



Dato 21. august 2023
Saksnr.: PLAN-20/01961-24
Saksbehandler Frode Solheim
Godkjent av

Saksgang

Møtedato

Kvartal 15, vestre del - detaljregulering, offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 15 – vestre del med plankart og bestemmelser sist datert 26.06.2023, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal:
 - a. Kirkegata 22 (Bøndernes hus) reduseres med en etasje.
 - b. Bakgårdsbebyggelsen skal ned til to etasjer, maks kote 14,8. Heis og trappeløp over regulert høyde tillates ikke.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal planforslaget bearbeides iht. avsnitt endringer under plan og byggs vurdering (utarbeidelse av illustrasjonsplan, nybygg trekkes inn i tråd med kommunedelplanen, krav til størrelse på leiligheter og standard rekkefølgekrav til opparbeidelse av del av tilstøtende gater og sand- og kvartalslek).

Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en fornyelse av hjørnet Henrik Wergelands gate og Kirkegata. Planforslaget legger opp til å sanere eksisterende bygningsmasse i Kirkegata 22 (Bøndernes hus) og Henrik Wergelands gate 40 og 42. Det foreslås utadrettet virksomhet i første etasje og boliger 2. – 6 etasje mot gateløp. I bakgården foreslås det boliger og felles uterom.

Administrasjonen anbefalte at det ikke ble startet opp planarbeid hvis man åpnet opp for rivning av Henrik Wergelands gate 40 og 42. Planinitiativet ble derfor tatt opp til politisk behandling 17.10.2019 i By- og miljøutvalget som vedtok: *By- og miljøutvalget vedtar at det kan fremmes et planinitiativ for Kvartal 15 vestre del under forutsetning at kommunedelplan for Kvadraturen legges til grunn.*

Byantikvaren anbefaler at Henrik Wergelands gate 40 og 42 skal reguleres til bevaring. Plan og bygg er faglig enig i dette. Hovedargumentet for dette er at byggene er en del av en sammenhengende trehusrekke/ kulturmiljø, som vil bli svekket som følge av rivningen.

Plan og bygg er positiv til en ny reguleringsplan, under forutsetning av at kommunedelplan for Kvadraturens bestemmelser følges. Bevaring av trehusrekken er en del av dette. Med bakgrunn i tidligere politiske vedtak fremmes saken med positiv innstilling til rivning. Forslagsstillerne har med denne forutsetningen utarbeidet et godt prosjekt som tilfører en ny kvalitet i kvartalets hjørne sammenliknet med dagens murbygg. Plan og bygg mener prosjektet er for høyt og en reduksjon med en etasje på hjørnet vil gi en lagt mer tilpasset bebyggelse.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med foreslåtte endringer.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart 26.06.2023
2. Reguleringsbestemmelser 26.06.2023
3. Planbeskrivelse
4. Rammeplan VA
5. Overvannsnotat og tegninger
6. Støyrapport
7. Mobilitetsplan
8. Luftforurensning
9. Notat_kulturminnegrnlag og antikvarisk vurdering
10. Oppstartsvarsel
11. Innspill til oppstartsvarsel
12. Sanering tilfluktsrom
13. Illustrasjoner
14. Tilbakemelding fra utbygger 27.01.2023
15. ROS-analyse

BAKGRUNN FOR SAKEN

SEIL AS og ViaNova Kristiansand AS fremmer detaljregulering på vegne av Kvartal 15 AS.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en fornyelse av hjørnet Henrik Wergelands gate og Kirkegata. Planområdet omfatter eiendommene:

