I forbindelse med planendringen er det stilt krav om etablering av sandlekeplass i utomhusplan. Deler av de opprinnelige boligtomtene er nå avsatt til spesialområde – friluftsområde.

Terrengbearbeiding

Kollen husene er plassert på i opprinnelig plan er sprengt ned.

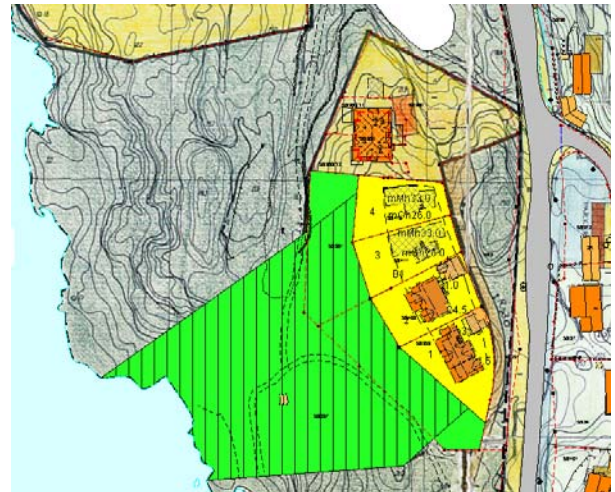


Området sett fra vest. Ny bebyggelse i tråd med planendringen ses foran til høyre. Tremannsbolig bygget på dispensasjon (før planendring) ses foran til venstre. Bebyggelse bygget i tråd med opprinnelig reguleringsplan ses i bakkant.

Illustrasjonen til høyre viser hvordan området er bygget ut. På eneboligtomta nord for planendringen ble det bygd en tremannsbolig før planendringen ble gjennomført .

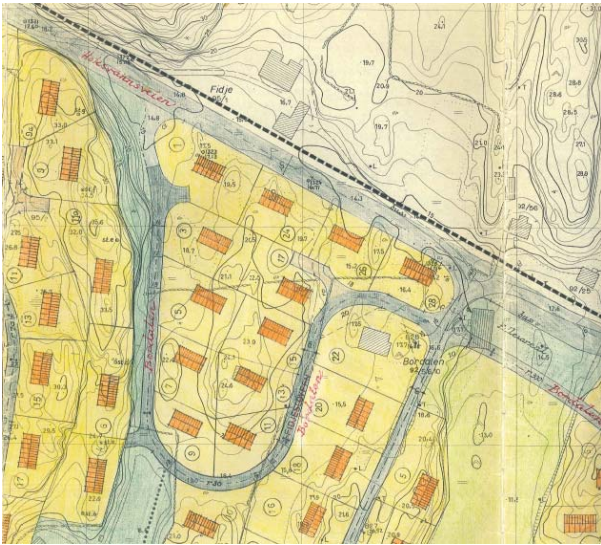
Plan- og bygningsetatens vurdering

Tremannsboligen nord for planendringen ble bygget på dispensasjon, og tomtedelingen av Sømsveien 66 og 68 ble gjennomført som mindre vesentlige endringer før planen ble endret. Man har kunnet bygge med en brattere takvinkel, og i to etasjer i stedet for én.



For å få til to etasjer med angitt mønehøyde, har man måttet gjøre betydelige terrenginngrep, og området skiller seg ut fra de bakenforliggende opprinnelige områdene både ut fra byggenes størrelse og tomtenes utforming.

Bordalssløyfen 10, 12, 24, 26, 28, 30



Opprinnelig plan

Plan 242, Tømmerstø (09.03.1972).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger). 7 boenheter.

Struktur

Veiene er lagt etter terreng, og bebyggelsen er organisert etter veiene.

Arkitektur

I reguleringsplanen er det krav om at bebyggelsen skal være åpen villamessig i 1 etasje, og at takvinkelen ikke skal overstige 30°. Naboområdene er bygget ut i tråd med disse bestemmelsene.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteoppholdsareal tilgjengelig på flere sider av huset.

Terrengbearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.



Ny plan

Plan 588, Bordalssløyfen 10,12,24,26,28 og 30 (15.05.1991).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger) 12 boenheter.

Struktur

Bebyggelsen følger samme veistruktur som i opprinnelig plan, men lengderetningen på boligene snus, slik at det er plass til ytterligere fem eneboliger på samme areal.

Arkitektur

I reguleringsplanen er det krav om at bebyggelsen skal være åpen villamessig i 1 1/2 etasje, og at takvinkelen ikke skal overstige 34°. Byggene er oppført i tråd med dette, og fremstår som ensartede.

Uteareal

Hver bolig får mindre uteareal på tomten, ettersom det er planlagt flere boliger på arealet. Felles lekeplasser regulert inn i fortettingsplanen.

Terrengbearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.



Området sett fra nord.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Med planendringen ble det hjemlet noen flere eneboliger enn i opprinnelig plan. Formålet er det samme, og boligtypen er lik. Men når hver tomt blir noe mindre, og avstanden mellom byggene reduseres, betyr det at naturlig terreng og vegetasjon går tapt. Med romslige tomter, som i den opprinnelige planen, har man hatt større mulighet til å gi bebyggelsen en god plassering, og det ville være rom for mer naturlig vegetasjon.

Kreglingheia, Seljeveien 31



Opprinnelig plan

Plan 68, Kreglingheia (07.04.1956).

Formål

Bolig/garasjer.

Boligtype

Frittliggende og sammenhengende småhus (eneboliger og rekkehus)

Struktur

Veiene er lagt etter et relativt kupert terreng, og bebyggelsen er plassert i forhold til disse.

Arkitektur

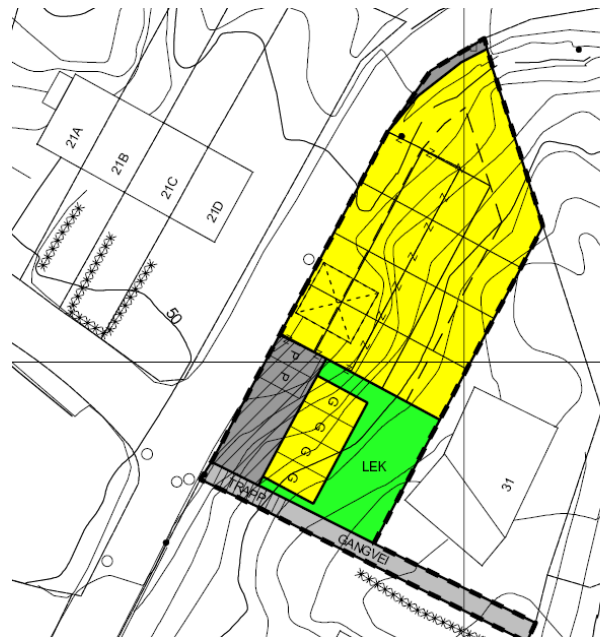
Sammensatt arkitektur på nabobebyggelsen med hensyn til volumer, til-/påbygg, farger og materialbruk.

