

ANBEFALING

TIL KRISTIANSAND KOMMUNE

FRA FORENINGEN POSEBYEN

UTVIKLING AV KVARTAL 5 I KVADRATUREN

2015-02-20

Forord

I Kvartal 5 i Posebyen ligger den siste offentlig eide bakgården i Kristiansand. Den er et tidsvitne på en levende bakgårdskultur som tidligere preget området. Ved å bygge på denne kulturen og videreutvikle området, har Kristiansand muligheten til å etablere et gamlebykonsept slik andre byer har hatt suksess med.

Revitalisering av Kvartal 5 vil kunne skape liv i bygningene og åpne for småskala næringsutvikling tilpasset bydelen det ligger i. En vital gamleby er et attraktivt besøksmål for både lokalbefolkningen og tilreisende. Posebyen vil derved få en ny offentlig tilgjengelighet.

Foreningen Posebyen består av et stort antall ressurspersoner som ser et uutviklet potensiale i bydelen. Alt arbeidet utføres på frivillig basis gjennom styrefunksjoner og utvikling av undergrupper. Målet er at Kvartal 5 i fremtiden skal inspirere til kreativitet, vitalisere bydelen og begeistre besøkende.

Kristiansand, 2015-02-20

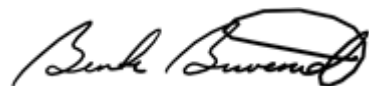
I styret for **Foreningen Posebyen**,

Terje With Andersen

Dagny Anker Gevelt

Agnete Kjellin

Else Rønnevig



Bente Pauline Buverud / prosjektleder

1. Visjon og mål

1.1. Visjon

Beholde, foredle og revitalisere et historisk kvartal med et tilgjengelig, bærekraftig opplevelses- og nytelsesområde som et viktig trekkplaster for Kvadraturen.

1.2. Mål

Kvartal 5 er utviklet til en attraktiv del av Kvadraturens eldste bebyggelse med tilbud til byens befolkning og besøkende.

1.3. Delmål

- 1.3.1. Gjennom utvikling av et gamlebykonsept i Kvartal 5 skal det legges til rette for småskala næringsutvikling tilpasset Posebyens premisser.
- 1.3.2. Kvartal 5 skal være et bidrag i utviklingen av Kvadraturen som besøksmål for bosatte i regionen og for tilreisende.
- 1.3.3. Kvartal 5 skal bidra til en vitalisering av bomiljøet i Posebyen.
- 1.3.4. Det godt bevarte bygningsmiljøet i Kvartal 5 skal brukes i formidlingen av Kristiansands kulturarv til skole og barnehager

2. Dagens bruk av kvartalet og potensiale for fremtiden

2.1. Dagens bruk

Kvartal 5 er i dag i bruk til forskjellige formål:

2.1.1. Kunstproduksjon og utstillinger

Det er 7 kunstnerverksteder i kvartalet; sal til utstillinger, performance mv. Gjennom Artist in Residence har internasjonale kunstnere gjesteopphold i ett hus, og bidrar til kunstproduksjon, formidling og nettverksbygging.

2.1.2. Frivillige organisasjoner

Bentsens hus benyttes av 9 lag og foreninger, og Minibyggerne disponerer ett hus.

2.1.3. Næring

Brygg selv AS.

2.1.4. Offentlig formål

Nils Henrik Abels hus eies og benyttes av Samfundets skole.

2.1.5. Boliger

I noen av de resterende hus er det leiligheter.

2.1.6. Ubenyttet

Noen bygg står i dag tomme og ubenyttet.

2.2. Potensiale for fremtiden

Kvartal 5 har potensiale i seg til å åpne for småskala næringsutvikling, arrangementer og opplevelser - og derved bli en ny møteplass i Kvadraturen. Kvartalet kan som vår vitale og offentlig tilgjengelige "gamleby" bli et attraktivt besøksmål for lokalbefolkningen så vel som for tilreisende og studenter.

