



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/10831-12
Saksbehandler Inger Egeland

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	08.10.2024

Kristiansand kommune - innspill med innsigelse til detaljregulering for Kongensgate 54 og Holbergsgate 4

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget er positiv til at Turnhallen tas i bruk.
2. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til planforslaget fordi det i vesentlig grad er i konflikt med viktige regionale og nasjonale verneinteresser.
3. Innsigelsen kan trekkes dersom planforslaget endres slik at de kulturhistoriske verdiene blir ivaretatt.

Vedlegg

[1 Plankart - 23.05.2024](#)

[2 Reguleringsbestemmelser - 19.04.2024](#)

[3 Planbeskrivelse - 23.05.2024](#)

[4 Illustrasjoner - 15.03.2024](#)

[SV Kongens og Holbergs gate](#)

[Kristiansand kommune - Innspill til melding om oppstart av detaljregulering - for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 -](#)

Sammendrag

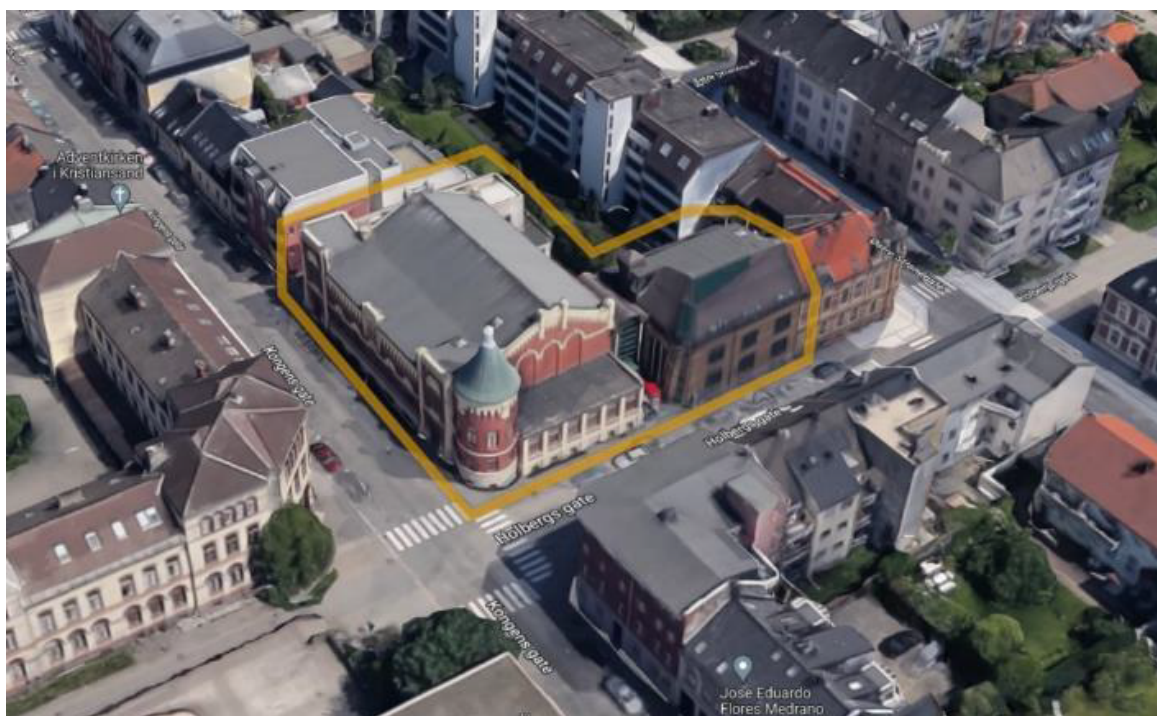
I forbindelse med mulig salg av det vernede bygget «Turnhallen» ønskes byggets formål endret fra offentlig til næring og bolig. Endring til bolig vil medføre endringer i fasader og volum.

Fylkeskommunedirektøren er positivt til at turnhallen tas i bruk, men mener at det er utfordrende å gjøre bygningen om til boliger, særlig med den høye utnyttelsen som er foreslått. Dette vil innebære endringer som vil gå på bekostning av de regionale- og nasjonale verneverdiene til bygningen og kulturmiljøet.

På bakgrunn av regionale og nasjonale kulturminneinteresser vil fylkeskommedirektøren anbefale fylkesutvalget å reise innsigelse til planforslaget. Innsigelsen kan trekkes dersom planforslaget endres slik at de kulturhistoriske verdiene blir ivaretatt.