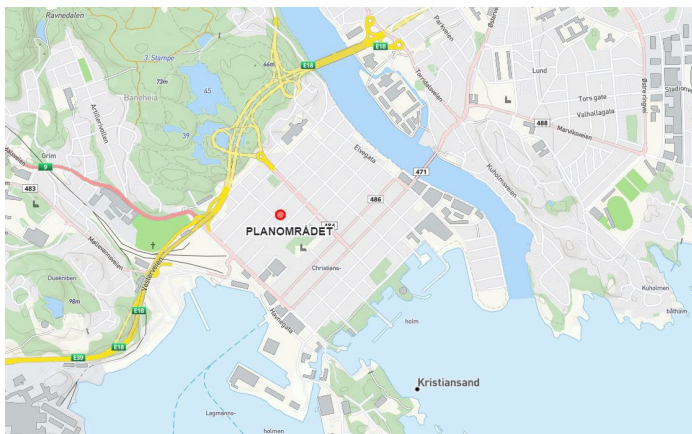
Kirkegata 22, (Bøndenes hus) gnr. bnr. 150. 642.

Henrik Wergelands gate 40, gnr. bnr. 150. 483.

Henrik Wergelands gate 42, gnr. bnr. 150. 485.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Det er krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Dagens situasjon



Planområdet



Planavgrensning



Skråfoto, planområdet, ved hjørne av Henrik Wergelands gate og Kirkegata

Planområdet omfatter eksisterende bebyggelse med tilhørende bakgårder. Hjørnebygget i Kirkegata 22 (Bøndenes hus) er et murbygg på 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje. Det er flatt tak på bygget. Det er i dag kjeller i hjørnebygget som har hatt status som tilfluktsrom. De to andre byggene i Henrik Wergelands gate er eldre trehusbebyggelse i 2 etasjer, med loft under saltak.

Ut mot Henrik Wergelands gate er det to kjøreporter inn til bakgården. Det er ingen bebyggelse i bakgården, da denne er revet.

Planens innhold

Planforslaget legger opp til å sanere eksisterende bygningsmasse i Kirkegata 22 (Bøndenes hus) og Henrik Wergelands gate 40 og 42, for å reetablere kvartalets karréstruktur med nye trebygninger. Første etasje reguleres til forretning/tjenesteyting ut mot Kirkegata og Henrik Wergelandsgate for utadrettet virksomhet. Leiligheter ligger i 2. – 6 etasje mot gateløp. Bakgården vil inneholde felles hage for leilighetene og boligbygg i to og tre etasjer. Det foreslås totalt 35 nye boenheter. Det reguleres inn mulighet for p-kjeller i prosjektet som vil få adkomst via bilheis.



Ny situasjon sett opp Henrik Wergelandsgate med planlagt bebyggelse for Kvartal 14 i bakgrunnen



PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030, vedtatt 23.10.2020

Planforslaget følger opp arealstrategien ved transformasjon av et sentrumskvartal. Det legges til rette for at veksten i persontransporten tas gjennom gange, sykkel og kollektive løsninger. Senterområdet vil utvikles med boliger og utadrettet virksomhet.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022, vedtatt 22.06.2011

Området er i kommuneplanens arealdel, datert 07.09.2011, avsatt til sentrumsformål.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn (kommunedelplanen)

Planforslaget er vist som sentrumsformål og veiformål i kommunedelplanen.

Planforslaget er i strid med kommunedelplanen for temaene:

- Maksimal boligandel.
- Rivning av to bygg som vurderes bevaringsverdig.
- Bygget mot Kirkegata overskrider formåls grensen, inn i veiformål.
- Krav til gjennomgående boliger.
- Tilpasning til verneverdig bebyggelse.
- Antall etasjer, 6 etasjer innenfor kommunedelplanens høyder

Det vises til avsnittet plan og byggs vurdering der disse temaene er vurdert.

Buss i sentrum - omlegging av busstraseen gjennom Kvadraturen

Saken ble vedtatt av bystyret 17.11.2021. Framtidig busstrase er lagt i Tollbodgata, (enveiskjørt busstrafikk vestover), og Dronningens gate (enveiskjørt busstrafikk østover). Dette innebærer at Henrik Wergelands gate ikke lenger er framtidig busstrase.

Planbeskrivelse henviser til tidligere gatebruksplan, og dette kan rettes opp ved neste innlevering.