Potensialet kan utløses ved

- å utvide bruken av de resterende kommunale byggene
- å tilrettelegge for flere næringsvirksomheter tilpasset stedets karakter og kvaliteter, nisjebutikker og kafeer
- å vitalisere bakgårdene (og binde dem sammen til et større, sammenhengende og aktivt bakgårdsmiljø)
- å øke innslag av årstidstilpassede arrangementer som julemarked og regelmessige salgsmarkeder etter modell av Vestkanttorget i Oslo, og andre kunst- og kulturaktiviteter som naturlig hører hjemme her
- å gi kunnskapsformidling i samarbeid med håndverkere, skoler, UiA, foreninger og lag
- å åpne en større del av kvartalet for alle – gjøre det tilgjengelig for publikum og attraktivt for turister og andre besøkende – og gjerne gi en smitteeffekt til flere deler av Posebyen
- å bevare området i historisk sammenheng og synliggjøre historien

Foreningen har allerede inngått intensjonsavtaler med en rekke foretak, enkeltmennesker og grupper av entusiaster, foreninger og lag som er villige til å bidra til å utløse et slikt potensiale. Enkelte arbeidsgrupper er allerede i gang og jobber med å planlegge konkrete tiltak i påvente av at mulighetene skal åpne seg.

2.3. utfordringer

Det er flere utfordringer knyttet til å realisere vår visjon, mål og delmål:

- Store deler av bygningsmassen – både de historiske bygg og nyere bygg - er i dårlig forfatning og trenger sårt til rehabilitering og fornyelse samt oppgradering til tidens krav.

- Det foreligger ingen samlet plan for bruk og vern av kvartalet, og det bærer preg av en rekke tilfeldige hendelser og mer eller mindre vellykkede inngrep de senere årene.

- Det er mange forskjellige eiere til eiendommene, og selv om mange bygg er offentlig eid kan det synes som det er liten plan og helhet over det offentliges forvaltning av sine bygg og verdier.

- Kvartalet ligger i ytterkant av Kvadraturen og utenfor de nylig vedtatte "hovedaksene" i byen ("kulturaksen" og "universitetsaksen") og "city" og "underholdningsdelen" i byen.

Disse begrensningene må hensyntas når det skal vurderes hvordan man realistisk både kan ivareta kvartalets historiske og bygningsmessige kvaliteter og samtidig skape levedyktig grunnlag for ny aktivitet og næringsvirksomhet i området.

3. Interessenter og faguttalelser

Foreningen har innhentet uttalelser om kvartalets kvaliteter og potensiale fra en rekke miljøer i og utenfor byen – både fagmiljøer og øvrige interessenter som ser behovet for og nytten av en videreutvikling av kvartalet. Disse følger denne anbefalingen som vedlegg, og noen få sitater gjengis nedenfor.

Agderforskning har levert et innspill til en workshop vi arrangerte i høst sammen med kommunens ledelse for å beskrive disse mulighetene. Foilsettet vedlegges.

3.1. Faguttalelser

3.1.1. Professor May-Britt Ohman Nielsen ved UiA

"Kristiansand har en unik historie både i norsk og i internasjonal sammenheng. Denne historien er blitt til i et samspill mellom byens geografiske beliggenhet, byens særegne form og de mennesker som har befolket den, med deres levemåter, fellesskap, ideer og særlige blikk på verden. Noen vil hevde at Kristiansands historie bare kan forstås om vi også ser den fra innsiden av kvartalene.

Denne unike arven har Kristiansand så langt dessverre ikke tatt særlig godt vare på. Både Kvadraturen som intakt byplan og godt bevarte trehuskvartaler i

Posebyen vil kunne være kandidater til UNESCOs verdensarvliste. Uten kommunal tilrettelegging for dette vil denne verdifulle arven bare få sparsomt med lokal, nasjonal og internasjonal oppmerksomhet. – Dette i paradoksalt motsetning til tilsvarende kulturminner og historiske verdier i andre byer, her og i andre land.

.... Jeg vil sterkt oppfordre lokale myndigheter til å gripe denne anledningen, og jeg tror fremtidige generasjoner av kristiansandere og gjester til byen vil takke varmt for det.”