Saksopplysninger

Kristiansand kommune oversendte planforslaget 08.08.24. Fylkeskommunen har fått utsatt høringsfrist til 10.10.24. Formålet med planforslaget er å bygge ut og tilrettelegge for leiligheter og næringslokaler i bygningene Kongensgate 54 og Holbergsgate 4.



Bilde 1: Planområdet merket med gul strek (Kilde: Planbeskrivelsen /Stav arkitekter).

Bebyggelsen ble sist brukt til Kristiansand kulturskole, men ble opprinnelig bygd som turnhall. Kristiansand kommune er eier av byggene, og har inngått opsjonsavtale med Knuden AS om kjøp av byggene.

Etablering av leiligheter vil innebære fasadeendring, tilbygg og påbygg på eksisterende bygningsmasse. Blant annet ved:

- Utvidelse av vindusåpninger
- Takvindu mot gaten
- Nye utvidede tilbygg på begge sider av turnhallen
- Takopplett mot bakgården
- Tette bufelt erstattes med vinduer

Det planlegges rundt 30 boenheter med leiligheter i varierende størrelse.

Vedlagt illustrasjoner viser endringene. Illustrasjonene er i bestemmelsene gjort juridisk bindende for tiltaket.



Bilde 2: Turnhallen fra før tårnet og grunnmuren ble malt.

Vurderinger

Planområdet består av to bygninger, Kongensgate 54 og Holbergsgate 4, som er bygget sammen med et smalt glasstilbygg.

Kongens gate 54 ble oppført som turnhall for Christiansands Turnforening i 1904. Turnhallen er en monumental bygning som er svært rikt utformet. Fasadedetaljene slik som buede vinduer, tårn, fasadedetaljer og tak- og bygningsform er inspirert av tysk romersk middelalder og til dels renessanse arkitektur. Den er en av de eldste bevarte turnhallene i landet. Foruten om reversible endringer fremstår eksteriøret som svært godt bevart.

Interiørene ble ombygget i 1989 i forbindelse med endret bruk til musikkonservatorium/musikkskole. Bygningen har hatt denne funksjonen inntil nylig. Få år etter ble Holbergsgate 4 og glassbygget oppført. Disse har også kvaliteter som gjør dem verneverdige.

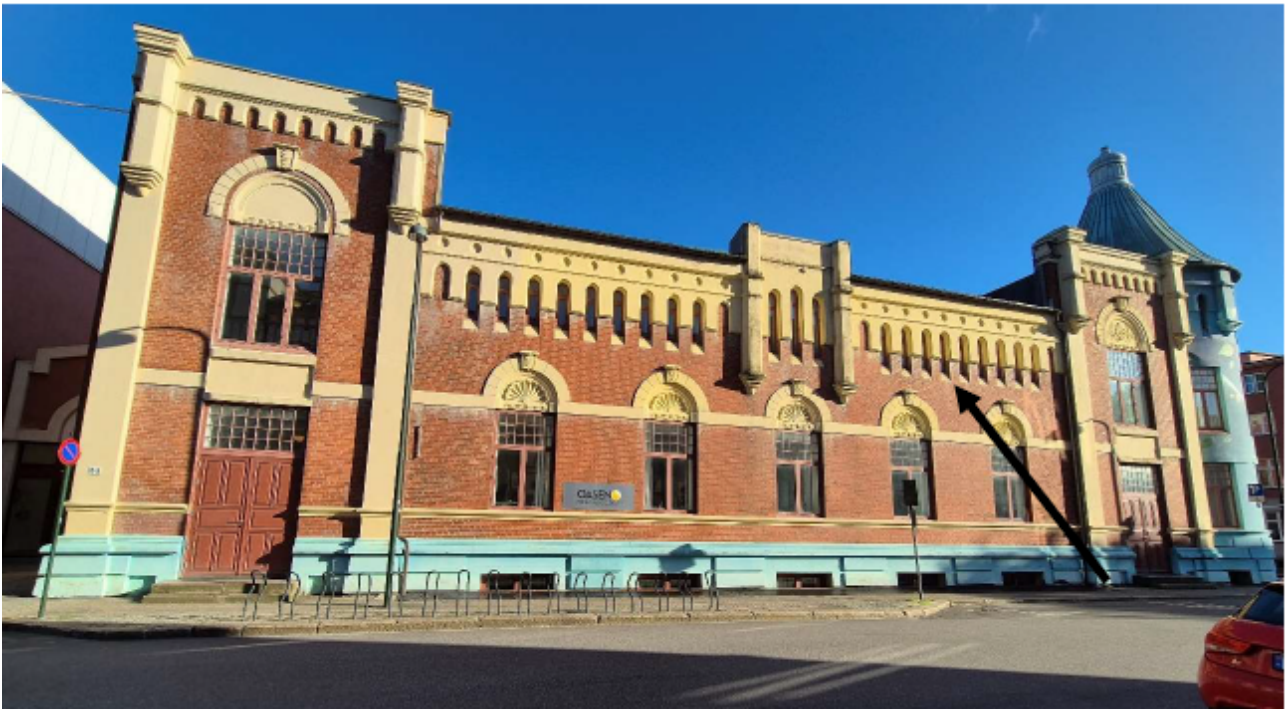
Turnhallen har vært i kontinuerlig bruk som et bygg for felleskapet. Det er en bygning som mange kristiansandere har et forhold til. Bygningens arkitektur gjenspeiler også hvilken funksjon den har hatt. Eksempler på dette strekker seg fra den monumentale utformingen, som var et fellestrekk for bygninger med offentlige formål rundt århundreskiftet, ned til detaljer som turnforeningens logo i feltet over vindu mot Kongens gate, se bilde nr. 3.