Reguleringsplan

Planområdet er uregulert bortsett fra en del av veiareal i Kirkegata.

Reguleringsplan Kirkegata miljøsonen, 29.09.1997

Planforslaget er i strid med formål da veigrunn i Kirkegata foreslås til byggeområde.

Tidligere saksgang

Oppstartsmøte ble avholdt 06.09.2017. Administrasjonen anbefalte at det ikke ble startet opp planarbeid hvis man åpnet opp for rivning av Henrik Wergelands gate 40 og 42. Planinitiativet ble derfor tatt opp til politisk behandling 17.10.2019 i By- og miljøutvalget som vedtok: *By- og miljøutvalget vedtar at det kan fremmes et planinitiativ for Kvartal 15 vestre del under forutsetning at kommunedelplan for Kvadraturen legges til grunn.*

Andre aktuelle saker i området

Kvartal 14 bygges nå ut med kontorer.

I østre del av samme kvartal, kvartal 15, er det mottatt mulighetsstudie og avholdt møter med utviklere. Denne saken har en del liknende problemstillinger slik som spørsmål om bevaring eller rivning av bevaringsverdig trehusbebyggelse mot gate, og høyder og volumer for ny bakgårdsbebyggelse. Det er ikke mottatt planinitiativ eller avholdt oppstartsmøte i denne saken.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 27.01.2020 med frist 04.03.2020. Det kom inn 3 merknader fra offentlige instanser og foretak, og 2 merknader fra private. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader

Fylkesmannen (Statsforvalteren) er positiv til fortetting i sentrumsnære områder. Forutsetter at bevaringsverdige bygg ivaretas i planarbeidet. anbefaler få parkeringsplasser for biler og tilrettelegging for lett tilgjengelig sykkelparkering. Varelevering og avkjøring til parkering bør løses fra Henrik Wergelandsgate. Lekemiljø må ha gode kvaliteter. Vise trygg adkomst til bl.a. barnehage og skole. Planområdet ligger i rød støysone. Støypåvirkning i området må utredes. Minner om forurenset grunn og luftkvalitet.

Statens Vegvesen vil legge vekt på at antall parkeringsplasser begrenses.

Agder Energi Nett melder at det må avsettes plass til ny nettstasjon hvis det blir behov for dette.

Eier Kirkegata 20b ønsker grenseavklaring mellom tomtene. Ønsker ikke balkonger/vindu mot egen eiendom. Bruksverdien for bakgård forsvinner hvis det tillates åpning med tilgang fra gateplan.

Eier Henrik Wergelands gate 44 ønsker nærmere dialog om hva som planlegges og egne ønsker for gaten.

Plan og byggs kommentarer

Utredninger er gjort, det vises til avsnittet plan og byggs vurdering for bevaringsverdige bygg. Det etableres få parkeringsplasser. Det åpnes ikke opp mellom tomtene. Planforslagets bestemmelser er utformet slik at det er mulig med inntrukkede balkonger og vinduer mot Kirkegata 20B.

Ekstern medvirkning

Forslagstiller har avholdt møte med barn- og unges representant, 27. september 2021. Det ble avholdt informasjonsmøte med naboskap 22 september 2021.

Intern medvirkning

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa ved oppstart 06.09.2017, og ved innsending 08.06.2022.

Flere av momentene er ikke imøtekommet.

Byantikvar

Trehusene i Henrik Wergelands gate 40 og 42 er bevaringsverdige og bør ikke rives. Ved ny utbygging: Slik bygningene er illustrert i plan er de for høye, og ikke tilstrekkelig tilpasset trehusmiljøet. Bøndernes hus bør utformes med utgangspunkt i murbyen, ikke trekledning men puss.

Parkvesenet og Barn og unges representant

Sandlek, ikke fullt ut mulig på eget område, derfor er det viktig med rekkefølgekrav til funksjoner i Nybyen kvartalslekeplass.