Uteareal

Eneboligene ligger på romslige tomter med uteareal tilgjengelig på flere sider av huset. Området ligger i et kupert landskap, slik at det på de enkelte tomtene kan være relativt store høydeforskjeller.

Terrengbearbeiding

Begrensede terrengarbeider.



Ny plan

Plan 68A, Kreglingheia, Seljeveien 31 (14.09.2005).

Formål

Bolig.

Boligtype

Sammenhengende småhus (rekkehus). 4 boenheter.

Struktur

Rekkehusene følger retningen på terrenget og veien.

Arkitektur

Volum og materialbruk på det nye rekkehuset tilsvarer i stor grad det man finner på den opprinnelige nabobebyggelsen.

Uteareal

Boligene har uteareal på terrasser. I tillegg er det anlagt lekeplass bak garasjene. Areal mellom bygg og gate er asfaltert.

Terrengbearbeiding

Hele tomte er sprengt ut. Stor skjæring i bakkant av lekeplass.



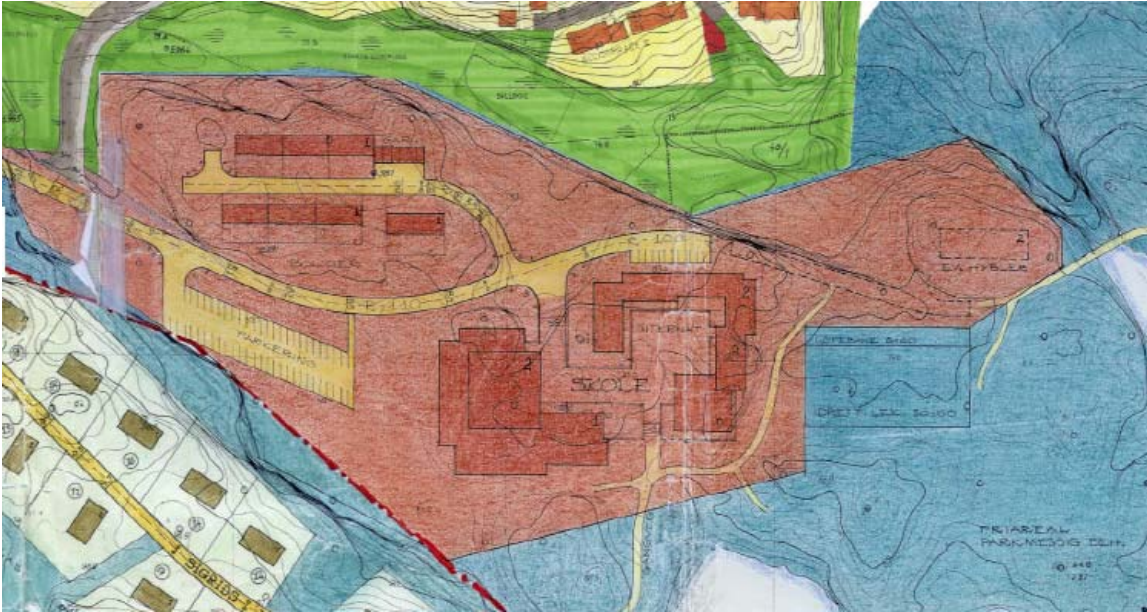
Området sett fra vest. Bildet viser tydelig hvor forskjellig utearealene i den eldre og den nye bebyggelsen er opparbeidet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Utbyggingen erstatter et garasjeanlegg. Utearealene er preget av mye harde flater og store terrengarbeider.

Byggets størrelse, terrengets beskaffenhet, krav til uteareal, lekeplass og parkering gjør denne tomte lite egnet til fire boenheter. Lekeplassen er plassert bak garasjen. I tillegg er arealet til lekeplassen sprengt ut for å få atkomst.

Bergtorasvei 73-91 (Gimlekollen mediasenter) Utbygd



Opprinnelig plan

Plan 195, Gimlekollen IV (16.01.1969).

Formål

Skole. Utfyllende bestemmelse:
"På skoletomt nord for Tretjønn skal oppføres skoleanlegg, boliger, parkeringsplasser, idrettsanlegg som vist på planen."

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger)

Struktur

Planen viser boligene i feltet som rekkehus i to stramme rekker. Imidlertid er det oppført eneboliger i en løs struktur. Skolen har en egen funksjon, struktur og skala i forhold til tilstøtende boligbebyggelse. Også denne er etablert annerledes enn vist på plan.

Arkitektur

En viss andel av boligene i feltet har et felles arkitektonisk uttrykk. Boligene lengst vest har lite til felles med øvrige bygg.

Uteareal

Plassering av byggene på romslige tomter gir sørvendt uteoppholdsareal

Terrengebearbeiding

Beskjedne terrenginngrep.

Ny plan

Plan1081, Bergtorasvei 40/556 m.fl. (24.10.2007).

Formål

Som i eksisterende plan, men skoletomt og parkering erstattes av boliger.

Boligtype

Sammenhengende småhus. 31 boenheter

Struktur

Bebyggelsen er plassert på et knapt areal mellom en bratt skrent og veien.

Arkitektur

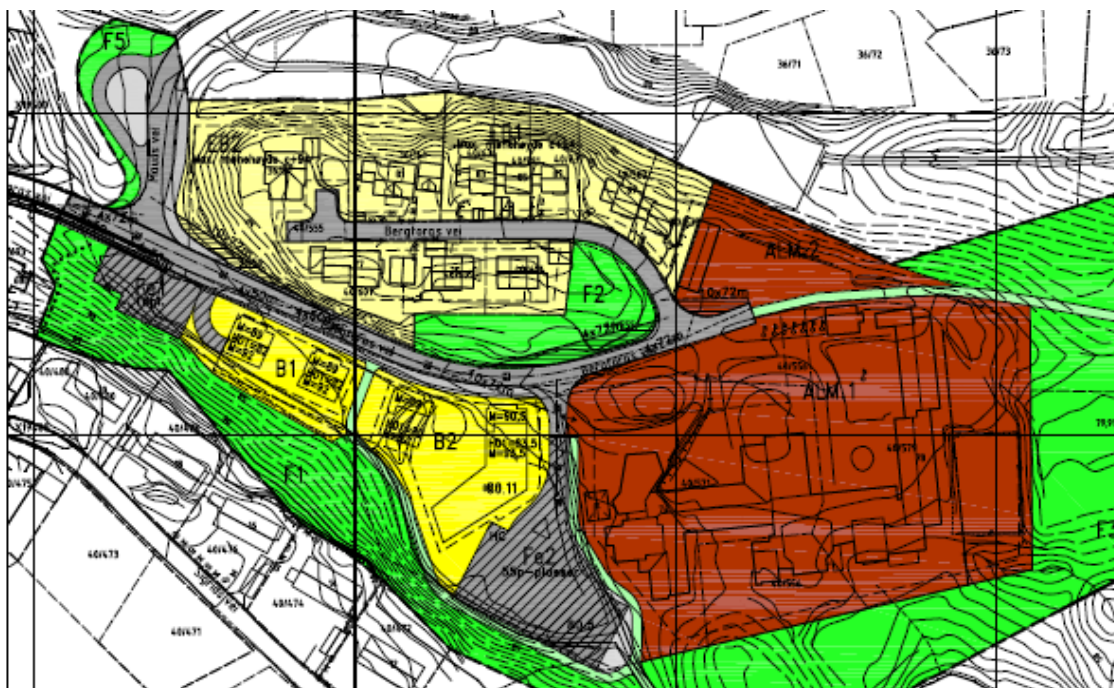
Flate tak er et nytt element i området, og bebyggelsen er betydelig større enn eneboligene i området.