3.1.2. Vest-Agder-museet

”... Kristiansand som renessanseby og byplanen med Kvadraturen som dagens mest visuelle vitnemål om dette, er noe av det mest særmerkte og verdifulle å ta vare på i byen vår. Posebyen og dens trehusbebyggelse er et viktig element i forståelsen av byens struktur og tidligere tiders sosiale organisering og ikke minst en sentral del av byens ”sjel”. Området som i dag utgjør Posebyen, anskueliggjør byens spennende historie på en mangfoldig måte, blant annet knyttet til sosialhistorie, men også helse- og militærhistorie.

Ut fra et faglig perspektiv er det viktig ikke bare å ta vare på fasadebyggene i byen. De fleste byer har også hatt en frodig og spennende bakgårdsbebyggelse. Mange steder er denne i dag forsvunnet, da den ikke lenger fyller noen funksjon og man ønsket å utnytte verdifulle kvadratmeter til nye bygg el.l. I Posebyen er fremdeles noen av bakgårdene og noe av bakgårdsbebyggelsen bevart. Dette er viktige elementer i forståelsen av livet i byen i tidligere tider. Vest-Agder-museet mener det er viktig at et representativt utvalg av disse elementene også kan bevares for fremtiden, ikke bare på museum, men også som del av det levende bybildet.”

3.1.3. INTBAU Scandinavia

”En bakgård som peker seg ut for aktivisering ligger i Kvartal 5, et kvartal unna den sammenhengende bevarte trebebyggelsen. Også husrekkene i Kvartal 5 bør bevares, ikke minst fordi kvartalet har den siste bevarte offentlig eide bakgården i området. Her er det derfor muligheter for å etablere ulike tilbud innen kultur og handel. Det er behov for en rask satsing på restaurering av bygninger i kvartalet. Et revitalisert og istandsatt Kvartal 5 vil bidra til å befeste og utvide den sammenhengende trehusbebyggelsen, og stimulere til flere tilbud her.”

3.2. Interessenter

3.2.1. Næringsforeningen i Kristiansandsregionen

”For næringslivet ... er et levende bysenter et viktig kriterium for at byen skal beholde statusen som landsdelshovedstad. Vi mener at de to suksesskriteriene

for å få et levende bysentrum er økt bosetting i Kvadraturen og økt antall arbeidsplasser i bysentrum. Næringsforeningen støtter derfor initiativet til at kvartal 5 blir videreutviklet og bevart, og ser at det oppfyller begge disse kriterier. ...”

3.2.2. Kvadraturforeningen

” ... En av Kvadratekens største utfordringer er å ha fokus på å tilby attraksjonsverdier som løfter sentrum frem for å trekke folk inn til bykjernen. Folk i byen avler handel og er derav verdiskapende i seg selv. Kvadraturforeningen ser at Kvartal 5 kan bli en interessant og viktig brikke for å kunne bygge opp og vitalisere gamlebyen i Kristiansand. Dersom dette gjøres på en bærekraftig måte, vil Kvartal 5 og Posebyen kunne bli et mye sterkere trekkplaster til Kvadraturen enn den er i dag, og spille positivt inn for resten av bykjernen.

Vi er spesielt opptatt av at prosjektet bør visualisere og få frem stedets historiske betydning for publikum, samtidig som man dyrker frem et område som kan bli et nisjepreget sted av unike bransjer som savnes i Kvadraturen. ...”

3.2.3. Visit Sørlandet

” .. Levende kulturopplevelser og historiske attraksjoner fremstår som en stadig viktigere del av besøksopplevelsen for norske og internasjonale gjester. Dette vektlegges også som en viktig del av hvordan man nå i et nasjonalt perspektiv tenker ny utvikling av ”Merkevaren Norge”, hvor skiftet går fra å tenke ”transportturisme” til ”opplevelsesturisme”. Resultat fra siste turistundersøkelse i regi av Innovasjon Norge viser at unike opplevelser, kultur og lokalmat opplevelser fremstår som en stadig viktigere del av besøket i Norge.

Vi ser planene for utvikling av Kvartal 5 i Posebyen har muligheten for å utvikle ”opplevelsen av Posebyen” i en spennende krysning mellom kulturhistorisk formidling og hverdagsliv i nåtid. Vi ser dette spesielt i sammenheng med posisjoneringen og utviklingen av Kristiansand som ”Barnas by”, hvor det er et spennende potensiale i å tilrettelegge opplevelser som både treffer fastboende og tilreisende.”