Klima- og arealutvikling

Ønsker en bedre beskrivelse av forholdet mellom kontor og bolig og avvik fra kommunedelplanen for Kvadraturen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Vedtaks punkt om utleggelse til offentlig ettersyn

Siden det foreligger politisk avklaring i BSU 17.10.2019 om at planarbeidet skulle fortsette, er det innleverte materialet vurdert, med bakgrunn i at byggene i Henrik Wergelands gate 40 og 42 kan rives.

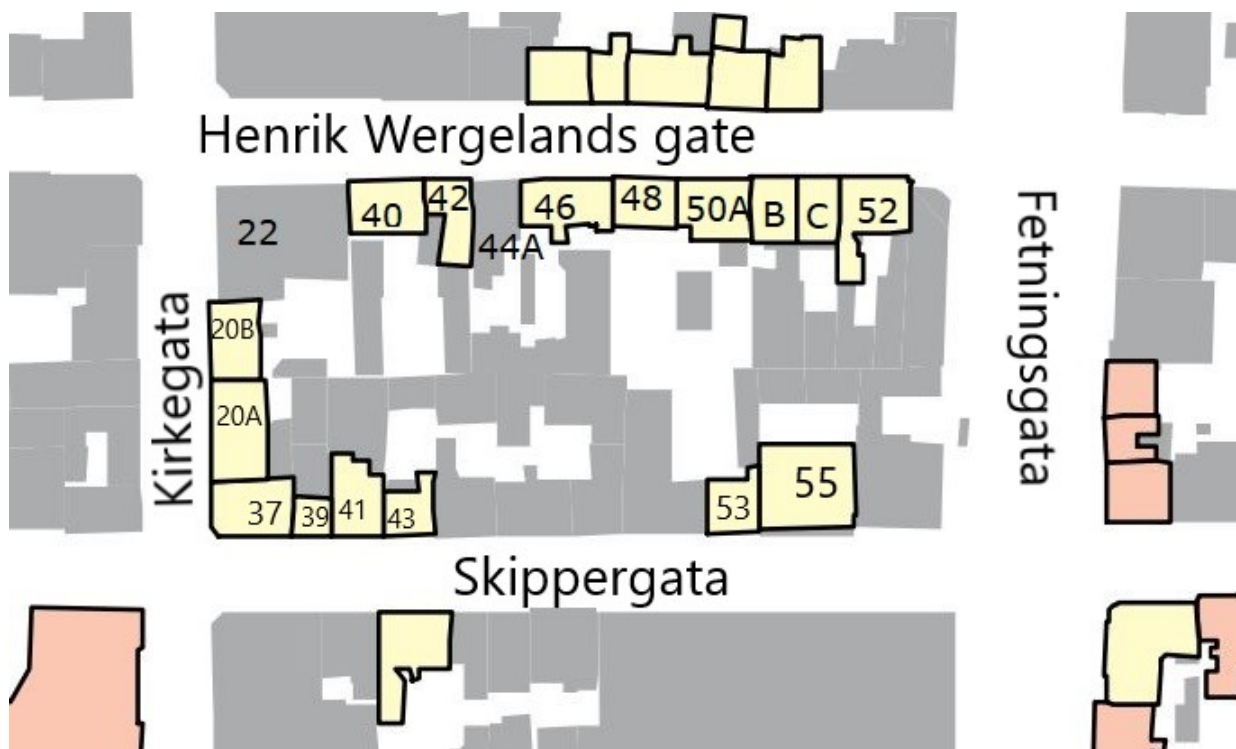
Plan- og bygnings sjefen innstiller på følgende endringer før utleggelse til offentlig ettersyn:

- a. Kirkegata 22 (Bøndernes hus) reduseres med en etasje.
- b. Bakgårdsbebyggelsen skal ned til to etasjer, maks kote 14,8. Heis og trappeløp over regulert høyde tillates ikke.