Uteareal

80 m² uteareal pr boenhet, og krav om at 70 % av dette skal være på terreng. Sammenliknet med nabobebyggelse er dette en høy andel uteareal på veranda. Lekeplass for nye og eksisterende boliger er plassert nord for Bergtoras vei (F2).

Terrengebearbeiding

Forsiktige terrenginngrep.



Reguleringsplan for Bergtorasvei 40/556 m.fl. (24.10.2007).



Illustrasjonen viser hvordan området er bygget ut – noe avvikende fra reguleringsplan.



Bebyggelsestypen slik den ble fremstilt ved vedtak av planen i 2007.

Eivind Jarlsgate 22



Opprinnelig plan

Uregulert. Inngår i kommunedelplan for Lund med formål boligområde. I henhold til denne kan det for enkelttomter vedtas bebyggelsesplan med inntil 4 boenheter.

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittstående småhus (enebolig)

Struktur

Veiene er tilpasset terrenget, og terreng og veier har lagt rammer for plassering av bebyggelsen.

Arkitektur

Nabobebyggelse har variert arkitektur, og volumer med til-/påbygg.

Uteareal

Romslige tomter.

Terrengbearbeiding

Begrenset bearbeiding av terreng.

Ny plan

Plan 1161, Eivind Jarlsgate 22. (28.02.2008). (Bebyggelsesplan).

Formål

Bolig.

Boligtype

Sammenhengende småhus (tremannsbolig). 3 boenheter.

Struktur

Nybygg plasseres på den delen av tomta som ikke er bebygd, og som heller ikke anses for å være godt uteareal.

Arkitektur

Foreløpig er ikke planen realisert. Krav om saltak og vinkel mellom 18 og 30 grader.

Uteareal

Eksisterende bolig på tomta har beholdt et stort uteareal. Nybygget skal disponere det grønne arealet på plankartet. Samtidig kan en påregne en del uteareal på terrasser. Parkering skal etableres i kjeller.

Terrengbearbeiding

Etablering av bygget krever at man går inn i terreng på vestsida av tomta. Imidlertid er det stilt krav om at terreng skal tilbakefylles.



Skråfotoet viser eksisterende bebyggelsesstruktur. Planområdet er merket med rød ring.



Snittegningen viser hvordan bebyggelsen skal plasseres i henhold til vedtatt plan.

Torridalsveien 74-76 under oppføring



Opprinnelig plan

Plan 87, Nedre Lund (17.10.1958).

Formål

Bolig.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger). 4 boenheter.

Struktur

Bebyggelsen følger retningen på terrenget og veien, og er plassert i to rader; inntil veien og inntil skrenten i bakkant av tomta. (gule bygg er eksisterende, grå er planlagte)

Arkitektur

Hovedsakelig 2-etasjes boliger med saltak. Svært sammensatt.

Uteareal

Romslige tomter med sør-vestvendte hager.

Terrengebearbeiding

Begrenset terrenginngrep.



Ny plan

Plan 803, Torridalsveien 74-76 (20.06.2001).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (3 etg.) samt frittliggende småhus. 16 boenheter.

Struktur

Bebyggelsens plassering bryter med strukturen i området rundt.

Arkitektur

Volumene som er vist på bebyggelsen, samt krav om pulttak er nye elementer i området.

Uteareal

Boligene vil få uteareal på terrasser og som fellesarealer mellom byggene. Det er stilt krav om opparbeiding av lekeplass i reguleringsbestemmelsene.

Terrengebearbeiding

Plasseringen av B5/B6 vil kreve inngrep i skrenten i bakkant.

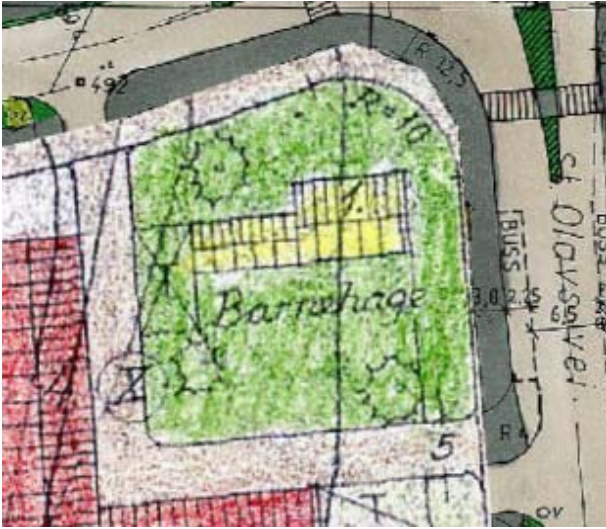


Området sett fra sør.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bebyggelsen som er vist i planen bryter struktur og innfører nye volumer og nytt formspråk i forhold til eksisterende bebyggelse.
Inngikk i egnethetsvurdering for foretting, 1999.

Kongsgård Allé 12



Opprinnelig plan

Plan 24, Agder alle del II (22.09.1950).

Formål

Barnehage.

Boligtype

Blokk.

Struktur

Bebyggelsen innenfor samme kvartal er plassert vinkelrett på hverandre i en stram planmessig struktur.

