

# GYLDENLØVES GATE 70 – DETALJREGULERING

---

PLAN ID 1626

PLANBESKRIVELSE – 17.12.2024



## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

Bakgrunn for planarbeidet .....	3
Planområdet .....	4
Planavgrensning.....	4
Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet .....	5
Rammer og premisser.....	9
Overordna føringer og planer.....	9
Reguleringsplaner.....	11
Planforslaget.....	13
Hovedgrep.....	13
Arealbruk .....	13
Bebygelse, arkitektur og estetikk .....	13
Samferdselsanlegg – mobilitet.....	16
Teknisk infrastruktur.....	16
Overvannshåndtering og blågrønne løsninger .....	16
Grønnstruktur .....	17
Barn og unges interesser.....	19
Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud).....	23
Universell utforming.....	23
Kulturminner .....	23
Næringsinteresser .....	23
Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	23
Luftkvalitet .....	23
Lyd og støy.....	23
Anleggsfasen .....	24
Forurensning .....	24
Vannmiljø.....	24
Naturmangfold .....	24
Landbruk.....	24
Klima- og miljøkonsekvenser .....	24
Energiforbruk.....	24
Kriminalitetsforebygging.....	24
Folkehelse .....	24
Veinavn .....	24
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen .....	25
Planprosess og medvirkning .....	25
Oppstartsmøte .....	25
Varsel om oppstart av planarbeid .....	25
Medvirkning.....	26
Vedlegg .....	29

## Bakgrunn for planarbeidet

Gyldenløves gate 70 AS fremmer forslag til detaljregulering for eiendommen Gyldenløves gate 70.

Hensikten med planarbeidet er å regulere hele eiendommen i Gyldenløves gate 70 til offentlig/ privat tjenesteyting i tråd med kommunedelplanen for Kvadraturen. Dette er en endring av formål fra "offentlig bygg – barnehage, grendehus" og "fellesareal, lekeplass for småbarn i området", slik eiendommen er regulert i gjeldende reguleringsplan for Kvartalene 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 OG 35 (Posebyplanen, plan-ID 572). Siden det er foreslått å omregulere arealer avsatt til lek, er det krav om erstatningsarealer.

Det bevaringsverdige bygget i Gyldenløves gate 70 ble oppført etter bybrannen i 1859 som forsamlingslokale for «De sterkttroende» og benyttet som arbeidsstue for menighetens gutter. Bygget ble senere benyttet som sløydlokale, før det ble tatt i bruk som kommunal barnehage. Da gjeldende reguleringsplan for området ble utarbeidet, var barnehagen i drift og fokuset i planen var å bevare den verneverdige bygningsmassen. Sløyden barnehage ble regulert slik barnehager ble gjort på den tiden – offentlig formål for bygget og felles uteoppholdsareal eller friområde for uteområdene.

Hele eiendommen ble i 2014 avsatt til tjenesteyting i kommunedelplan for Kvadraturen hvor det også forelå planer om å nedlegge den ordinære barnehagen og bruke den som rekrutteringsarena for minoritetsspråklige. Barnehagen ble i tråd med vedtak av barnehagebehovsplanen i 2017 lagt ned i 2018. Som flere formålsbygg som går ut av bruk, ble bygget deretter vedtatt solgt.

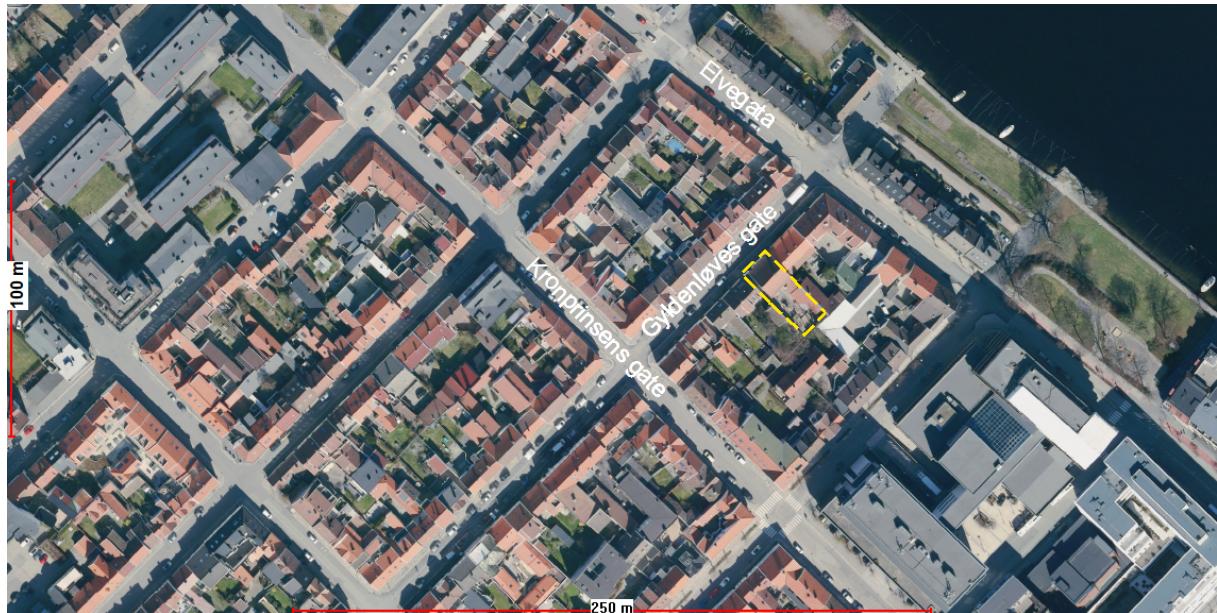
Kommunen la etter vedtak om avhending eiendommen ut for salg med informasjon om gjeldende reguleringsformål. Det ble opplyst om at det var lite trolig at bygget kunne benyttes/bruksendres til bolig, men at bruk til ulike former for tjenesteyting (som erstattet offentlig formål i pbl. 2008) ville kunne påregnes gjennom mindre endring av plan. Bruk av bygget som grendehus var etterspurt av velforeningen i forkant av politisk vedtak om salg, men flertallet i bystyret vedtok å avhende bygget gjennom åpent salg.

I etterkant av salget har tiltakshaver søker om en mindre endring av reguleringsplan for å tilpasse bygget til bruk som animasjonsstudio. Mindre endring av reguleringsplanen ble vedtatt i by- og stedsutviklingsutvalget 18.03.2021, men pålaget av Posebyen Vel og naboen. Vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren 03.02.2022 blant annet med begrunnelse at endringen ikke kan aksepteres som en «mindre endring» og at Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5d vedrørende erstatningsareal slår inn. Forslagstiller har derfor startet en ordinær reguleringsprosess for eiendommen.