Kulturminnevern

Plan og bygg anbefalte at det ikke ble startet opp planarbeid siden planinitiativet åpnet opp for rivning av to trehus, Henrik Wergelands gate 40 og 42. Som det fremgår i avsnitt tidligere saksgang, vedtok By- og miljøutvalget i 17.10.2019 at planinitiativet kunne fremmes.

Overordnede føringer for kulturminnevern



Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn temakart for bevaring (utsnitt)

Kommunedelplanen, har temakart med tre kategorier for bevaring av bygg:

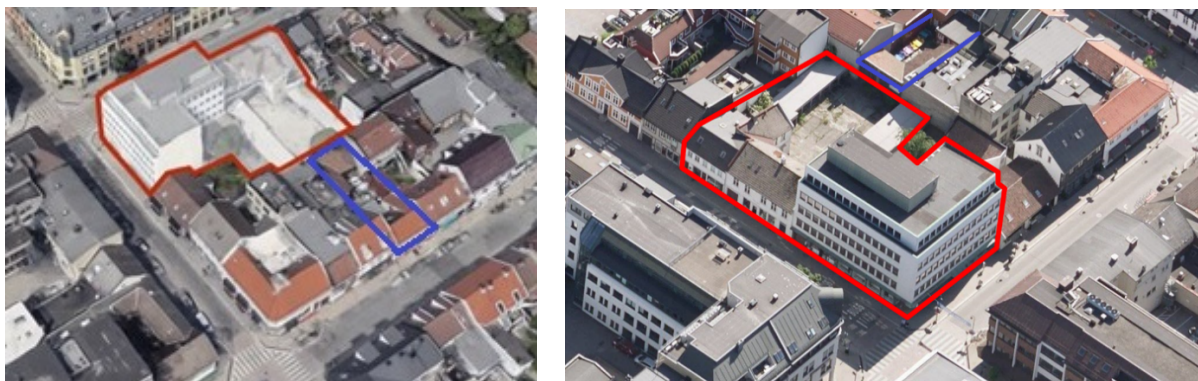
- Mørke røde - Fredet bygg (Dette gjelder for Skippergata 43, denne er merket med gul farge, men er fredet i etterkant av kommunedelplanen).
- Lyse røde - Regulert til bevaring.
- Gule - Bygg som ble vurdert til å ha bevaringsverdi da kommunedelplanen ble utarbeidet. Disse skal vurderes bevart ved nye reguleringssaker. I denne saken gjelder dette Henrik Wergelands gate 40 og 42 som foreslås revet.

I kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn (Kommunedelplanen) er dette kvartalet gitt et spesielt vern: *Det er knyttet vesentlige verneverdier til*

gateløp/fasaderekker i kvartal 15. Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelands gate og Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. (§3.11).

Formuleringen ble lagt til i planen etter at fylkeskommunen hadde reist innsigelse mot kommunedelplanen. Fylkeskommunen forutsatte at Kvartal 15 skulle gis et spesielt vern, slik at antikvariske verdier sikres. Innsigelsen er å oppfatte som en styrking av vernet i dette kvartalet.

Bygningene som ligger innenfor planområdet



Planområde er markert med rødt, Skippergata 43 (fredet) er markert med blått



Den sammenhengende trehusrekken i Henrik Wergelands gate

Planområdet består av hjørnebygget i Kirkegata 22 (Bøndenes hus), Henrik Wergelands gate 40 og 42, med tilhørende bakgårder.

Kirkegata 22 (Bøndenes hus)

På hjørnet av Kirkegata og Henrik Wergelands gate ligger Bøndenes hus. Bygget rommer forretning i 1. etasje og kontorlokaler. Bygget er ikke merket, vurderes bevart ved regulering i kommunedelplanen.

Henrik Wergelands gate 40 og 42



Henrik Wergelands gate 42 og 40

Henrik Wergelands gate 40 og 42 er fra 1840- årene. Begge byggene har ombygde fasader, og har opprettholdt næring i første etasje og bolig i andre.

SEFRAK

Registeret inneholder bygninger over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt godkjenning til å endre, flytte eller rive bygningen.



SEFRAK- registreringer i Kvartal 15, planområdet med blå strek

Gule trekkanter på SEFRAK- kart er bygg fra før 1900 som ikke er omfattet av Kulturminnevernloven. Røde trekkanter er bygg som er eldre enn 1850. Ved tiltak er det meldeplikt til fylkeskommunen iht. Kulturminnevernlovens § 25.

Henrik Wergelands gate 40

Bygningen er ikke SEFRAK registrert. Den tidligste saken i arkiv er fra 1913 men dette gjelder en ombygging av et eksisterende hus, noe som tyder på at bygningen kan være vesentlig eldre. Ifølge Rusleturer i Kvadraturen 14 er huset registrert for første gang i 1841. Foto fra 1926 viser et ettetasjes hus, som senere er blitt påbygd med en etasje.

Henrik Wergelands gate 42

Bygningen er SEFRAK registrert, og er datert til tredje kvartal av 1800-tallet. Ifølge SEFRAK-dokumentasjon som vedlegges er bygningen oppført ca. 1850. En kan derfor stille spørsmål ved om bygningen burde ha rød SEFRAK-trekant.

Fredning – Skippergata 43 (Merket med blå streker på flyfotografier over)

Grensene inn til planområdet ligger det vedtaksfredede Peder Johnsens hus med bakgårdsbygg. Huset er fra 1730-1740. Eiendommen er en av de få 17- og 1800-tallsbygningene i Kvadraturen i Kristiansand som har en bevart og original bakgård.

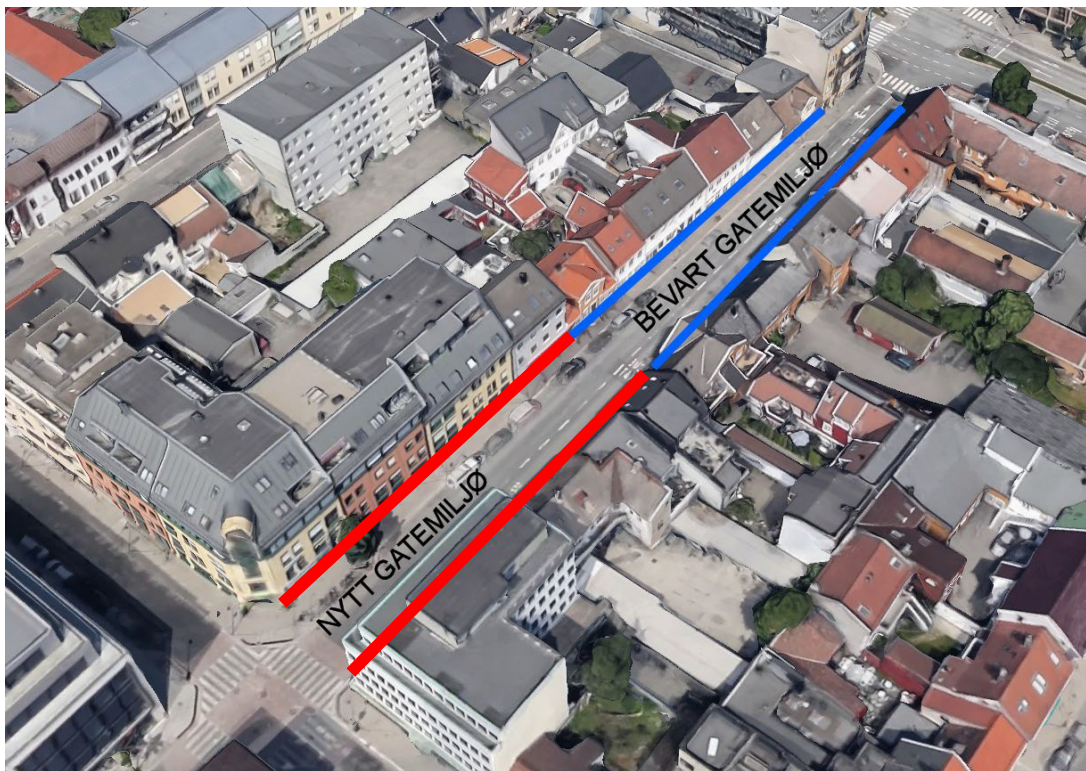
Forslagstillers argumentasjon for rivning