Arkitektur

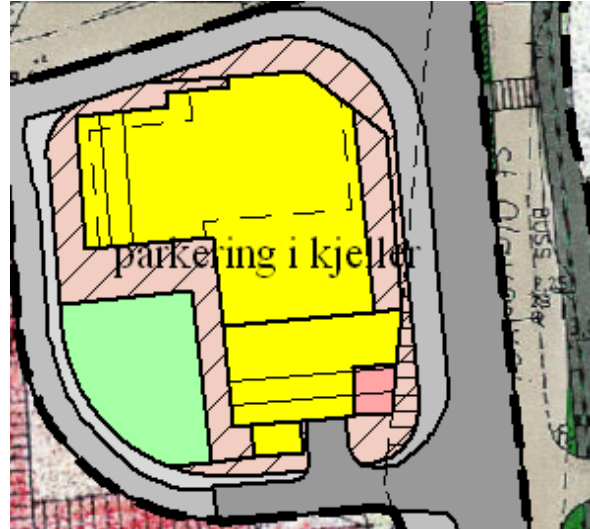
Hovedsakelig blokker i 3 etasjer med saltak. Bebyggelsen innenfor kvartalet fremstår svært ensartet mht. takform, takvinkler, materialbruk mv.

Uteareal

Det er anlagt store uterom mellom bygningene i kvartalet. Byggene er plassert mht solforhold på uteareal.

Terrengebearbeiding

Lite terrenginngrep.



Ny plan

Plan 808, Kongsgård allé 12 (05.09.2001).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (5 etg.) 28 boenheter.

Struktur

Hovedretninga på den nye blokka følger retningene på omkringliggende gater og eksisterende bygg.

Arkitektur

Blokka er oppført i 5 etasjer og har flatt tak. Materialbruk samt lengde- og breddeforhold på bebyggelsen skiller denne fra nabobygg.



Uteareal

Selve bygningskroppen beslaglegger store deler av tomte, og leilighetene har det meste av sitt uteoppholdsareal på verandaer.

Terrengebearbeiding

Nedkjørsel til parkeringskjeller.



Illustrasjonen viser reguleringsplan med situasjonskart over.



Området sett fra sør. Ny bebyggelse øverst til høyre.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tomta har en høyere utnyttelsesgrad enn de øvrige tomtene innenfor samme kvartal. Den eldre bebyggelsen i kvartalet fremstår svært ensartet. Det nye bygget bryter med til nabobyggene.

Utearealet rundt den nye blokka fremstår som lite i forhold arealene rundt den eldre bebyggelsen. Størrelse (både høyde og bredde) på blokka, samt formen på den bryter med naboeiendommene.

Grim torv 2, Møllevannsveien 57



Opprinnelig plan

Plan 28, Møllevannsveien-Grimshaugen
(14.04.1951).

Formål

Friområde (park) og udefinert formål rundt
Christianssands Mølle.

Boligtype

Enebolig.

Struktur

I det nærmeste naboområdet er det ingen
tydelig struktur. Det er flere større bygg som
har fått sin plassering ut fra tilknytning til
veinettet.

Arkitektur

Eksisterende enebolig innenfor planområdet
er en funksivilla tegnet av Arne Korsmo. Den
har to fulle etasjer og valmet tak.
Øvrige bygg er gitt sin form ut fra sin funksjon;
mølla, butikk, skole, sykehjem osv.

Uteareal

Rundt de offentlige byggene er det romslige
utearealer. Ved butikken er utearealet brukt til
parkering. Selve planområdet fremstår
uteområdene som en kombinasjon av hage og
natur. (For øvrig står en av byens flotteste
magnoliaer her!)

Terrengebearbeiding

Eksisterende bolig er godt plassert i terrenget,
og det er minimale terrengingrep.



Ny plan

Plan 740, Grim Torv 2 (10.02.1999).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (4 og 5 etg.) 33 boenheter.

Struktur

Strukturen er relativt tilfeldig.

Arkitektur

Blokka mot Møllevannsveien er planlagt med
5 etg. Den andre blokka er planlagt med 4 etg.
Det er stilt krav om at materiale hovedsakelig
skal være tegl, trepanel og glass. Bygningene
skal ha maksimal takvinkel 23 grader.

Uteareal

Eksisterende bolig får redusert sitt uteareal
betraktelig. Det er stilt krav om at parkering
skal være i fellesanlegg, og det tolkes til å
være i kjeller, da det ikke er vist noe
fellesområde på plankartet.

Terrengebearbeiding

Sannsynligvis vil en så tung utnyttelse av en
relativt begrenset tomt medføre store inngrep.



Plan- og bygningsetatens vurdering

I utgangspunktet er det positivt å fortette i sentrale områder, og nært et knutepunkt som Grim. Her er det imidlertid også spesielle hensyn å ta til bevaringsverdige bygg.

Kuholmsveien 27-29



Opprinnelig plan

Plan 29, Hamreheia (24.10.1951).

Formål

Boligområde.

Boligtype

Frittliggende småhus (eneboliger).

Struktur

Veiene er tilpasset terrenget, og terreng og veier har lagt rammer for plassering av bebyggelsen

Arkitektur

En oppløst karakter med stor variasjon i arkitektur, volumer og til-/påbygg.

Uteareal

Romslige tomter.

Terrengbearbeiding

Terrenget er bearbeidet i liten grad.



Ny plan

Plan 843, Kuholmsveien/Hamreheia (19.06.2003).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (6 etg.) 40 boenheter.

Struktur

Blokkas fasade ligger parallelt med terrengets retning.

Arkitektur

6 etasjer med de øverste to etasjene inntrukket. Romslige terrasser og fasader i tegl.

Uteareal

Tomta er liten, og boligene har en stor andel av uteareal på terrasser. Bak blokka er det anlagt lekeplass på terreng. Det er anlagt en trappevei mellom Kuholmsveien og friområdet på Hamreheia i sørenden av blokka.

Terrengbearbeiding

Tomta er sprengt ut i hele blokkas grunnflate. Terrenget er fylt tilbake mot blokka, slik at terrenget rundt henger sammen med bygget, og man har fått forbindelse mellom arealene foran og bak blokka.