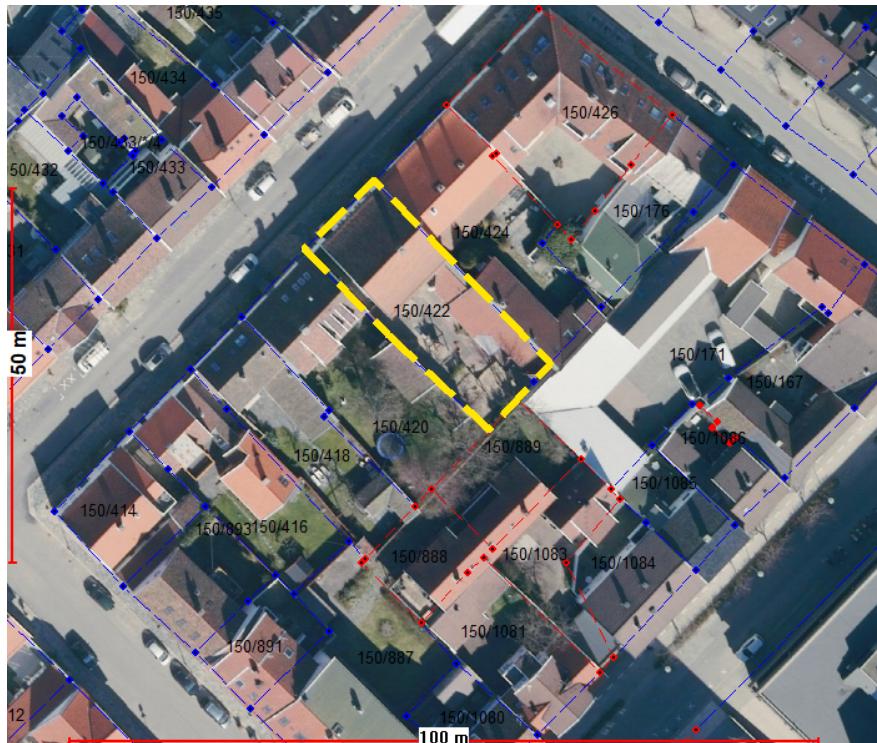
Gyldenløves gate 70 markert på skråfoto

Planområdet

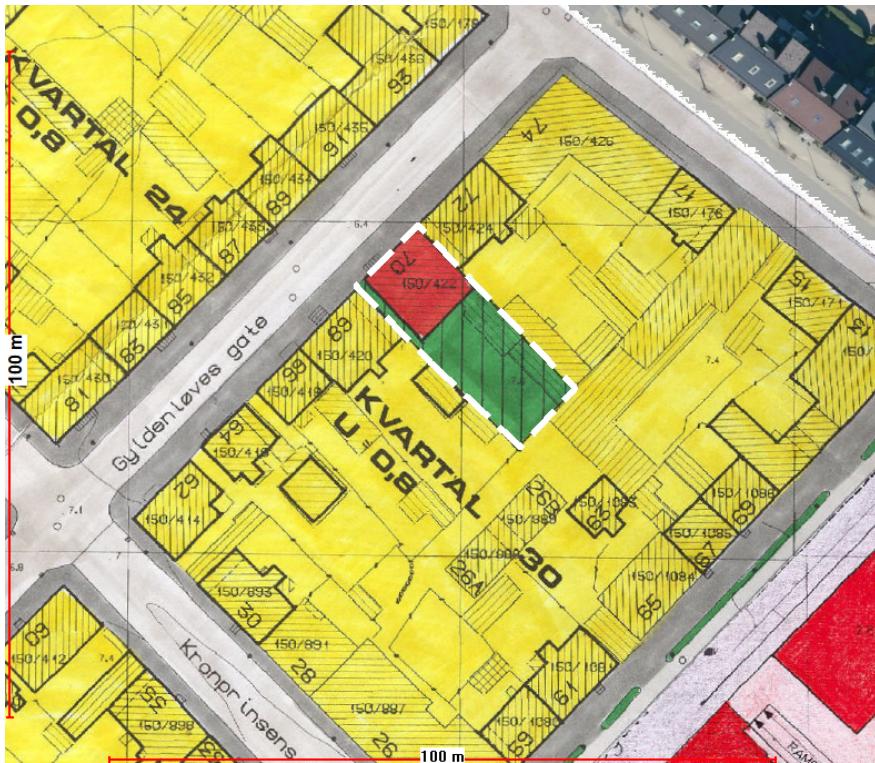


*Ortofoto med eiendommen markert*

## **Planavgrensning**



Planavgrensning vist på ortofoto. Plangrensen følger eiendomsgrensen.



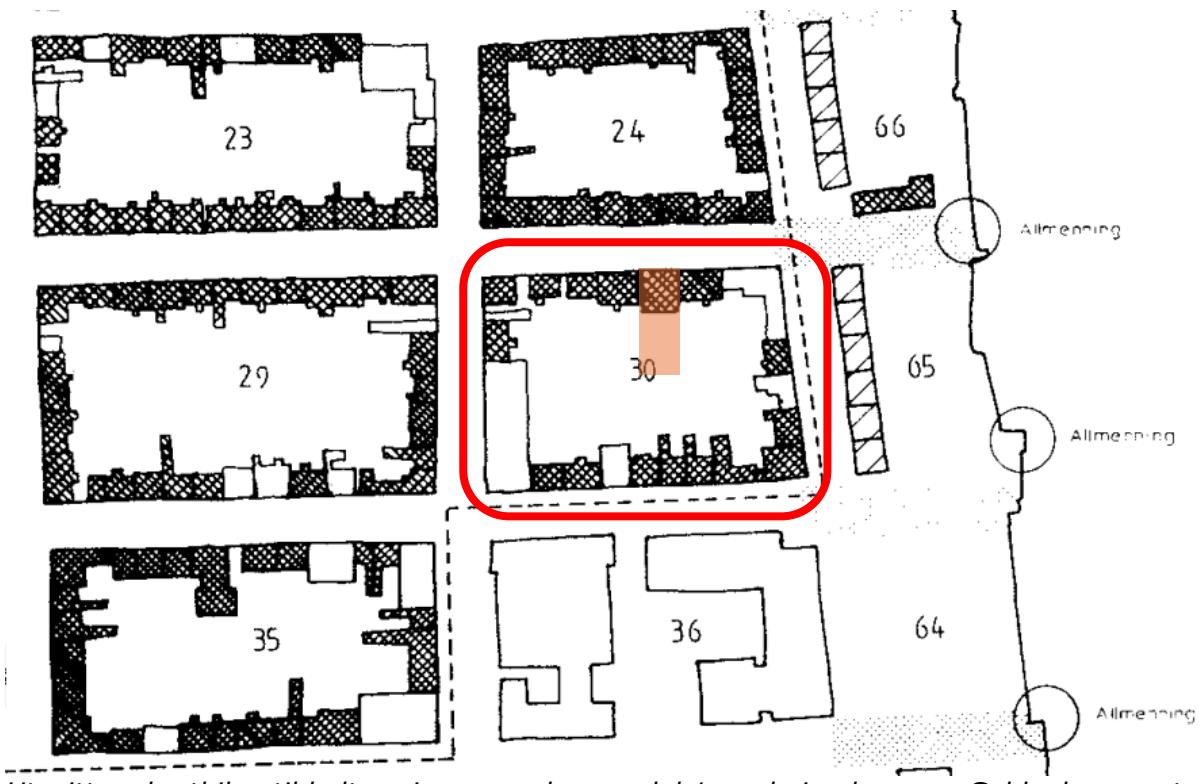
Planavgrensning vist på gjeldende plan (Posebyplanen, plan-ID 572)

### Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet omfatter kun eiendommen Gyldenløves gate 70. Eiendommen er i privat eie. Det er uklare eiendomsgrenser rundt eiendommen. Det bør rekvireres oppmålingsforretning. Eiendommen består av bygningen for den nedlagte barnehagen samt en bakgård som har vært brukt som uteareal for barnehagen. I bakgården er det et tilbygg i én etasje som ble oppført på 1990-tallet.

Eiendommen er regulert til bevaring, både i kommunedelplanen og i gjeldende reguleringsplan.

Bygningene i kvartalet er vurdert som "viktige og positivt dominerende i bybildet og ellers har kvaliteter utover en ren miljøtilknytning" (1. prioritet) i Kulturminnevernplan for Kristiansand kommune del 1 (1990).



*Utsnitt av kartbilag til kulturminnevernplanens del 1 med eiendommen Gyldenløves gate 70 markert.*



*Utsnitt av temakartet bevaring fra Kommunedelplanen for Kvadraturen. Gyldenløves gate 70 markert med rødt. Rødt = Fredet. Oransje = Bevart. Gult = Vurderes ved regulering.*

Nabolaget til eiendommen består hovedsakelig av boligbebyggelse i et historisk trehusmiljø. Det er ingen næringsbebyggelse i nærområdet. Området har ingen naturkvaliteter utover hagearealet i bakgården. Det regulerte grøntområde inngår ikke i

en sammenheng med andre grøntområder. Bakgården har best solforhold om formiddagen.