3.2.4. Guide Sør

”... Dessverre er tilbakemeldingene ofte at turistene blir skuffet over Posebyen, ja av og til har de gått rett forbi de flotte gamle husene uten en gang å ha skjønt at de har vært i vår ærverdige ”old town”. Det er nesten som om bydelen er ”glemt” i promoteringen av byen som turistdestinasjon. ... En utvikling av Kvartal 5 ... ville være en kjærkommen mulighet til å begynne løftet med å få Kristiansands ”old town” opp på et internasjonalt nivå av hva gjelder turist attraksjon. ...”

3.2.5. Christianssands Byselskab

”Vi i Christianssands Byselskab har et sterkt ønske om at ”Foreningen Posebyens” planer for Kvartal 5 kan bli realisert. Slik vi ser det, er det bare kommunen selv som grunneier og regulant, som kan hindre dette. ... Gårdsrommet kan bli en unik samlingsplass og en arena for fellesopplevelser for innbyggere og turister. Vårt ønske og vårt håp er at byens politikere nå ser mulighetene som foreligger og blir medspillere med entusiastene.”

3.2.6. Posebyen velforening

”... Posebyen velforening vil understreke behovet bydelen har for sosiale møteplasser, grøntarealer og kulturelle opplevelser. Et levende bomiljø er også god bevaring. Kvartal 5 har til nå vært preget av forfall og aktiviteter uten stor appell for verken beboere eller besøkende. ... Posebyen Vel ønsker at hele Kvartal 5 utvikles til kulturformål med sosiale møteplasser til glede for barn og voksne. Kvartal 5 er et bevaringsverdig område og det siste kvartal med bakgårder som har slike muligheter for vitalisering...”

4. Forutsetninger for en videreutvikling av Kvartal 5

4.1. Regulering

Det foreligger ingen reguleringsplan for Kvartal 5, og det er derfor reglene i Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturen 2011-2022 som gjelder. Her er det relativt få bestemmelser som ivaretar de særlige verdier som eksisterer i Kvartal 5.

Det er nødvendig å få utarbeidet en reguleringsplan som sikrer at kvartalets kvaliteter ivaretas uavhengig av eierskap i fremtiden, og at bruken av de forskjellige eiendommene inngår i en god, samlet plan.

Gjennom reguleringsarbeidet har kommunen en unik mulighet til å ta opp de problemstillinger som må få en avklaring, sikre relevant bruk av de forskjellige deler av kvartalet og gi forutsigbarhet for de som i fremtiden vil satse og investere i området. Det må utarbeides en detaljert plan for bruken av hver enkelt eiendom.

I reguleringsplanen er det viktig at de gjenværende, gamle fasadene og gårdsrommene tas vare på og kan fremstå som en helhet selv om eierskap og bruk er forskjellig. Vi er sikre på at kommunens fagfolk i tett samarbeid med Vest-Agdermuseet og vernemyndighetene kan komme frem til gode, omforente løsninger. Det kan også være klokt å innhente erfaringer fra andre byer med tilsvarende ”gamlebyer” og bymiljøer som Trondheim, Fredrikstad, Arendal og Risør.

Det er viktig at reguleringsplanen både sikrer at byggene *vernes* og *at de tas i bruk*.

Det må gis muligheter for bærekraftig drift for de som vil etablere seg i området, samtidig som rammebetingelsene må sikre at driften tilpasses områdets historiske og miljømessige kvaliteter.

4.2. Vilje til å ta vare på og videreutvikle Kvartal 5

Vi er usikre på hva kommunen – både som huseier og som reguleringsmyndighet – *egentlig* ønsker med Kvartal 5.

Manglende regulering og manglende vedlikehold av deler av bygningsmassen vitner om at kvartalet ikke er prioritert, og det kan synes som at det er falt ”mellom to stoler”. Syd-vestre del av kvartalet er ivaretatt og Bentsens hus er vernet, men resten av kvartalet er forsømt.

Det må være mulig både å ta vare på og samtidig videreutvikle de kvaliteter som ligger i kvartalet uten at det skal bli en ”klamp om foten” for kommunen. Mange entusiaster har sagt seg villige til å satse om de bare får muligheten, og erfaring fra andre byer viser at det er mulig å snu en utvikling og gjøre denne type byrom levedyktige og attraktive når forholdene legges til rette for det.