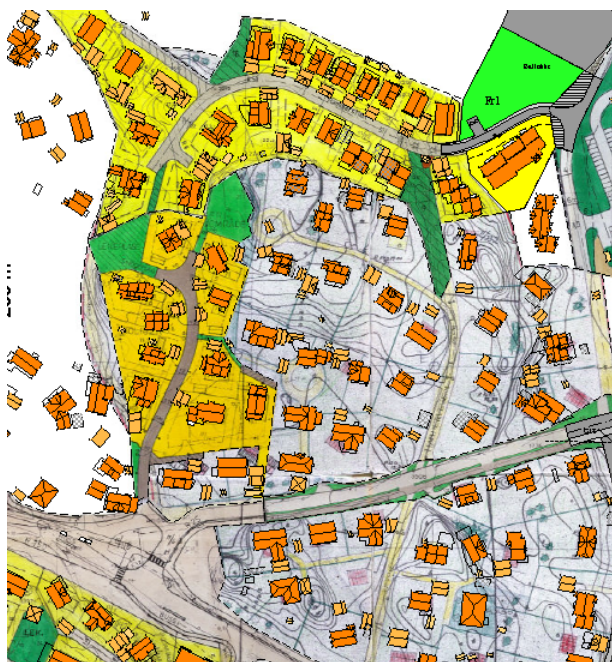
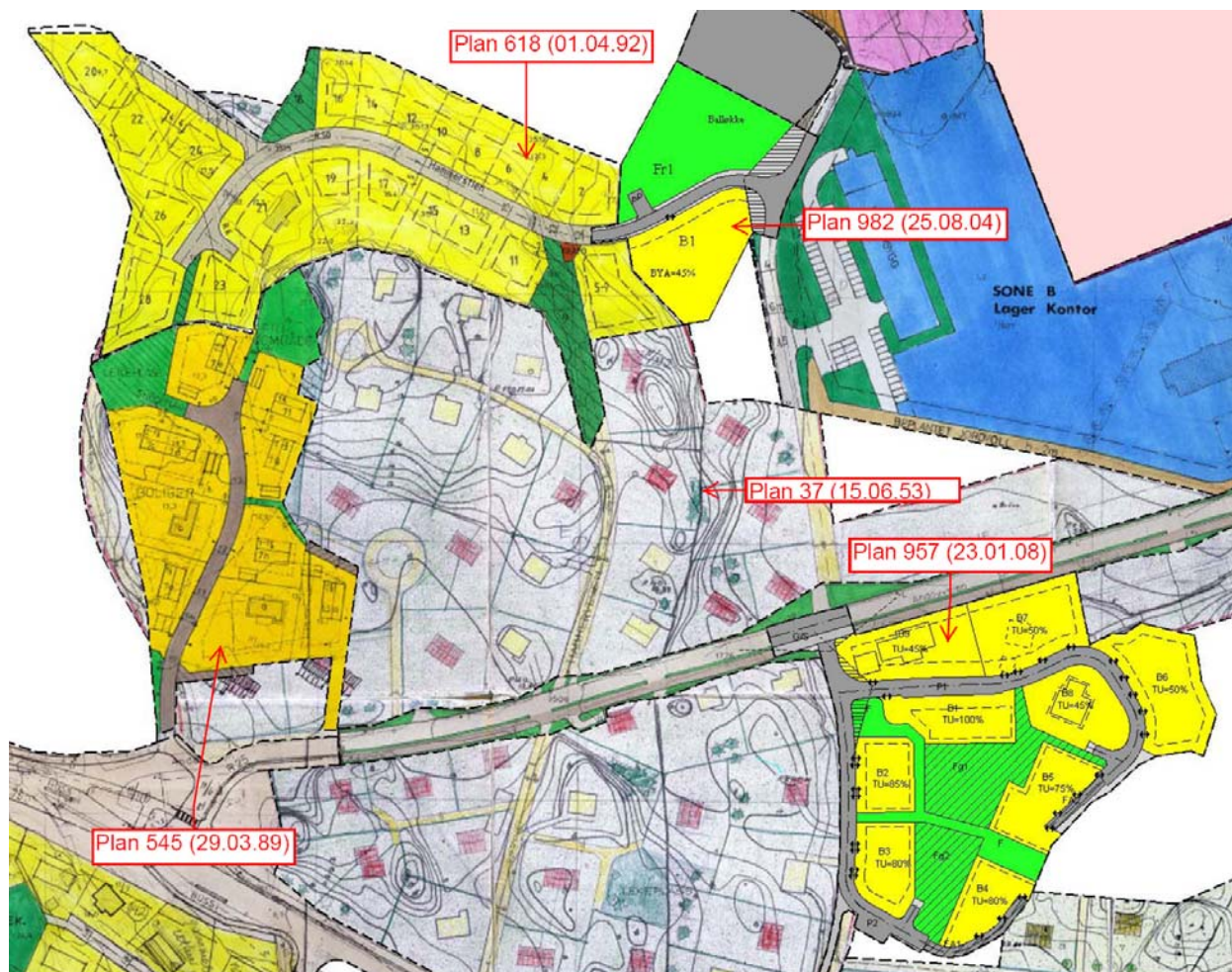


Området sett fra sør.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Blokka innordner seg etter terrengets retning, og sett fra Tangen oppleves den volummessig som sammenhengende med Høivold brygge. Sett i forhold til bebyggelsen lenger ute i Kuholmsveien og på Hamreheia, er blokka en klar kontrast. I dette prosjektet er terrenget tilbakefylt, og man har muliggjort en forbindelse mellom Kuholmsveien og Hamreheia.

Andøyveien



Illustrasjonen viser plankartene fra de ulike tidsrommene, og hvordan området faktisk er bygget ut.

I området rundt Andøyveien/ Vågsbygdveien ser vi en fortetting i 5 generasjoner.

På plankartet fra 1953 er planlagte bygg røde, og eksisterende bygg gule.

I 1989 ble den vestre delen av området omregulert, og det ble etablert eneboliger i en noe tettere, men ikke veldig ensartet struktur.

I 1992 ble den nordre delen av området omregulert. Strukturen i den opprinnelige planen ble i stor grad videreført, men tettere. Det ble også etablert tomannsboliger.

Planen fra 2004 grenser mot planen fra 1953. Her ble det introdusert en ny boligtype med et leilighetsbygg med 10 boenheter.

Området sør for Andøyveien ble omregulert i 2008. Areal vist som jordbruk og "senere forretninger" i 1953 ble nå omdisponert til boliger. Det er hjemlet 38 boenheter, men området er ennå ikke bygget ut.

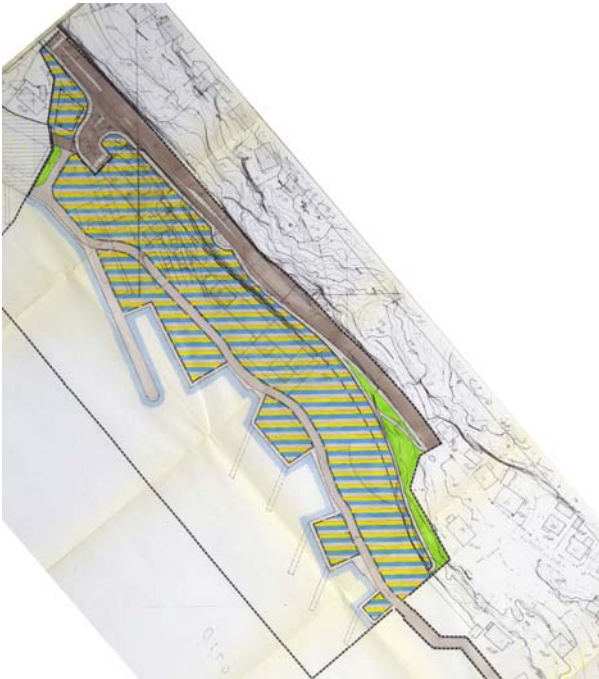


Deler av området sett fra øst.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bebyggelsen i venstre del av bildet over er bygget ut i tråd med planen fra 1953. Eneboligene ligger på relativt romslige tomter som fremstår med et grønt preg. Boligene til høyre inngår i planen fra 1992. Her er det også bygget eneboliger, men i en mye tettere struktur. Blokk i fremre del inngår i planen fra 2004, og har en større boligtetthet enn i utbyggingen fra 90-tallet. Her er tilgjengelige utearealer asfaltert og brukt til parkeringsanlegg. Rekkehuset til venstre for blokk i fremre del er bygget i 1990, og ble bygget uten en planmessig vurdering. Også her er utearealene i stor grad preget av harde flater.