Bildet 3: Bildet viser vinduet øverst på høyre side av fasade mot Kongensgate. Over vinduet ses turnforeningens logo. Det har vært tilsvarende logo i feltet over vinduet på venstre side. Begge disse ses på bilde nr 4. I planforslaget vil disse feltene erstattes med vinduer (se illustrasjon på bilde nr.5).

Fylkeskommunedirektøren mener turnhallen har så høy sosialhistorisk og arkitekturhistorisk verdi at den er blant de mest verneverdige bygningene i Kvadraturen i Kristiansand. Videre mener fylkeskommunedirektøren at det er positivt at bygningene tas i bruk på en måte som ikke går på bekostning av de store kulturminneverdiene. Dette er sannsynligvis lettest forenelig med en offentlig bruk av bygningene.

Planforslaget legger imidlertid opp til at turnhallen gjøres om til boliger. Bygningen blir privatisert samtidig som at det tillates en lang rekke fasadeendringer, tilbygg og påbygg som ikke ivaretar kulturminnet, se fotoene og illustrasjonene under.



Bilde nr 4: Dagens fasade mot Kongens gate. Sort pil peker mot rekken merd buevinduer som er planlagt endret, se bilde nr 5.



Bilde nr 5: Foreslåtte endringer: Nytt og større tilbygg på venstre side, 11 nye takvinduer. Sort pil peker på buevinduene i andre etasje endres til større rektangulære vinduer, tette felt over hvert av de høye vinduene øverst på hver side erstattes med vinduer. (Kilde: Stav arkitekter)

Fylkeskommunedirektøren mener at med disse endringene vil man fjerne stildetaljer som er typiske for perioden da bygningen ble oppført samt fjerne spor etter den funksjonen bygningen har hatt. Det vil i svært stor grad redusere bygningens verneverdi.



Bilde nr 6: Dagens fasader sett fra Holbergsgate. Turnhallen til venstre og Holbergs gate 4 til høyre. Gatekunsten på tårnet og grunnmuren ble midlertidig tillatt og skulle vært fjernet.



Bilde nr 7: Foreslåtte endringer på turnhallen:

- Buede felter på gavlen erstattes med vinduer
- Rekkverk på toppen av tilbygget i front heves med rekkverk over,
- Tre påbygg (takoppletter) på høyre takflate
- Nytt tilbygg med innkjøring til parkering mellom turnhallen og Holbergs gate 4
- På Holbergsgate 4 forslås ny takteking og nye takvinduer

(Kilde: Stav arkitekter)

I plandokumentene beskrives heving av rekkverk og åpning av vinduer som tilbakeføringer. Eldre fotografier viser imidlertid at dette ikke er i tråd med slik det har vært, se eldre foto under. Dette er påpekt i tidligere dialog i saken.



Bilde nr 8: Eldre bilde av turnhallen

Fylkeskommunedirektøren er også kritisk til påbyggene (se bilde nr 9) som vil endre bygningens takform, til verandaer på sørfasaden og til hvordan tilbygget mot Holbergsgate 4 er løst. Nye verandaer gjør at bygningsdetaljer skjules og fjernes.