I nærheten av planområdet er det både barneskole (Tordenskjolds gate skole) og videregående skole (Kvadraturen vgs). Nærmeste barnehage er Lømslands vei barnehage. Området sørger til Grim ungdomsskole. Kvadraturen har ellers et mangfoldig tilbud innen arbeidsplasser, tjenester, handel, helse og kultur.

#### Grønnstruktur

Langs med Otra danner Elveparken en større sammenhengende grønnstruktur mellom Otra og Kvadraturen. Parken er et viktig rekreasjonsområde for hele bysentrum, og benyttes til lek, opphold, turer og trening. Elvepromenaden inngår i turveinettet fra Odderøya mot Baneheia og Eg.

Ved den nye Christian Quart-broa er det opparbeidet en ny park med gangveier, oppholdsplatser og lekeapparater. Ellers langs parkdraget er det sitteplasser, dyrkingsfelt, ballfelt og lekeområde, og plen med grillplass og fruktlund. Allmenningene ned fra Kvadraturen bryter opp promenaden i ulike parkrom.

Utviklingen av Elveparken kan ses som en reetablering av den historiske opprinnelige allmenningstanken der strandområdene skulle være åpne og tilgjengelige rundt kvadraturstrukturen innforbi. Opprustning av promenaden og tilliggende parkområder langs elva er en pågående prosess over mange år i takt med byutviklingen i Kvadraturen og nedfelt i overordnede planer.

#### Trafikk og teknisk infrastruktur

Eiendommen grenser mot Gyldenløves gate hvor det i dag er toveis-trafikk og gateparkering. Gatearealet inngår i områderegulering - gatebruksplan for Posebyen, vedtatt 19.06.2024.

I 2013 besluttet byutviklingsstyret at VA-ledningsnett i Posebyen som besto av fellesnett for spillvann (kloakk) og overvann skulle separeres. Arbeidet nærmer seg nå slutten. Siste prosjekt som gjenstår er Rådhusgata, dette arbeidet er planlagt gjennomført i 2024.

By- og miljøutvalget vedtok i september 2016 plan for nedgravde avfallskontainere i Posebyen. Alle nedkast, med unntak av ett i Holbergs gate, er etablert.

Kommunen har i samarbeid med Kristiansandregionens brannvesen, Riksantikvaren og Agder fylkeskommune opprettet et brannvarslingsanlegg for den delen av Posebyen som er definert som verneverdig tett trehusbebyggelse med brannsmitteområde, se illustrasjon. Beboere i dette området kan motta tilskudd til installasjon av alarmer, og direktekobling til brannvesenet er kostnadsfritt for huseiere. Kommunen har også installert varmekameraer som overvåker dette området.

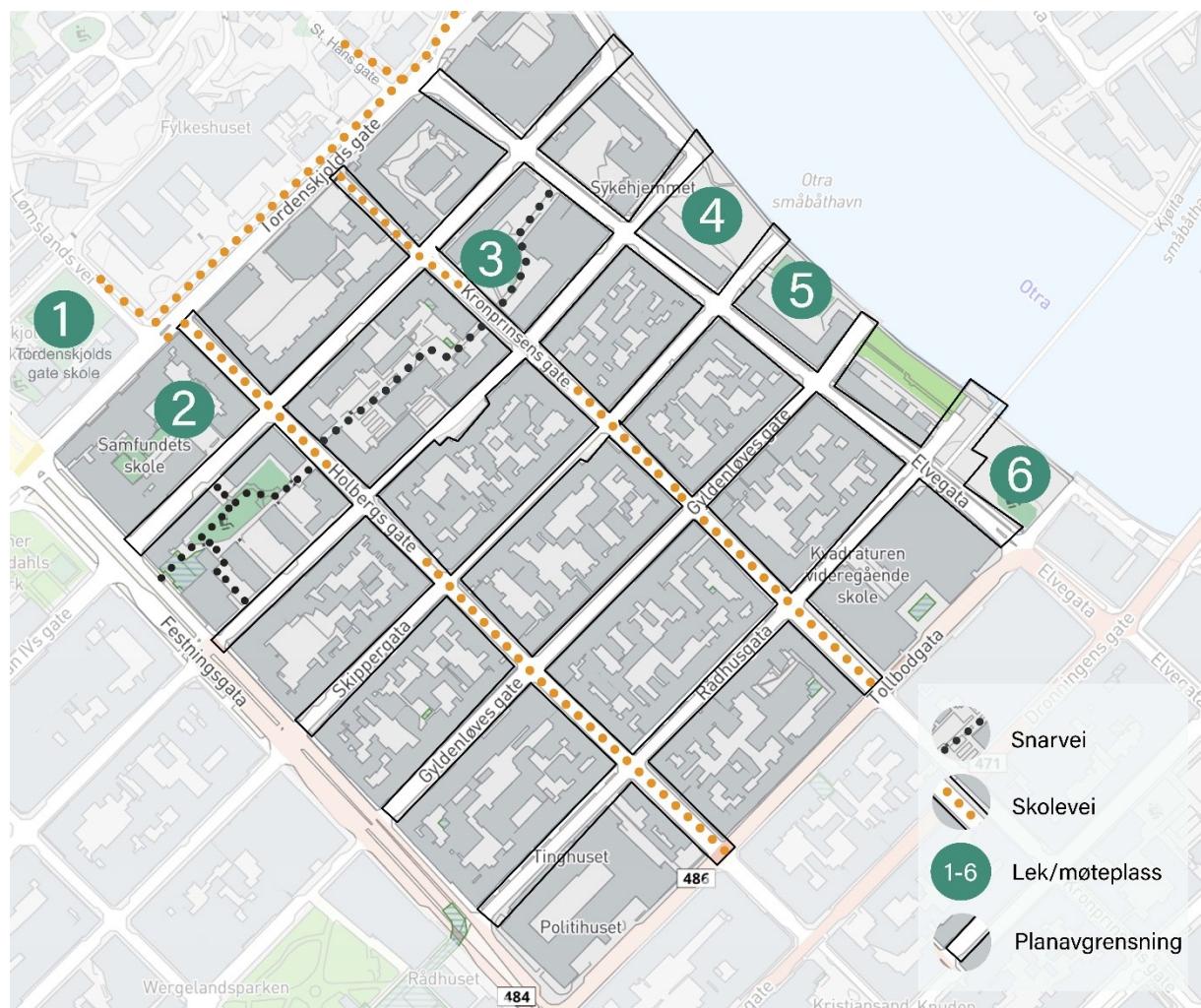


Elvegatas kryss med Gyldenløves gate, Skippergata og Henrik Wergelands gate og Kronprinsens gates kryss med Gyldenløves gate og Henrik Wergelands gate er de senere år bygget om i forbindelse med separering av avløp- og spillvannsledninger. Krysset er da bygget om slik at de bedre ivaretar funksjonen som flomvei mot Otra med lavbrekk i midten av krysset, slik at overvann føres ut mot Otra.

#### Barn og unges bruk av området

Eiendommen Gyldenløves gate 70 har vært i bruk som barnehage og har blitt brukt av barn i barnehagens åpningstid. Utearealet er stengt av med en port mot Gyldenløves gate og derfor ikke allment tilgjengelig. Tidvis har utearealet vært tilgjengelig utenom barnehagedriften for eksempel i forbindelse med arrangementer i regi av velforeningen.

I nærheten av planområdet bruker barn og unge hovedsakelig Elveparken og Jokerparken når de leker og oppholder seg ute ("Gatebruk og parkering i Kvadraturen, barn og unge gir innspill", 2016).



1. Tordenskjolds gate skole «Todda»
2. Samfundet skole
3. «Jokerparken», Elveparken
4. Akebakken ved Elvegata omsorgssenter
5. Fotballbanen/lekeplass
6. Ny park ved Christian Quart broa.

## Rammer og premisser

### Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

#### 5. Krav til fysisk utforming

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
  - er store nok og egner seg for lek og opphold
  - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
  - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- c. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.
- d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Planforslaget innbefatter omregulering av et areal som er regulert til "fellesareal, lekeplass for småbarn i området" og utløser derfor krav om erstatningsareal iht.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen pkt. 5d.