Elvebredden syd/øst – Høivold brygge



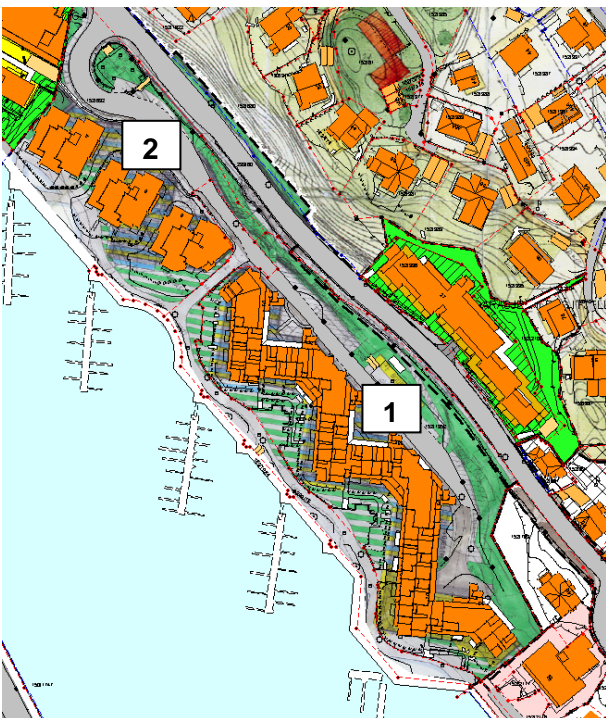
Reguleringsplan

Reguleringsplan 506, Elvebredden syd/øst, Høivold brygge (28.10.1987).
Før dette: uregulert, nedlagt industriområde



Bebyggelsesplan

Plan 529, Elvebredden syd/øst (05.10.1988).
Bebyggelsesplan.



Formål

Bolig

Boligtype

Blokk (opp til 7 etasjer) 157 boenheter

Struktur

Bebyggelsen følger skjæring og Otra.
Bebyggelsen er oppført i to byggetrinn, se illustrasjonen til venstre.

Arkitektur

Byggetrinn 1 har en sammenhengende bygningskropp som trappes fra 3-7 etasjer. Formspråket og materialbruken er tidstypisk. Byggetrinn 2 er typisk for siste del av 90-tallet i formspråk og materialbruk.

Uteareal

Boligene har uteareal både på private terrasser, og på bakkenivå. Mot Otra er det anlagt en strandpromenade. Parkering er lagt mellom blokkene og skjæringa.

Terrengbearbeiding

Lite terrengarbeid som følge av ny utbygging. Ny bebyggelse skjuler skjæringen som allerede var der.



Høivold brygge sett fra vest. Byggetrinn 1 er det største, sammenhengende volumet fra 1990. Byggetrinn 2 er blokkene til venstre for denne, oppført i 1997.

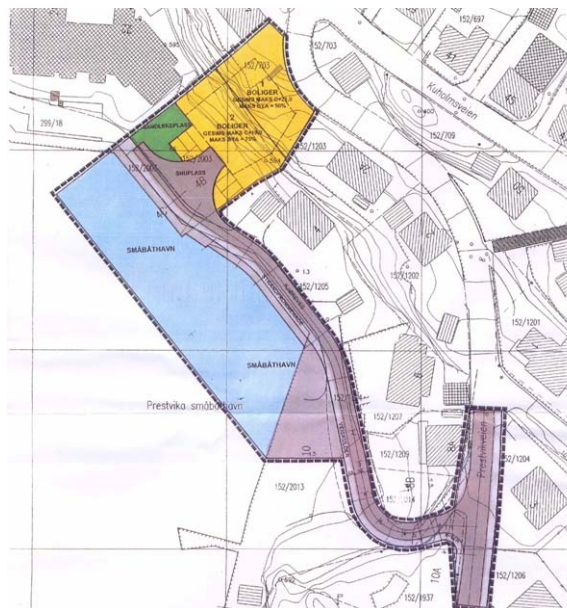
Plan- og bygningsetatens vurdering

Arealene langs Otra var tidligere i bruk til industri- og verftsformål. Sjønære og vestvendte arealer som dette, bidrar i seg selv til gode bokvaliteter.

Fasadematerialet viser tydelig det tidstypiske ved bygget – byggetrinn 1 med plater, og byggetrinn 2 med en kombinasjon av tegl og pusset betong. Også når det gjelder parkering blir dette tydelig. Om hele området skulle bygges ut i 2010, ville det blitt stilt krav om parkeringskjeller.

Skjæringen mellom Kuholmsveien og det tidligere industriområdet er oppimot 15-20m. Ved å etablere bebyggelsen som i dette prosjektet har man, sett fra Kvadraturen og sjøen, klart å skjule terrenginnrepene. Man finner få andre prosjekter av denne skalaen i Kristiansand.

Prestvikveien 4b



Opprinnelig plan

Uregulert.

Formål

Tidligere verftsområde.

Boligtype

På tomte var det opprinnelig en enebolig. Mot nord ligger Høivold brygge, mot sør grenser området til småhusbebyggelse.

Struktur

Bebyggelsen i området følger terrenget, og fasadene er vendt mot Otra.

Arkitektur

Eneboligområdet har en oppløst karakter med mye forskjellig arkitektur, volumer og til-/påbygg. Høivold brygge fremstår som tidstypisk for tidlig 90-tall både mht. utforming og oppbygning av volumer.

Uteareal

Ved småhusbebyggelsen er det i stor grad private hager. Blokkene langs Otra har en stor andel uteareal på terrasser. Det er anlagt en strandpromenade mellom blokkene og elva.

Terrengebearbeiding

Arealene fra denne eiendommen og nord til Lahelle er sprengt ut langs elva for å gjøre plass til tidligere tiders industrivirksomheter.

