



CHRISTIANS SANDS  
BYSELSKAB

Kronprinsensgate 59  
4614 Kristiansand  
E-post: [post@byselskabet.no](mailto:post@byselskabet.no)  
Web: [byselskabet.no](http://byselskabet.no)  
Org.nr. 988 973 564

Kristiansand 12.03.2021

Kristiansand kommune  
By- og stedsutvikling  
Areal og transport  
E-post [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no)

### Uttalelse

## Varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel og høring av planprogram

Christianssands Byselskab ble opprinnelig opprettet i 1830 med det formål å bedre forholdene for de fattige og arbeidsledige i byen. I 1843 ble selskapets formål endret til også å omfatte arbeidet for «byens og dens nærmeste omegns forskjønnelse».

I dag er formålet å arbeide for vern av kulturhistoriske og verneverdige verdier i Kristiansand, skape forståelse for byens og bydelenes historiske egenart samt bidra til bevaring av fysiske miljø, bygninger, viktige grøntområder, natur og vegetasjon.

Med dette som utgangspunkt er vi interessert i å bidra til byens utvikling ikke bare ved detaljplanlegging, men også oversiktsplanlegging.

Vi minner om at Kvadraturen har en av Nord-Europas mest gjennomførte, karakteristiske og verneverdige byplaner fra renessansetiden. Den er blitt Kristiansands varemerke. I norsk, nordisk og europeisk sammenheng har den en svært høy kulturhistorisk verdi, noe som gjør at vi har en by med sterk identitet som innbyggerne kan være stolte av. Når føringene for de neste 10 årenes fysiske utvikling skal videreføres, er det viktig at ikke bare Kvadrateurens, men også kulturverdier og egenart i byen for øvrig kommer til uttrykk i planprogrammet og ivaretas i kommuneplanens arealdel.

Derfor er det positivt at samfunnsdelen vedtatt av bystyret 23.09.2020 har målsettinger både om å ta vare på naturen og sikre naturmangfoldet og kulturlandskapet og om en by- og stedsutvikling som fremmer gode kvaliteter i byrom og nærmiljø, samt «Utvikle sentre og nærmiljø som attraktive steder med vekt på grønnstruktur, arkitektur, kulturell identitet og kulturarv».

Om den overordnede arealstrategien nevner samfunnsdelen at Kvadraturen med randsone skal ha varierte byrom og parkområder med urbane, kulturhistoriske og identitetsbærende kvaliteter. Om kvaliteter i stedsutvikling heter det «Bebyggelse og uterom skal utformes med god landskapstilpasning, arkitektur og materialbruk, tilpasset stedets karakter. Områder med kulturhistoriske verdier og landskapselementer skal vektlegges som del av stedets attraktivitet og identitet».

Dette er viktig og fortjener støtte.



CHRISTIANS SANDS  
BYSELSKAB

STIFTET 1830

Kronprinsensgate 59  
4614 Kristiansand  
E-post: post@byselskabet.no  
Web: byselskabet.no  
Org.nr. 988 973 564

Det er en nær sammenheng mellom samfunnsdelen og arealdelen. Som det heter i arealdelen: «Kommuneplanens arealdel skal følge opp og konkretisere overordnet arealstrategi i samfunnsdelen og bidra til å nå målene for bærekraftig samfunnsutvikling». Og videre bl.a. om senterområdene: «Kulturmiljøer og aktiv bruk av kulturhistoriske bygg er bærende kvaliteter i senter- og stedsutviklingen, og viktige bidrag i utviklingen av lavutslippssamfunnet».

Vi har følgende merknader:

- Utarbeidelse av kommunedelplan for kulturmiljøer er startet opp. I tilknytning til den bør det vurderes plankrav og behov for reguleringsplaner for å sikre viktige områder med kulturminneverdier.
- I 1990 fikk Søgne kommune sin kulturvernplan med 1627 bygninger vurdert. Året etter ble kulturminnevernplanen for Kristiansand vedtatt som retningsgivende. Den omfattet ca. 1100 bygninger og kulturlandskap. Den supplerende rapporten «kulturminner» kom i 2011 og omfattet samferdsel, industri, forsvar m.m. Gamle Kristiansands grøntutredning av 1993 tok for seg en verddivurdering av grøntområdene i kommunen.

Planprogrammet bør ha med seg tilsvarende oppgaver for gamle Songdalen kommune og i Søgne i den grad ikke alt er gjort tidligere.

- I arealprogrammet er det ført opp behov for å gjennomgå bestemmelser og retningslinjer. I det ligger det bl.a. vurdering av bestemmelser for parkering, utearealer, høyder, arkitektonisk utforming og estetikk, grad av utnyttning, boligsammensetning m.m.». Kulturminnevernet må også være med som et viktig hensyn.

Det er i dag stort press på utnyttelsen av kvartalene og ikke minst høydene i Kvadraturen. Det betyr at vern og modernisering stadig må veies mot hverandre og søkes tilpasset. Krav om faglige avveininger og begrunnelser om dette bør formuleres.

Renessansens byideal var symmetri, likeverdighet og regelmessighet, med noen få unntak også i høyden. Det dukker stadig opp ideer og prosjekt som utfordrer dette. Det vil trolig alltid være et press for å bygge høyere. I over 70 år har vi hatt bestemmelse om maksimalt fire etasjers byggehøyde pluss en tilbaketrukket femte. Det bør vi holde på, selv om en noe større etasjehøyde nå er akseptert.

Målsettingen om fortetting av sentrale bydeler brukes av arkitekter, investorer og utbyggere til å fremme prosjekt som skiller seg fra Kvadraturens og bydelers egenart. Foruten høyder kan det også gjelde historisk eiendoms- og bygningsstruktur. I enhetlige arkitektoniske miljø kjøpes flere naboeiendommer og bygninger opp og erstattes av kompakt blokkbebyggelse. Slikt bør motvirkes.

Det er viktig å unngå at byen blir mer og mer lik andre byer. Vi må holde på dens egenart og identitet, ikke miste kultur- og miljøverdier. Historiske spor av kommunens ulike utviklingstrekk må tas vare på.



CHRISTIANS SANDS  
BYSELSKAB

STIFTET 1830

Kronprinsensgate 59  
4614 Kristiansand  
E-post: [post@byselskabet.no](mailto:post@byselskabet.no)  
Web: [byselskabet.no](http://byselskabet.no)  
Org.nr. 988 973 564

- Visjonen er bl.a. at det skal legges til rette for god forvaltning av naturmangfold, kulturlandskap og dyrkbar mark. Det skal gjøres gjennom sikring og utvikling av hele grøntstrukturen. Det skal fastsettes langsiktige grenser mot utmark og jordbruksområder for å ivareta friluftss- og landbrukshensyn og motvirke byspredning ut fra miljø-, bærekraft- og trafikkale hensyn. Byutviklingen er tenkt å skje ved stimulering av bydelssentrene, gamle og nye lokalsentra, stedsutvikling og nærmiljøer der folk bor.

Dette blir svekket når det samtidig skal kunne fradeles tomter for oppføring av boliger og næringsbebyggelse i landbruks- natur- og friluftsområder (LNF), selv om det skulle bli i «spesifiserte LNF-områder». Arealstrategien åpner for spredt boligbygging, - «som sikrer en bærekraftig utvikling av distriktene og gode generasjonsskifter i kommunens utkanter». Det er uklart hva som menes med bærekraftig utvikling i denne sammenhengen. Å åpne for «eksperimentelle boliger» bør ikke være noen grunn for spredt bebyggelse. Byselskapet vil advare mot tilfeldig spredt bolig- og næringsbebyggelse. Slik bygging bør bare unntaksvis kunne knyttes til nødvendig landbruksdrift og med oppføring i tilknytning til allerede eksisterende bygninger med nødvendig tilpasning.

- Bevaring av viktige grøntområder inkluderer også allmennhetens tilgang til strandarealene og vern om strandsonen med dens naturkvaliteter og mangfold. I et langsiktig byutviklingsperspektiv er det fortsatt viktig å ta vare på muligheten for opplevelse og bruk av strandsonen. Det gjelder også strandsonen som del av byens identitet og kystlinjens visuelle kvaliteter.

For å unngå en uheldig privatisering bør det legges opp til en helhetlig, samlet planlegging av kystområdet både i gamle Kristiansand og Søgne, dels på overordnet nivå, dels i form av reguleringsplaner etter behov, - alt i et framtidrettet miljø- og ressursperspektiv. Som grunnlag for dette anbefaler vi en evaluering av den utbyggingen som har skjedd ved oppføring av fritidsbebyggelse, båthus/naust, brygger og annen privatisering av arealene.

Planprogrammet virker for øvrig godt gjennomarbeidet.

For Byselskapet handler kommuneplanens arealdel om å ta vare på byens, bydelenes og stedenes egenart, estetikk samt kulturhistoriske og grønne verdier. Dette kan sammen med vår egen tids utvikling bidra til en identitet og mangfoldighet som gjør byen interessant, verdifull og til å bli glad i.

For Christianssands Byselskap

Harald Sødal

Leder