### Regionale planer

- Regionplan Agder 2030 "Attraktiv, samskapende og bærekraftig"
  - "Byer, tettsteder og bygdesentre er utviklet kompakt og med kvalitet. Stedene har gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser."
  - "Utvikle aktiviserende, trygge og inkluderende uteområder og sosiale møteplasser."
- Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (2023-2050)
  - Plantema "Attraktive byer, steder og boliger" angir krav til gode uteområder som skal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med naturbasert overvannshåndtering. Arealet utformes for lek og sosialt samvær for innbyggere fra ulike aldersgrupper og med funksjonsvariasjoner. Arealet skal oppleves trygt med god belysning, gode solforhold og skjermet fra biltrafikk og parkering.

Foreslått erstatningsareal iht. Rikspolitiske retningslinjer skal følge opp kvalitetskravene i de regionale planene.

### Kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnssdel og overordnet arealstrategi, vedtatt 23.09.2020

Tre satsingsområder:

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

I henhold til kommuneplanens samfunnssdel 2020-2030 skal det legges til rette for «*mangfoldige og barnevennlige bomiljøer med god tilgang til lekearealer (...)*» og

Kvadraturen skal utvikles «til et attraktivt sentrum for alle generasjoner». Arealstrategien sier om Kvadraturen at «det skal tilrettelegges for flere innbyggere, inkludert barnefamilier. Kvadraturen skal ha varierte byrom og parkområder med urbane, kulturhistoriske og identitetsbærende kvaliteter.»

### Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

### Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, del 1 – Kvadraturen

I kommunedelplan for Kvadraturen er planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting med hensynszone Bevaring kulturmiljø. Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen.



Utsnitt fra kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn

Fra planbeskrivelsen:

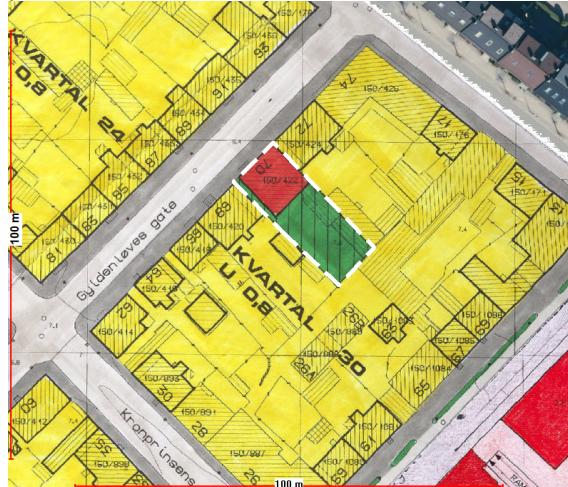
#### *Sløyden barnehage*

Barnehagen er kommunal med plass til 24 barn og har i dag et dårlig uteområde for en ordinær barnehage. Den er flere ganger foreslått nedlagt pga økonomiske innsparinger, og tilhører samme enhet som Fergefjellet barnehage. Det er ønskelig å overføre disse plassene til Fergefjellet, for å sikre videre drift. Sentrum Lekesenter ønsker å overta disse lokalene, og vil ved en slik plassering styrkes som rekrutteringsarena for

minoritetspråklige barn i Kvadraturen. Dette er et viktig tilbud også for å gi Kvadraturen flere møteplasser for innvandrere og for å lette integrering i samfunnet generelt.

## Reguleringsplaner

Reguleringsplan for kvartalene 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 OG 35 (Posebyplanen), plan-ID 572



Gjeldende reguleringsstatus

Hensikten med denne planen var å ta stilling til hvilke bygg som skal bevares, hvilke muligheter det er for fornyelse på den bevaringsverdige bebyggelsen og hvilke steder det kan bygges helt nytt. Eiendommen Gyldenløves gate 70 har egne bestemmelser og eget formål i planen.

Formål: Offentlig bygg – barnehage, grendehus og Fellesareal, lekeplass for småbarn i området.

Bestemmelser:

§9 Fellesanlegg, fellesarealer.

*Gyldenløves gate 70 i kvartal 30 reguleres til byggeområde for off. formål, barnehage, grendehus og til fellesareal, lekeplass for småbarn i området.*

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

## Annet planarbeid i området

"Gatebruksplanen for Posebyen – områderegulering" ble vedtatt av bystyret 19.06.2024. Denne planen gjelder kun for gatene i Posebyen.



Gatebruksplanen for Posebyen – områderegulering - utsnitt av plankartet.

## Andre relevante vedtak

Endring av bestemmelser for Boligsoneparkering for Posebyen sone 1, vedtatt 19.06.2024.



Avgrensning av Boligsoneparkering i Posebyen sone 1



Utsnitt av kart som viser bosoneparkering (oransje), avgiftsparkering (rødt), HC-parkering (blått), El-ladeparkering (grønt), fjernet parkering (lilla).

Parkering for kunder og besøkende løses på parkeringsplassene som er skiltet med avgiftsparkering.

## **Planforslaget**

### **Hovedgrep**

Forslagsstiller ønsker å omregulere eiendommen i Gyldenløves gate 70 («Sløyden»). Formålsendringen for hovedbygget er å endre fra «offentlig formål, barnehage, grendehus» til «offentlig eller privat tjenesteyting». For bakgården foreslås det en endring fra «fellesareal, lekeplass for småbarn i området» til «offentlig og privat tjenesteyting». Endringen er i tråd med kommunedelplanen hvor hele eiendommen er regulert til «offentlig eller privat tjenesteyting».

Eiendommen er tenkt benyttet som kontorer og data-/medierom i forbindelse med kreativ digital virksomhet og programmering. Innenfor arealformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» tillates det en lang rekke underformål, blant annet offentlige institusjoner (barnehage, helse og omsorg, etc.), kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler eller virksomheter som driver med salg av tjenester. Det er vurdert at omsøkt bruk til filmproduksjon omfattes av arealformålet. Bolig inngår ikke i arealformålet.

### **Arealbruk**

Planområdet omfatter kun eiendommen Gyldenløves gate 70 med en størrelse på 437 m<sup>2</sup>.

Hele planområdet reguleres til "offentlig eller privat tjenesteyting".

I gjeldende plan for Kvartal 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35 er grad av utnyttelse angitt slik:

*§4*

*På plankartet er for de enkelte kvartaler angitt maksimal utnyttelsesgrad.*

*For kvartal 17, 18, 24 og 30: 0,8 - For kvartal 16, 23, 29 og 35: 0,9 -*

*For kvartal 22, 28: 1,0. Utnyttelsesgraden er her forholdet mellom samlet bruttoetasjeareal (uten kjeller) og bruttotomt (tomt + 1/2 tilstøtende gategrunn).*

*Bebygget areal av den enkelte eiendom skal ikke overstige 50% av tomte-areal (nettotormt - uten gatetillegg).*

(Gyldenløves gate 70 ligger i kvartal 30.)

Beregning av utnyttelse slik det er angitt i gjeldende plan er utdatert. Grad av utnytting blir derfor i planforslaget angitt på en mer hensiktsmessig måte etter dagens lov i m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Bruksarealet for dagens bebyggelse er ifølge matrikkelen samlet 315 m<sup>2</sup> BRA. Dagens bebygd areal er ca. 225 m<sup>2</sup> BYA (målt på kart).

Forslagstiller ønsker å utvide bakgårdsbebyggelsen med et tilbygg og et overbygd uteareal, til sammen en utvidelse på ca. 34m<sup>2</sup> BYA. Se også tegningene under.

Planforslaget hjemler dagens bebyggelse pluss en utvidelse på 34m<sup>2</sup> BYA.

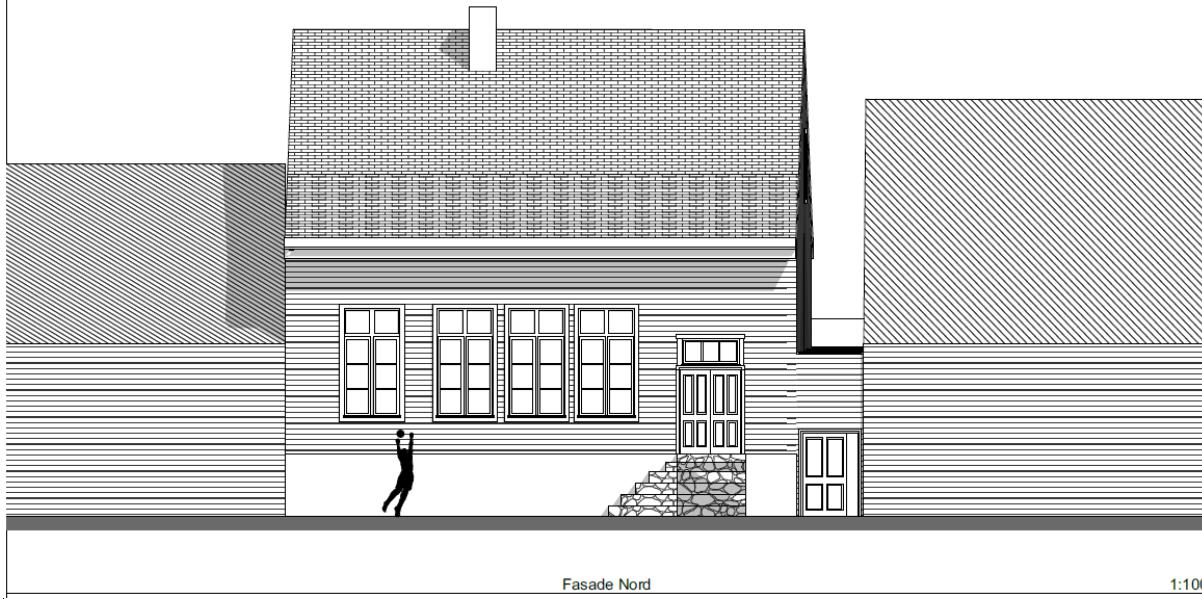
### **Bebygelse, arkitektur og estetikk**

Hensikten med planendringen er endring av formål for eksisterende bebyggelse og uteområde. Dagens bebyggelse på eiendommen videreføres hovedsakelig slik det fremstår i dag. Forslagstiller ønsker mindre endringer av dagens bebyggelse iht. byggesøknad og tegninger datert 04.12.2020 og 08.01.2021: Mot Gyldenløves gate blir eksisterende fasade beholdt uforandret. Mot bakgården søkes det om tre kvister på taket av hovedbygget som skal være vinduer for kontorene i 2. etasje (loftsplan).

Bakgårdsbygget blir endret med nye vinduer i gammel stil og man søker om en mindre utvidelse på 16 m<sup>2</sup> samt et nytt takoverbygg på ca. 18 m<sup>2</sup>, som en forlengelse av dagens

bakgårdsbygg. Bruksendringen medfører også innvendig ombygging og bruksendring av 1.etasje og 2.etasje (lofts-arealer) til kontorformål.

Ingen endringer på fasaden  
mot gaten. (fasade Nord)



Tre nye kvister, takvindu på taket, og  
dør mot bakgård 1. etasje (fasade sør,  
mot bakgård)



Fasadeendring med kvister mot bakgården, illustrasjon fra byggesøknaden



Eksisterende fasade mot bakgård. Foto fra forslagstiller.



Utvidelse av bakgårdsbebyggelse, fasadetegning fra byggesøknaden



Eksisterende fasade bakgårdsbebyggelse



Utvigelse av bakgårdssbebyggelse, situasjonsplan fra byggesøknaden

### **Samferdselsanlegg – mobilitet**

Eiendommen har god tilgang til kollektivtrafikk, og kan lett nås med gange og sykkel. I henhold til bystyrevedtak i gatebruksplanen for Posebyen (plan-ID 1569) skal Gyldenløves gate mellom Kronprinsens gate og Elvegata avstenges for bil som en prøveordning i 2 år.

Gjeste- og kundeparkering håndteres som i Posebyen for øvrig på parkeringsplassene skiltet som avgiftsparkering. Eiendommen må forholde seg til vedtak om Boligsoneparkering for Posebyen sone 1.

Det skal tilrettelegges for 5 sykkelparkeringsplasser for ansatte i stativ i bakgården.

### **Teknisk infrastruktur**

Tiltaket har ingen kjente konsekvenser for eksisterende teknisk infrastruktur og medfører ikke behov for ny infrastruktur.

Bedriften må inngå avtale med godkjent transportør og mottaker av det avfallet de måtte produsere.

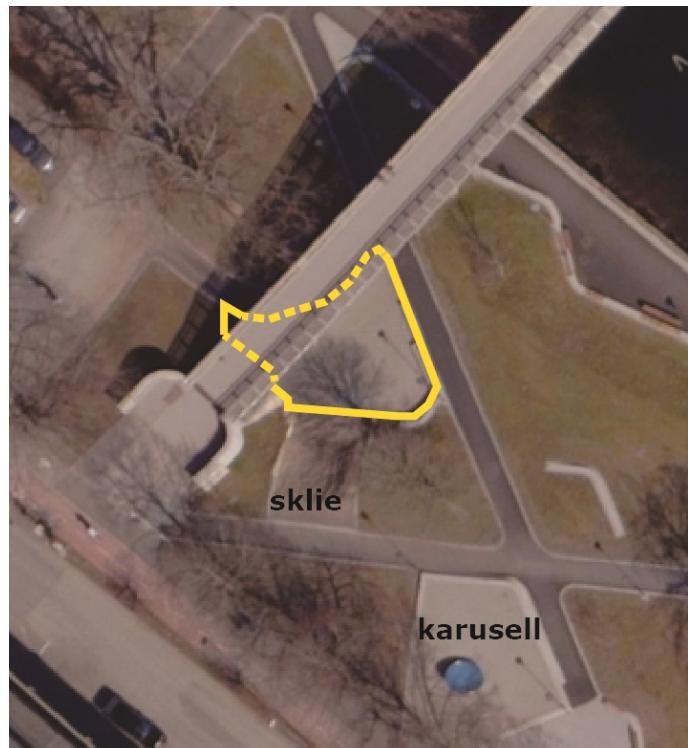
### **Overvannshåndtering og blågrønne løsninger**

Planarbeidet har ingen konsekvenser for overvann og flomveier.

## Grønnstruktur

Planforslaget medfører omregulering av et areal regulert til "felles leke- og oppholdsareal" til "offentlig eller privat tjenesteyting". Dette utløser krav om erstatningsarealer iht. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 5d. Det foreslås å løse kravet om erstatningsarealer i den sammenhengende grønnstrukturen i Elveparken. Elveparken inneholder per dags dato ikke lekefunksjoner for mindre barn i barnehagealder, slik de var etablert i Gyldenløves gate 70. Det anses derfor for et positivt tiltak å supplere Elveparken med lekefunksjoner for de yngste. Disse vil være tilgjengelig for langt flere enn det lekeplassen i Gyldenløves gate 70 har vært.

Parkvesenet har utpekt et areal som eigner seg som erstatningsareal. Arealet ligger ved og delvis under den nye gang-/ sykkelbroa og er per i dag ikke endelig opparbeidet. Det er kun lagt grus der i dag. Arealet ligger i tilknytning til den etablerte sklia og eigner seg derfor som et areal som kan suppleres med flere leke- og oppholdsfunksjoner. Parkvesenet ønsker et konsept som tar utgangspunkt i naturlig lek med steiner, vegetasjon, peler og båt med bakgrunn i at mer natur og terrenget har vært etterspurt i medvirkningsprosesser. Det er inspirert av elvelandskapet og almenningsbryggen ved Otra. Foreslått konsept er en oppfølging av gjennomførte medvirkningsopplegg, se tema medvirkning og Barn og unges interesser.



Gul linje viser ca. avgrensning av foreslått erstatningsareal



## Foreslått areal slik det fremstår i dag



Foreslått planskisse, utarbeidet av parkvesenet etter medvirkningsprosesser.

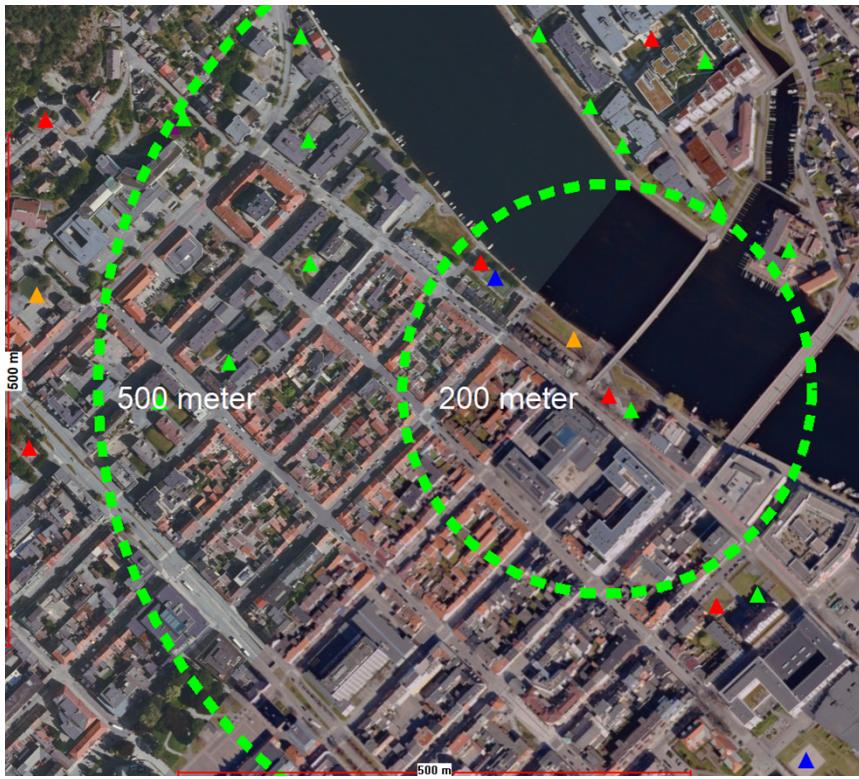
## Barn og unges interesser



Bilde av lekearealet som skal erstattes. Bildet er fra salgsprospektet.

Eiendommens bakgård er i dag regulert til "fellesareal, lekeplass for småbarn i området". I praksis har arealet vært i liten grad tilgjengelig. Bakgården var barnehagens uteareal i den perioden det var barnehagedrift på eiendommen. Utearealet var avstengt med port og hovedsakelig i bruk av barnehagen i barnehagens åpningstid. Etter at barnehagedriften opphørte, har eiendommen stått tom. Velforeningen har i perioder hatt tilgang til eiendommen og bakgården og brukt bakgården i forbindelse med arrangementer i senere tid. Hvorvidt bakgården har vært tilgjengelig i tidligere tider, gis det ulik informasjon om. Uansett ville eiendommen, dersom den fortsatt hadde vært i offentlig eie, hatt potensiale som grendehus og møtested for nabølaget. Samtidig ville en åpen tilgjengelig bakgård kunnet medføre utfordringer med kriminalitet og lysskye aktiviteter. Regelverket sier at "Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstattning." Derfor slår krav om erstatningsarealer inn, selv om bakgården har vært lite tilgjengelig for allmennheten.

Det er en underdekning av møteplasser og lekeplasser for de minste (tidligere kalt sandlekeplasser) i det aktuelle området i Posebyen. Nærmeste lekeplass/ lokalpark er i Elveparken. I Elveparken finnes det akebakker (brukes til solbadning om sommeren), balløkke, bydyrkning, og anlegg av kvartalslekeplass/lokalpark er påbegynt. Det kommer flere funksjoner i forbindelse med oppfølging av rekkefølgekrav til flere detaljreguleringer i sentrum. Det er i disse ikke planlagt særskilte lekefunksjoner til de minste. Erstatningsarealet som er foreslått opparbeidet i forbindelse med denne planen kan derfor bidra med både lek for små barn og møteplassfunksjon for blant annet foreldre, slik at tilbudet totalt vil nå flere aldersgrupper. Området inngår i et offentlig parkdrag, er allmenn tilgjengelig og et tilbud for hele byens befolkning, samtidig som det kan bli et samlingssted for nabølaget på grunn av nærheten til boligområdet Posebyen.



Grønne sirkler med radius = 200m og 500m viser avstand til Elveparken

Vurdering av kvaliteten til det foreslalte arealet:

<b>Areal</b>	ca. 134 m <sup>2</sup>
<b>Omgivelser</b>	Området inngår i en større sammenheng med Elveparken. Langs med Otra finnes det både ballbane, akebakke, bydyrkning og lekearealer. Parkvesenet har langsiktige planer for opparbeidelse av Elveparken langs promenaden til en park for hele byens befolkning.
<b>Solforhold</b>	Sol på formiddagen. Etter ca. kl. 11 skygger bygget til Kvadraturen videregående skole for solen. Midt på sommeren kommer det noe sol igjen på ettermiddagen.
<b>Støyforhold</b>	<p>Arealet ligger like utenfor gul støysone.</p>

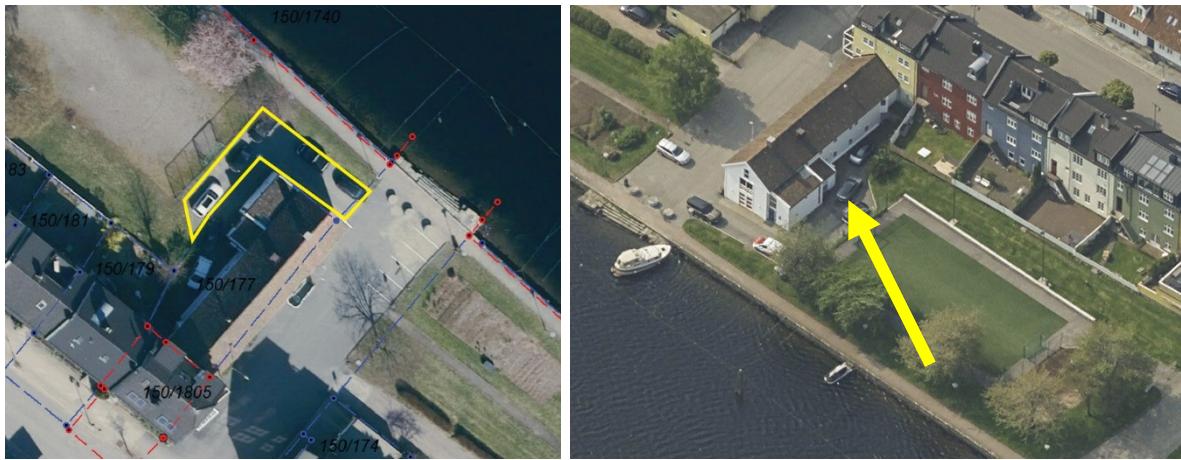
<b>Luftkvalitet</b>	
	Arealet ligger utenfor gul sone for luftkvalitet.
<b>Mikroklima</b>	Utsatt for noe vind fra nord og øst og kald trekk fra elva.
<b>Sikkerhet</b>	I nærheten av elven er det alltid en viss fare for drukningsulykker. Samtidig er det usannsynlig at barn i alderen 0-6 år går til lekeplassen uten oppsyn av voksne. Området ligger ca. 30m fra elvekanten og er et avgrenset område med en kant mot gangveien. Redningsbøyer er tilgjengelig. Området ligger ikke direkte ved trafikkert vei og har god avstand til gata, slik at barn er beskyttet mot trafikkfare.
<b>Tilgjengelighet</b>	Elveparken tilfredsstiller krav til universell utforming.
<b>Adkomst</b>	Det foreslårte arealet har adkomst fra Elvegata og fra Kjøita via ny gangbro over elva. Det er fortau på begge sider, men barn må krysse Elvegata for å komme til Elveparken. I krysset Rådhusgata/Elvegata er det planlagt for Shared space på grunn av mange kryssende syklist og fotgjengere.

Kommunen vurderer at det foreslårte arealet er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealet er stort nok (i og med at det inngår i en større sammenheng) og egner seg for lek og opphold. Arealet gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider (spesielt når man ser på arealet i en større sammenheng med hele Elveparken). Arealet kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Sammenhengen med resten av Elveparken og helheten i området med både akebakker, balløkke, bydyrkning og lokalpark gjør dette til en god plassering som erstatningsareal. Kommunen vurderer derfor at det er egnet som fullverdig erstatningsareal.

#### Vurderinger av andre mulige erstatningsarealer:

Kommunen har vurdert andre mulige erstatningsarealer. Det er få "grå arealer" som er tilgjengelig, siden de fleste arealer i sentrum er bebygde eiendommer i privat eierskap eller gater.

**A: Areal på 150/1241.** Eid av kommunen. Leid ut som parkeringsplass. Regulert til grønnstruktur i kommunedelplan for Kvadraturen. Størrelse: ca. 136 m<sup>2</sup>.



**Vurdering:**

På dette arealet er det mulig å omgjøre et "grått areal" til et "grønt areal" ved å fjerne parkeringsplassen og etablere lekefunksjoner her. Arealet ligger i tilknytning til kunstgressbanen, noe som kan skape positive samspillseffekter. Samtidig ligger arealet i skyggen av bebyggelsen og noe gjemt og inneklemt til. Det er kjent at det foregår lyssky aktiviteter her. Plan og bygg vurderer derfor at dette arealet ikke er egnet som erstatningsareal, selv om parkering her på sikt bør utgå og området innlemmes som parkareal i tråd med kommunedelplanen.

**B: Allmenningene:** Velforeningen ønsker at allmenningen gjøres om til grøntarealer og at dette blir erstatningsarealer. Arealene er i kommunalt eie og regulert til gatetun.



**Vurdering:**

Historisk sett er allmenningene et kommunikasjonsareal som skal holdes åpent for sikt fra by til elv og for allmenn tilgang. Det var stor aktivitet her i eldre tid med trelastaktivitet og skip som kom med folk og varer til byen. Her lå det slipper, sjøboder, fiskebrygger og annet som skapte møteplasser for beboerne i byen. Industri og forurensning gjorde imidlertid elvefronten lite trivelig gjennom flere årtier.

Allmenningene inklusive de gamle bryggerestene har stort potensiale for historieformidling og felles bruk, og det kan være ønskelig med allmenn bruk og nytt fokus på de gamle bryggene som møteplasser mellom elv og by. Dette er imidlertid et prosjekt som det foreløpig ikke er ressursser til. En evt. prosjektering og utvikling av områdene må skje som et eget prosjekt, i nært samarbeid mellom plan og bygg, ingeniørvesenet, småbåthavn, parkvesenet, fylkeskommunen og byantikvar, da det er flere forhold som må hensyntas og avveies opp mot hverandre. Det er ikke hensiktsmessig å knytte utviklingen av disse arealene til en mindre reguleringssak.

Det finnes flere eldre prosjekter som viser ambisjoner for utvikling av allmenningene. Det er også mulig å begrense småbåthavnas utstrekning for å frigjøre areal, men dette må løses i et eget prosjekt.

## **Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtildbud)**

Hovedhensikten med planarbeidet er å omregulere et areal som er regulert til barnehage og grønnstruktur til offentlig eller privat tjenesteyting. Forslagstiller har planer om å etablere en privat tjenestevirksomhet, men planen hindrer ikke at det kan etableres privat eller offentlig tjenesteyting på eiendommen i fremtiden. Barnehagen ble nedlagt i 2018. Barnehagen i Lømslands vei er rehabilert og utvidet i 2024 og dekker barnehagebehovet i Kvadraturen.

## **Universell utforming**

Kravet om universell utforming av arbeidsplassene i Gyldenløves gate 70 vil bli ivaretatt i byggesaken.

Foreslått erstatningsareal oppfyller kravet om universell utforming.

## **Kulturminner**

Fra vedlegg til kulturminneplan: Menigheter og bedehus  
*«Thorkilds bedehus» i Gyldenløvsgate 70 ble bygd i 1860 av de «sterktroende» der Thorkild Hammersmark var den ledende person. De fleste frie menigheter i byen kan føre sin historie tilbake til dette hus. Da de forskjellige grupperingene hadde fått sine egne kirker eller bedehus, gikk eiendommen over til kommunen som brukte den til forskjellige aktiviteter, blant annet som sløydlokale. Derfor heter bygningen i dag på folkemunne «Sløyden». Christianssands Byselskab har fått opp et kulturhistorisk skilt på bygningen. Denne bygning rommer så mye av byens historie at den må vernes.*

Både bygningen og hele tomta er regulert til bevaring i gjeldende plan. Dette videreføres i planforslaget. Hovedbygget er regulert til bevaring, samt at hele eiendommen er regulert til bevaring med tilhørende bestemmelser.

## **Næringsinteresser**

Eiendommen er tenkt brukt som animasjonsstudio med ca. 6 arbeidsplasser.

## **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er fylt ut og følger plansaken. Det er ikke identifisert forhold som må utredes i egen risiko- og sårbarhetsanalyse.

## **Luftkvalitet**

Planområdet ligger ikke i gul eller rød sone for luftkvalitet.

## **Lyd og støy**

Det planlegges ikke støyfølsomt bruksformål. Planområdet ligger utenfor gul og rød støysone i kommuneplanen. Det vurderes at det ikke er nødvendig med en støyfaglig utredning.

## **Anleggsfasen**

Det er ikke planlagt byggetiltak utenom kvister og tilbygg i bakgården. De planlagte tiltakene vil ikke påvirke trafikken eller omgivelsene rundt.

## **Forurensning**

Hele Kvadraturen er registrert som "forurensset byjord". Det er ikke planlagt tiltak i grunnen.

## **Vannmiljø**

Vannforekomst er ikke berørt.

## **Naturmangfold**

Planområdet omfatter én bebygd tomt. Planforslaget har ingen kjente konsekvenser i forhold til Naturmangfoldloven.

## **Landbruk**

Planområdet omfatter ikke dyrkbar eller dyrket jord.

## **Klima- og miljøkonsekvenser**

Bevaring og videre bruk av gamle bygg er positiv for miljø og klima. Planforslaget medfører ikke nedbygging av natur. Planområdet ligger sentralt til, slik at det ligger tilrette for miljøvennlig transport for ansatte og kunder til den planlagte bedriften.

## **Energiforbruk**

Forslagstiller ønsker solcellepanel. Solcellepaneler tillates ikke i Posebyen på grunn av brannfare.

## **Kriminalitetsforebygging**

Planområdet ligger i et bebodd område hvor det er mennesker til stede hele døgnet. Bakgården er avstengt med port, slik at uvedkommende ikke kommer inn.

Selv om naboer skulle ønske seg en åpen og tilgjengelig bakgård, så hadde det vært utfordrende å løse med tanke på forebygging av kriminalitet.

## **Folkehelse**

Planforslaget påvirker ikke folkehelsen.

## **Veinavn**

Det er ikke behov for nye veinavn.

## **Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget har rekkefølgekrav til å etablere lekefunksjoner i Elveparken. Utbygger har ansvar for å bekoste dette, mens parkvesenet vil ha ansvar for gjennomføringen og koordinering mot utviklingen av Elveparken.

Planforslaget medfører økte driftskostnader for parkvesenet i forhold til å drifte lekeplassen, ca. kr 5000 per år. Det er ikke kjent at planforslaget medfører andre kostnader for kommunen.

## **Planprosess og medvirkning**

### **Oppstartsmøte**

Det var oppstartsmøte for planarbeidet 30.09.2022. Spesielle tema i oppstartsmøtet var bevaringshensyn, barn og unges interesser, erstatningsarealer for omregulert lekeplass og medvirkning.