Ny plan

Plan 770, Prestvikveien 4b (08.12.1999)-

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (6 etg.) 8 boenheter.

Struktur

Byggelinje mot Otra ligger i forlengelsen av fasaden til eneboligen øst for blokk, og følger retningen på terrenget og Høivold brygge.

Arkitektur

Gjenspeiler både skalaen til Høivold brygge, samt eneboligene sørøst for blokk. De to øverste etasjene har en veldig tilbaketrukket fasade.

Uteareal

Leilighetenes utearealer er på terrasser. Arealene mot Otra består kun av harde flater, og forsiden av bygget huser nedkjøringen til parkeringskjelleren. Det er anlagt en sandlekeplass mellom blokk og Høivold brygge.

Terrengebearbeiding

Tomte var allerede sprengt ut på grunn av tidligere virksomheter. For å få plass til blokk måtte det sprenges ut ytterligere.



Prestvikveien 4B sett fra sør.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Ved sluttbehandling av planen ble det fremholdt at det var viktig at bygget fikk en utforming som dannet en god overgang mellom leilighetskomplekset på Høivold brygge og eneboligene i Prestvikveien. Slik utformingen er gjort, har man fått en blokk med en enebolig på toppen.

Kvalitetene ved Høivold Brygge, er fraværende her. Fronten mot sjøen består kun av harde flater, med atkomstvei, nedkjørsel til parkeringskjeller, inngangsparti og gjesteparkering. Lekeplassen er trukket fram slik at den får best mulige solforhold.

Elvebredden syd



Opprinnelig plan

Plan 180, Otra syd for Vindmøllegangen (08.08.1967).

Formål

Industri.

Boligtype

Områdene i bakkant av planområdet består hovedsakelig av frittliggende småhus – eneboliger.

Struktur

Industribyggene var plassert langs Otra, med atkomst fra Kuholmsveien.

Arkitektur

Lave industribygg i 1 og 2 etg.

Uteareal

Tilstøtende boligområder har utearealer på private tomter. Arealene mot Otra fremsto som lite bearbejdede.

Terrengbearbejding

Noe inngrep for å gi plass til industribygg.



Ny plan

Plan 830, Elvebredden syd (19.06.2002).

Formål

Bolig.

Boligtype

Blokk (2-4 etg) 81 boenheter i B1, B2, B3, B6 og B7.

Struktur

Den høyeste bebyggelsen ligger mot Lundsbroa og mot Høivold brygge. Byggene i den midtre delen av planområdet er lavest, av hensyn til eneboligene i bakkant.

Arkitektur

I tilknytning til reguleringsbestemmelsene er det retningslinjer om utforming av bebyggelsen; den skal gis en karakter av sammensatte volumer som i størrelse harmonerer med bebyggelsen i området, og den skal ha flate tak. I kombinasjon med hovedbyggematerialet pusset murverk, tillates utstrakt bruk av glass, tre og metall, samt utvendige balkonger og terrasser. Utvendig farger bør hovedsaklig være: hvit/perlegrå.

Uteareal

Det etableres en turvei langs Otra, og lekeplasser knyttes til denne. Leilighetene har romslige terrasser for privat opphold, i tillegg til fellesområder mellom blokkene. Parkering legges i kjeller.

Terrengbearbejding

Noe inngrep for å gi plass til leilighetsbygg med parkeringskjeller.



Leilighetsbyggene til høyre i bildet inngår i felt B6 og B7 i reguleringsplanen. Området som er under utbygging er B1, B2 og B3. Sentralt i området ligger et trykkeri som er oppført i tråd med planen fra 1967, og som fortsatt vil være der.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Utbyggingen skjer innenfor et område der store deler av nødvendig infrastruktur allerede er etablert. Området ved Lahelle har store kvaliteter knyttet til seg; det er både sentrumsnært, vestvendt og ligger nært til Otra og sjøen.

Utformingen av bebyggelsen har tatt hensyn til bakenforliggende eneboliger; den nye bebyggelsen er lavest på midten av feltet (2 etg), mens den går opp i høyden både mot Høivold brygge og Lahelle skole/ Lundsbroa (4 etg). Byggene henvender seg mot elva, og i planen er det vist uterom mellom byggene som er knyttet til promenaden langs elva

Tønnefabrikken



Opprinnelig plan

Uregulert.

Formål

Nedlagt industri/ næring. Boliger i bakkant.

Boligtype

Bebyggelsen i bakkant er hovedsakelig småhus – eneboliger.

Struktur

Nabobebyggelsen fremstår i en noe oppløst struktur avgrenset av Østerveien og Nedre Lundsvei.

Arkitektur

Sammensatt arkitektur.

Uteareal

Eneboligene i bakkant har private hager. Nedre Lundsvei hadde tidligere bedre kontakt med kanalen/ Otra.

Terrengbearbeiding

Begrenset terrengbearbeiding.

Ny plan

Plan 598, Tønnefabrikken, Nedre Lundsvei (19.06.1991).

Formål

Bolig/kontor.

Boligtype

Blokk (4 etg.) 49 boenheter.

Struktur

Den opprinnelige bebyggelsen lå med gavlvegg mot vannlinja. Det gjør fortsatt tønnefabrikken. Boligblokka er etablert på en fylling, men med lange fasader mot vannet.

Arkitektur

Selve tønnefabrikken var regulert til bevaring, men ble revet og erstattet av en kopi. Blokkbebyggelsen innfører en helt ny arkitektur i området med 4 etasjer, tegl, kvister og brutte "takhjørner".

Uteareal

Mellom bebyggelsen og kanalen er det anlagt en promenade. I gården er det anlagt lekeplass og felles uteområder. Leilighetene har privat uteareal på terrasser.

Terrengbearbeiding

For å etablere boligblokka ble det fylt ut i kanalen. Opprinnelig sjølinje lå i front av skraverte bygg på plankartet over.



Området sett fra sør. Lundsbroa til høyre i bildet.