Det er derfor nødvendig å få en politisk avklaring på hva byen vil med Kvartal 5. Mye gjøres gjennom reguleringsarbeidet, men det er viktig at kvartalet ikke ”glemmes” i andre plandokumenter og tiltak – selv om det økonomiske bidraget til utvikling av kvartalet begrenses.

4.3. Kommunen må bestemme seg for...

- om man vil ta vare på kulturarven og ha et ”levende Kvartal 5” som vi kan ta i bruk gjennom hele året og som i tillegg kan være en attraksjon for tilreisende

eller

- om man vil bruke kvartalet til fortetting og sanere de deler av kvartalet som ikke allerede er ødelagt.

5. Eierskap og økonomi

5.1. Ta byggene i bruk!

Så vel gjennom reguleringsplanen som gjennom kommunens forvaltning av egne bygg, må allmenhetens tilgang til kvartalet og bruk av byggene og gårdsrommene ivaretas på en langt bedre måte enn i dag.

Flere bygg i Kvartal 5 står tomme mens andre kun brukes sporadisk. Manglende bruk kan ha sin årsak i manglende vedlikehold og oppgradering av byggene til en forsvarlig standard og uten vann og / eller elektrisitet installert. Bruken kan også

være terminert i påvente av en avgjørelse omkring fremtidig bruk av kvartalet og av det enkelte bygg.

Kommunen eier selv en stor del av bygningsmassen. Historien viser at dette neppe er noen god og varig løsning dersom det ikke er til spesialformål som for eksempel Ekserserhuset, Underoffiserskolen og Bentsens hus.

Før kommunalt eide bygg og eiendommer avhendes, bør det vurderes om det er formålstjenlig å seksjonere ut deler av bakgårdene og samle disse til større, felles "tun" eller aktivitetsområder i offentlig eie. Dette vil kunne sikre allmenhetens tilgang til sammenhengende uteareal og bakrom uten at gårdeierens bruksmuligheter forringes.

5.2. Salg

Det kan ikke være noe mål for kommunen å eie bygg som ikke er ment for offentlige formål når det heller ikke er andre særlige interesser som taler for offentlig eie.

Salg kan skje til privatpersoner, virksomheter, en stiftelse eller foreninger / lag som vil rehabilitere byggene og ta disse i bruk. Reguleringsplanen må legge opp til en kombinasjon av bruk til relevante formål og sikre en levende og dynamisk bruk over tid.

Det kan være fornuftig å selge ut noen få hus ad gangen fremfor alle på en gang. Man vil da kunne ha kontroll over utviklingen og øke attraktiviteten i området gjennom å bistå faglig og kanskje også økonomisk med de første oppgraderingene. På sikt (5-10 år) bør det være et mål at de fleste eiendommene er overført til nye eiere.

Kommunen står i prinsippet overfor tre mulige valg:

5.2.1. Fortsatt eie

Som gårdeier må kommunen sørge for at egne eiendommer gjennomgår nødvendig oppgradering – både for at de ikke skal forfalle og for at de skal kunne tas i bruk til ønskede formål, ev. leies ut. Bentsens hus er et godt eksempel på en slik løsning.

5.2.2. Avhende eiendommene

Avhendelse kan skje ved salg eller donasjon.

5.2.3. Kombinasjoner av eie og avhendelse

For ikke å ta forhastede beslutninger, kan kommunen velge å avhende enkelte eiendommer i første omgang og beholde de øvrige noen år til man ser at salget gir forventet og ønsket utvikling. Man vil da ha et bedre grunnlag for å gjøre valg mht. de øvrige eiendommene.

5.3. Tre alternative scenarier

5.3.1. Kommunen fortsetter å eie og leier ut byggene

Som eier må kommunen gjennomføre og finansiere nødvendige rehabiliteringsarbeider før de leier ut. Ved et senere salg vil man ventelig få tilbake investeringen.

Som et alternativ kan enkelte hus leies ut rimeligere og mot at leietager besørger rehabilitering hvor kostnaden fratrekkes ved et senere salg til leietager. Hvis leietager er en aktivitetsgruppe eller frivillig lag eller forening vil antall dugnadstimer kunne bli betydelig og kanskje kunne kombineres med bidrag fra lærlinger og fra næringslivet forøvrig. Når vi ser hva minibyggerne får til på frivillig og idealistisk basis, ser vi at det er en stor, potensiell ressurs som bør utnyttes.

5.3.2. Kommunen donerer eiendommene til en stiftelse

Kommunen kan donere eiendom(mer) til en ideell stiftelse med formål å bevare og utvikle de bygg den overtar i Kvartal 5. Stiftelsen kan søke om midler fra legater, fond og andre kilder som støtter vern av kulturarven – noe kommunen ikke selv kan gjøre.

Bygningsmassen som overføres vil sikre en grunnkapital i stiftelsen. Videre oppkapitalisering kan skje gjennom "Crowd-funding" (med bistand fra Handelshøyskolen ved UiA) eller gjennom tradisjonell sponing og rabatterte vareleveranser. Når man har sikret fremtidige leieinntekter, bør stiftelsen også kunne oppnå en viss fremmedfinansiering i bank. En slik ideell stiftelse vil selvfølgelig også kunne bli begunstiget med dugnadsinnsats fra idealister og entusiaster.

Skulle man velge å etablere en stiftelse, bør det vedtektsfestes at eiendommene tilfaller kommunen dersom stiftelsen oppløses, og det kan også bestemmes at det er kommunen som oppnevner styrets medlemmer ut fra visse kriterier slik det er gjort i en del andre stiftelser (bl.a. Engenes-stiftelsen).

5.3.3. Kommunen selger

Med dagens tilstand på bygningsmassen og kvartalets generelle standard vil sannsynligvis kommunens inntekter ved salg være svært begrenset. Derimot vil kommunen kunne slippe utgifter til rehabilitering og redusere sine årlige kostnader knyttet opp mot drift og vedlikehold av byggene. Disse frigjorte midlene kan heller brukes til å bistå de som vil kjøpe, utvikle og ta vare på byggene.

5.4. Økonomi

Kommunen må gjøre et valg om man fortsatt ønsker å eie bygningsmassen – med de forpliktelser det medfører - eller frigjøre kapital og ressurser gjennom å avhende eiendommene.

Så lenge kommunen har driftsansvaret for eiendomsmassen (alt. 5.3.1) vil antagelig kostnader til drift og vedlikehold overstige leieinntektene. Ytterligere utsettelse med rehabilitering av eiendommene vil redusere et ev. salgsproveny ned mot tomteverdien. En ”donering” av eiendomsmassen til en stiftelse (alt. 5.3.2) kan raskt redusere kommunens årlige kostnader og derfor være like attraktivt som å gjennomføre en mer langdryg salgsprosess.

Det er usikkert om en nyopprettet stiftelse vil klare å drifte og rehabilitere byggene, men den bør kunne gis en sjanse. Mulighetene ligger i at en stiftelse vil kunne utløse stor frivillig innsats, gaver samt bidrag fra næringslivet og andre med interesse for vern. Mislykkes stiftelsen, vil byggene likevel bli tilbakeført kommunen som så kan prøve andre løsninger

6. Anbefaling

Foreningen Posebyen anbefaler

- 6.1. At kommunen igangsetter et reguleringsarbeid for Kvartal 5 med sikte på å sikre vern og utvikling av kvartalet som beskrevet i pkt 5
- 6.2. At kommunen vurderer å skille ut deler av bakgårdene slik at disse forblir i offentlig eie og kan stilles til gratis disposisjon eller leies ut til allment bruk
- 6.3. At kommunen beslutter å tilrettelegge for at husene tas i bruk gjennom enten
 - a) å lånes / leies ut etter modell av Bentsens hus
 - b) overdragelse til en ny, ideell stiftelse
eller
 - c) salg til næringsformål eller annet relevant formål i hht reguleringsplanens bestemmelse

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Fag-uttalelser

Vedlegg 2 - Interessent-uttalelser

Vedlegg 3 - Intensjonsavtaler

Vedlegg 4 – Illustrasjons-skisse

Vedlegg 5 - Agderforsknings presentasjon / foiler fra workshop 2014-11-28