Planarbeidet har hatt fokus på å løse kravet om erstatningsarealer på en god måte, med henblikk på å lage et godt møtested for nabolaget og med henblikk på gjennomførbarhet. Det har vært tett dialog med parkvesenet, fordi det er et ønske at Elveparken utvikles som en sammenhengende park med helhetlig opparbeidelse, slik at rekkefølgekravet til denne planen må innarbeides i den overordnede planleggingen av Elveparken.

Bevaringshensyn er ivaretatt i planforslaget på plankart og i bestemmelser.

### **Varsel om oppstart av planarbeid**

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 14.10.2022 med frist 16.11.2022. Det kom inn 6 merknader. Se forslagstillers oppsummering og kommentarer i eget vedlegg.

Statsforvalteren er spesielt opptatt av at planprosessen for Gyldenløvesgate 70 organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta. Christiansands byselskab mener at erstatningsarealet gir mulighet for et større, lettere tilgjengelig og mer attraktivt areal. Posebyen vel og naboer er spesielt opptatt av følgende tema:

- De ønsker ingen endring av Posebyplanen.
- De anser tapet av et rendehus og et fellesareal/ lekeplass som et tap for hele bydelen, og at bydelen har behov for offentlig tilgjengelige fellesanlegg og fellesarealer, blant annet pga. levekårsutfordringer.
- De ønsker at det utføres en konsekvensutredning.
- De ønsker at spørsmål om erstatningsarealer løses på en god måte og før planendringen behandles.
- Parkering må ikke løses i bosonen.
- Erstatningsarealet må bekostes av forslagstiller.

Det kommer klart frem i merknadene at naboene ser eiendommens potensial som rendehus, møtested, lekeplass og kulturhistorisk miljø. Naboene savner et møtested i nærområdet. Det er forståelig at et slikt bygg med bakgård til felles bruk hadde vært ønskelig, men kommunen har solgt eiendommen til en privat aktør på grunnlag av bystyrets vedtak om salg. Forutsetningene for å bruke eiendommen til fellesbygg åpent for allmennheten er derfor ikke lenger til stede.

I flere merknader ønskes det at det blir gjort en konsekvensutredning av planforslaget. Naboer ser for seg at en konsekvensutredning kunne belyst potensiale i eiendommen, funksjonen grendehus og alternative løsninger – som gatetur – for erstatningsarealet. Det er forskrift om konsekvensutredning som sier noe om når en plan utløser krav om konsekvensutredning. I dette tilfelle er planforslaget i tråd med overordna plan, og kommunen har vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Overordna myndigheter har ikke hatt kommentarer til denne vurderingen. Kommunen er også i tvil om en konsekvensutredning ville ha løst de punktene som naboene ønsker at den skal løse. Konsekvensutredninger må utføres i tråd med anerkjente veiledere, og metodikken er mindre egnet til å belyse konsekvenser for sosiale verdier. Uansett må planbeskrivelsen beskrive planens konsekvenser, selv om ikke disse blir formelt sammenstilt i en konsekvensutredning.

## **Medvirkning**

### Medvirkningsmøte med elever på Tordenskjolds gate skole, 5.12.2024



Parkvesenet og planavdelingen arrangerte et medvirkningsmøte med elever på Tordenskjolds gate skole. Elevrådslæreren valgte ut 11 elever i 3.-7. trinn som bor i Posebyen. Elevene ble spurta om hvor i Posebyen de leker i dag, og hva de savner på lekearealene som finnes. Parkvesenet presenterte en skisse for det foreslalte lekearealet. Skissen har tittelen "Båten i sivet", og elevene ble inspirert av temaet og kom med mange kreative innspill til lekeelementer i Elveparken, blant annet kunstig siv, fisker og krabber man kan gå inn i og gjemme seg i eller store krabbeteiner som klatrestativ. Elevene ønsket også å bruke gang-/sykkelbroa til lek, f.eks. ved å etablere en tunellsklie ned fra broa.

Se vedlagt referat.

### Medvirkningsarrangement i Elveparken 30.04.2024



Parkvesenet, planavdelingen og innbyggerdialog gjennomførte et medvirkningsarrangement angående videreutvikling av Elveparken. Arrangementet fant

sted på stedet hvor erstatningsarealet er tenkt løst, dvs. under den nye gang-/sykkelbroa over Otra. Både nærmeste naboer og alle innbyggere i Posebyen var invitert, både voksne og barn. Under medvirkningsarrangementet ble tidligere medvirkningsprosesser til utvikling av Elveparken oppsummert, og parkvesenet viste hvordan innspillene var tenkt imøtekommot i skissene som viste foreslått fremtidig utvikling. Innbyggerne hadde anledning til å kommentere skissene og om de mente at deres tidligere innspill var godt nok ivaretatt. Se vedlagt referat og kommentar til referatet fra Posebyen vel for detaljer.

Innbyggerne hadde detaljerte innspill om utforming og materialvalg. De var opptatt av en helhetlig utforming med naturlige materialer. De ønsker at eksisterende båtplasser blir mer samlet, slik at det blir areal til å lage en badebasseng. Det er også ønskelig å plassere midlertidig kunst i Elveparken. Når det gjelder erstatningsarealet for lekefunksjonen i Gyldenløves gate 70, så ønsker innbyggerne at erstatningsarealet skal erstatte grå arealer, slik at det blir mer grønt areal. Det spilles inn at allmenningene kan benyttes som erstatningsarealer.

### Åpning av Elveparken 28.06.2022



I forbindelse med åpningen av Elveparken i 2022 ble det også samlet inn en rekke innspill fra innbyggere til videreutviklingen av Elveparken. Her er det spilt inn f.eks. ønske om badebasseng. Dette må løses i et separat prosjekt. Konkret til lekefunksjoner for de yngste er det spilt inn blant annet huske, slengtauhuske, fugleredehuske, vippehuske, klatrestativ og trampoliner i bakken. Det ønskes robuste, holdbare lekeapparater og en helhetlig utforming. Når det gjelder funksjonen som møteplass for nabolaget, så er det også kommet inn ønsker om f.eks. kafé, bålpanne, griller, treningsapparater, bordtennis, volleyball, basketball, mm. Se egne vedlegg med oppsummeringer av innspillene fra åpningen av Elveparken.

Det er også blitt gjennomført en avstemning blant deltagerne hvor man kunne stemme for forskjellige forslag. Det ble gitt mest stemmer til "ikke masseprodusert", "epletrær", "badebasseng i Skippergata eller Gyldenløves gate", "klatretroll under broa" og "flytende badstue".

### Hvordan blir innspillene til erstatningarealet tatt med videre?

- Landskapsplanen viser følgende elementer:
  - naturlige materialer; steiner, sand, treverk og beplantning
  - båt til rollelek
  - balansering, hinderløype, sitteplasser
- Allmenningene langs Elvepromenaden er spilt inn som eget samarbeidsprosjekt mellom involverte fagetater, men har per i dag ikke fått priorititet.
- Parkvesenet stiller seg positivt til at det plasseres ut midlertidig kunst i parkdraget, men dette må avklares med Kultur, idrett og fritid som fagansvarlig enhet. Både varige og midlertidige tiltak må skje gjennom egne prosjekt og ordinær søknadsprosess for dette.

- Gang-/sykkelbroas konstruksjon egner seg dessverre ikke til å feste lekeelementer som f.eks. sklie til det.
- Erstatningsarealet er begrenset i størrelse, men flere av innspillene blir ivaretatt i den helhetlige utformingen av Elveparken.

## **Vedlegg**

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Forslag til landskapsplan for møteplassen, datert 26.02.2024
4. Sammendrag av merknader til oppstart og forslagstillers kommentarer
5. Referat fra medvirkningen 05.12.2024
6. Referat fra medvirkningen 30.04.2024
7. Oppsummering av innspillene fra åpningen av Elveparken (2 vedlegg)
8. Merknader til oppstart
9. ROS-sjekkliste