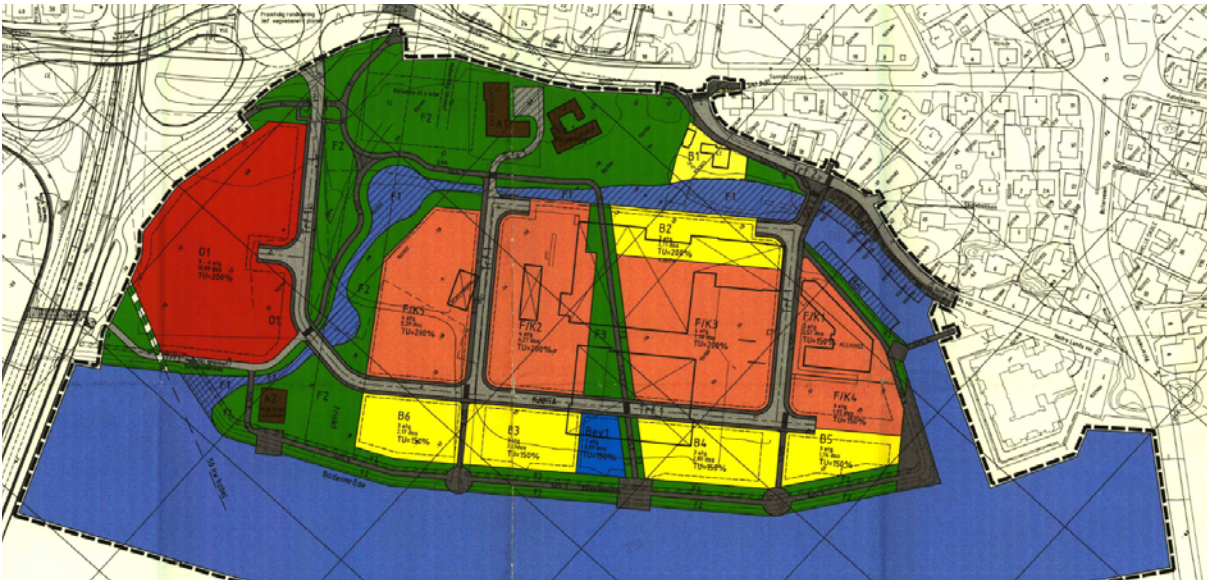
Plan- og bygningsetatens vurdering

I utgangspunktet er prosjektet isolert sett kanskje ikke transformasjon av et område, ettersom leilighetsbygget er etablert på ny byggegrunn på fylling i Otra/kanalen. Imidlertid henger prosjektet sammen med transformasjonen av Otras østre bredd, fra Høivold brygge til Kjøita. Det var et omdiskutert grep å legge fyllinger ut i Otra for å skaffe mer byggegrunn. Dette prosjektet har skapt større avstand mellom bebyggelsen bak og elva. Riktignok lå det to relativt store bygg her tidligere (skravert på plankartet), men nåværende bebyggelse utgjør nok en mye større barriere både på grunn av størrelsen, og på grunn av den økte avstanden til vannet. Formen på utfyllingen har gitt kanalen en stram utforming, slik at det er tydelig at dette er kunstig anlagt byggegrunn.

Arkitektonisk er det forsøkt å dele opp fasaden slik at volumet ikke skal fremstå som stort og monotont. Nedkjøring til parkeringskjelleren tar mye av fokus i hovedatkomsten for gående til området.

Det var også et omdiskutert tema at tønnefabrikken, som var regulert til bevaring, ble revet og erstattet av en kopi. I utgangspunktet skulle det opprinnelige bygget ha blitt behandlet på samme måte som eksempelvis Sjøhuset.

Elvebredden øst, Kjøita 30-38



Opprinnelig plan

Reguleringsplan fra 1987 hadde formål industri, forretninger, bolig, sportshall, friområder, offentlige formål mv. Denne ble aldri realisert.

Formål

Industri- og trelastvirksomheter ble liggende inntil planen fra 1998 ble realisert.

Boligtipe

Bakenforliggende områder består hovedsakelig av småhus – eneboliger.

Struktur

Kjøita er et frittstående areal som ikke i særlig grad har forholdt seg til strukturen på områdene rundt.

Arkitektur

Sammensatt.

Uteareal

Eneboligområdene i bakkant har romslige hager, og Lovisenlund Allé gir området generelt et grønt preg. Kjøitaområdet ble delvis brukt til treningsområde før utbyggingen. Mellom kanalen og Torridalsveien er det store grøntarealer knyttet til verneverdig bebyggelse.

Terrengbearbeiding

En del av arealet er en gammel fylling i Otra.

Ny plan

Plan 735, Elvebredden Øst, Kjøita 30-38. (24.06.1998)

Formål

Bolig mot Otra, kontor, forretning, offentlig og allmennyttige formål innenfor boligene.

Boligtipe

Blokk (3-5 etg). 270 boenheter.

Struktur

Veier og bebyggelsen følger hovedsakelig retningen på Otra. Bebyggelsen deles opp på tvers med veier og grøntareal.

Arkitektur

Både formspråk og materialbruk er typisk for tiden området er bygget ut i. Materialene er hovedsakelig tegl og pusset betong, og takene er flate.

Uteareal

Det er anlagt elvepromenade langs Otra og kanalen, som også er etablert i forbindelse med utbyggingen. Det er opparbeidet friområder som forbinder grøntaksen mellom Lovisenlund skole og elva. Inne i området er det anlagt lekeplasser. Leilighetene har privat uteareal på terrasser. Parkering i kjeller.

Terrengbearbeiding

For å etablere blokkene utenfor regulert vei nord-sør, ble det fylt ut i Otra.



Hele Kjøita-området sett fra vest.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Transformasjonen av området er gjort som en naturlig følge av at trelast- og industriformål har flyttet til bedre egnede tomter for deres virksomheter. Det ble først vedtatt en reguleringsplan med diverse formål i 1987, men denne ble ikke realisert. Deretter ble det gjennomført to arkitektkonkurranser før gjeldende plan ble vedtatt i 1998. I tillegg til hovedplanen, er det utarbeidet flere bebyggelsesplaner for delfeltene. (Ikke vist her)

Området fremstår som noe eget, og er en kontrast til den eldre boligbebyggelsen på arealene innenfor. To viktige grep i utviklingen av området var å videreføre grøntdraget Lovisenlund Allé mot Otra, samt å etablere kanalen. I front av Kjøita er det etablert en romslig turvei langs Otra.

For å utvide byggegrunnen ble det fylt ut et areal i Otra. Dette var et svært omdiskutert tema, men her diskuteres ikke hvorvidt dette var et bra eller dårlig grep. Området har fått en relativt høy utnyttelse. Det som til nå er bygd viser at området har tålt dette. De første boligblokkene som ble bygd mot elva ble oppført med 3 etasjer. I utgangspunktet kunne de nok blitt bygd i 4 etasjer. På utforming skiller byggene til Telenor og Agder Energi seg fra de øvrige. Telenor sitt bygg (lengst til venstre på bildet over) omslutes av et stort uteareal. Parkeringsarealene dekker en stor del av overflaten, og gir omgivelsene et lite grønt preg.

Gjennom en samlet plan har man fått muligheten til å utforme et større sentrumsnært område under ett. Først når området er ferdigstilt og etablert vil man kunne vurdere hvordan resultatet faktisk ble.

Foto: Plan- og bygningsetaten og kart.kristiansand.kommune.no