Bilde nr 9: Viser påbyggene med orange farge. (Kilde: Stav arkitekter)

Grunnet turnhallens høye verneverdi har fylkeskommunen v/avdeling for Kulturminnevern og kulturturisme hatt møte og befaringer med kommunen og utbygger/kjøper av eiendommen mellom varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planen.

Fylkeskommunens uttalelser etter møte og befaring er vedlagt. Som det også går frem av kommunens møtereferat har det vært utfordrende å komme til enighet om påbygg på turnhallen og endring av de buede vinduene mot Kongens gate. Kommunen uttrykte at de

ville komme fylkeskommunen i møte på øvrige punkter i innspillene. I planforslaget er imidlertid flere av disse forholdene ikke justert eller fjernet. Det er uklart hva som er årsaken til dette.

Fylkeskommunedirektøren vil påpeke at turnhallen er avsatt til bevaring i Reguleringsplan for murbyen. Her er turnhallen en av bygningene som er gitt strengere bestemmelser enn andre bygninger i murbyen. Disse bestemmelsene sier at eksisterende gesimshøyde, takform, etasjeantall, målestokk, form, eksteriørmessige detaljering, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Det gis med andre ord lite rom for endringer. Som beskrevet over står planforslaget i sterk strid med dette. Samtidig er de nye bestemmelsene til hensynssone kulturmiljø lite konkrete og utydelige. Slik disse bestemmelsene er formulert legger de i større grad opp til endring enn til bevaring av den verneverdige bebyggelsen. Det vil gi turnhallen et langt svakere vern enn hva den har gjennom gjeldende bestemmelser. I plankartet er det heller ikke markert med tykk strek hvilke bygninger som ikke kan rives, jf tegnforklaringer i kart og 3.1 bestemmelser til hensynssone.

Planområdet inngår også i Riksantikvarens NB!- register. Dette er en oversikt over områder av nasjonal interesse der det må vises særlige hensyn i forvaltning og utvikling. Riksantikvaren har utarbeidet en rekke råd for forvaltningen av hvert enkelt NB!- område som retter seg mot kommunene og fylkeskommunenes arbeide. De har også utarbeidet en bystrategi som gir føringer for nye tiltak i kulturmiljøene. Samlet sier disse blant annet at kulturmiljøets verneverdier ikke bør svekkes med nye tiltak, og at viktige kulturhistoriske bygninger og bygningsdeler bevares. De sier også at verneverdig bebyggelse bør være premissgivende ved nye tiltak. Dette innebærer blant annet at den verneverdige bebyggelsens form, volumer, skala, proporsjoner, høyder, detaljer, materialbruk og farger videreføres i kulturmiljøet.

Av relevans for denne saken nevner blant annet rådene at tak bør behandles som en del av det arkitektoniske uttrykket og at logoer av kulturhistorisk betydning bevares. Etter fylkeskommunedirektørens oppfatning står planforslaget i sterk strid med Riksantikvarens råd og føringer.

Fylkeskommunedirektøren er positivt til at turnhallen tas i bruk, men mener at det er utfordrende å gjøre bygningen om til boliger, særlig med den høye utnyttelsen som er foreslått. Dette vil innebære endringer som vil gå på sterk bekostning av de regionale- og nasjonale verneverdiene til bygningen og kulturmiljøet. Det er også uheldig at en bygning som har vært offentlig tilgjengelig for blant annet barn- og unge blir privatisert. Bygningen må gis en bruk som ivaretar dens verneverdier. Det bør derfor utarbeides en mulighetsstudie der det utredes hvilken type bruk som kan ivareta verneverdiene samtidig som den dekker viktige samfunnsbehov.

Riksantikvaren er orientert om planarbeidet og fylkeskommunedirektørens forslag til innsigelse. Riksantikvaren har mulighet til å overta saken hvis fylkeskommunedirektørens forslag til innsigelse ikke blir imøtekommet i den politiske behandlingen.

Regionplan Agder 2030

En god forvaltning av byenes kulturhistoriske verdier viktige for å sikre en bærekraftig samfunnsutvikling som tar hensyn til fremtidige generasjoner. Hensynet til verdiene av de historiske byene på Agder er omtalt som gode utviklingsstrategier i Regionplan Agder 2030.

Konklusjon

På bakgrunn av regionale og nasjonale kulturminneinteresser vil fylkeskommunedirektøren anbefale fylkesutvalget å reise innsigelse til planforslaget. Innsigelsen kan løses dersom fasadene på turnhallen forblir uendret, og bruken beholdes som allmennyttig.

Kristiansand, 24.09.2024

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan