CHRISTIANSSANDS BYSELSKAP

**Høring av oppstart av arbeid med endret reguleringsplan for del av kvartal 57 – østre del**

Saken er mottatt 15.01.2021. Det dreier seg om omregulering av Østre Strandgate 56B som er regulert til bolig/kontor og Strandpromenaden 31 regulert til forsamlingslokale.

Formålet er å fortette med to bolighus, ett på hver av eiendommene i to etasjer pluss loft. Parkeringen løses med felles kjøreadkomst fra Østre Strandgate til parkeringskjeller. De nye boligene skal knyttes sammen med eksisterende bygninger med mellombygg for adkomst, trapp og heis.

I gjeldende reguleringsplan fra 2017 er begge eiendommene regulert til «hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570-)». I bestemmelsene heter det bl.a.:

«Formålet med hensynssonen er å bevare den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen samt gi rammer for rehabilitering og utbedring, slik at områdets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles».

«Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger opprettholdes».

«Tilbygg, påbygg og underbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon».

Fra gammelt av har Østre Havn-området hatt en åpen karakter med få bygninger. Dette ble fulgt opp i kommunens første generalplan godkjent i 1973. Karakteren av park og kontakt med sjøen var dominerende. Tanken var å få etablert et mest mulig åpent og sammenhengende parkbelte langs sjøen, eventuelt med muligheter for innpassing av offentlige formål. Dette bidro til å understreke forholdet mellom Kvadraturens randsone her og den bymessige, fortettede kvartalsbebyggelsen innenfor. Både sentrumsplanen av 1978 og kommunedelplanen for Kvadraturen av 1998 fulgte opp dette prinsippet. Intensjonen var at randsonen skulle utvikles videre som byens sjørettede parkområde og sentrale lekefelt. Mindre frittliggende bygg og anlegg kunne innpasses i tilknytning til rekreasjon.

Etter hvert gikk imidlertid utviklingen av området en annen vei. Området ble mer og mer fortettet. Østre Strandgate er i ferd med å bli lik gatene ellers i Kvadraturen, den visuelle kontakten med sjøen og åpenheten sterkt redusert. Eksempler på det som har skjedd i nyere tid er Strandpromenaden 9, Østre Strandgate 22-28 (Otterdalstomta) og 70 samt Aquaramaprosjektet med hotellet.

*Problemstillingen er om denne utviklingen bare skal fortsette eller er det på tide å si stopp?*

*I gjeldende reguleringsplan heter det om retningslinjer for kulturmiljø at formålet er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske kvaliteter.*

**De foreslåtte «fortettingsboligene» vil sammen med de to eksisterende bygningene fremstå omtrent som en sammenhengende rekke med fire hus som vil danne en vegg mot Tresse. Byselskapet mener at åpenheten her forsvinner og Tresse-området får en form for innramming i nord-øst. En slik husrekke/vegg på dette stedet er i konflikt med gjeldende bestemmelse om å ta vare på områdets særpreg og bevaring av områdets karakter.**

**Ut fra dette vil byselskapet sterkt fraråde utbyggingen som foreslått.. Den åpenheten som er her ved Tresse og festningsområdet er en viktig kvalitet som bør tas vare på.**

Kristiansand 20.01.2021

Harald Sødal

Leder