Argumentasjonen framgår i planbeskrivelsen avsnitt 4.11. Det er i forbindelse med reguleringsprosessen utarbeidet et notat: *Antikvarisk vurdering av bygningene* fra Multiconsult. Det vises til dette i vedlegg.

Henrik Wergelands gate 40 og 42 vurderes ikke å ha verdi som enkeltstående bygninger, men har noe kulturminneverdi som del av et sammenhengende gatemiljø. Bakgårdsbygningene innenfor planområdet vurderes til ikke å inneha kulturminneverdi, dette inkluderer tilbyggene til hovedbygningene. (Bakgårdsbyggene er nå revet).

I rapport - Antikvarisk vurdering av bygningene står det: *Rehabilitering eller nybygg kan på denne måten være med å gi en overgang mellom de nye bygningene i Kirkegata (Citydelen) og den verneverdige bebyggelsen istedenfor dagens skarpe brudd mellom Bøndenes Hus og Henrik Wergelands gate 40.*

I planbeskrivelsen argumenteres det for en avgrensning mellom bevart gatemiljø og ny byutvikling slik bildet under viser. Dette med bakgrunn i byutviklingen som har skjedd på motsatt side av gaten, i Henrik Wergelands gate 29 (Wergelandsgården) og Henrik Wergelands gate 41A.



Forslagstillers skisse fra planbeskrivelse som viser avgrensning mellom ønsket utvikling og bevaring

Plan og byggs argumentasjon for bevaring av Henrik Wergelands gate 40 og 42

Kommunedelplan for Kvadraturen og vestre havn (kommunedelplanen) har markert at Henrik Wergelands gate 40 og 42, skal vurderes bevart ved regulering. Plan og bygg støtter Byantikvarens anbefaling om at Henrik Wergelands gate 40 og 42 skal reguleres til bevaring.

Kulturminneforvaltningen legger større vekt på sammenhengende miljøer enn på enkeltbygninger. Hovedargumentet for denne reguleringsplanen er at byggene er en del av en sammenhengende trehusrekke/ kulturmiljø, som henger sammen med trehusbebyggelsen i Posebyen. Rivning av enkeltbygg svekker verdien av kulturmiljøet.

Mulig utvikling ved bevaring av Henrik Wergelands gate 40 og 42

Bøndenes hus (Kirkegata 22)

Når man bevarer Henrik Wergelands gate 40 og 42, og river og bygger opp igjen Bøndenes hus, vil dette være krevende å løse. Bøndenes hus står i dag i kontrast til den øvrige lave trehusbebyggelsen i formspråk, materialbruk, volum og høyder. Det foreslås etablert en ekstra etasje mot hva som er beskrevet i kommunedelplanen, men innenfor høydebegrensningene på maks mønehøyde kote 20,1.

Når man bevarer Henrik Wergelands gate 40 og 42, må det sees på en ny utforming av Bøndenes hus, der denne bedre tilpasses kulturmiljøet i kvartalet, og mot Henrik Wergelands gate 40 og 42. Bøndenes hus må reduseres i en etasje, og i tillegg trappes ned mot Henrik Wergelands gate 40. Bøndenes hus kan trappes ned mot Kirkegata 2B som foreslått, og vist på illustrasjoner.

En reduksjon av Bøndenes hus og bakgårdsbebyggelsen står som vedtakspunkt 1a og b, og gjelder uansett om man river Henrik Wergelands gate 40 og 42, eller ikke.

Vurdering av innlevert planmateriale som viser rivning av Henrik Wergelands gate 40 og 42

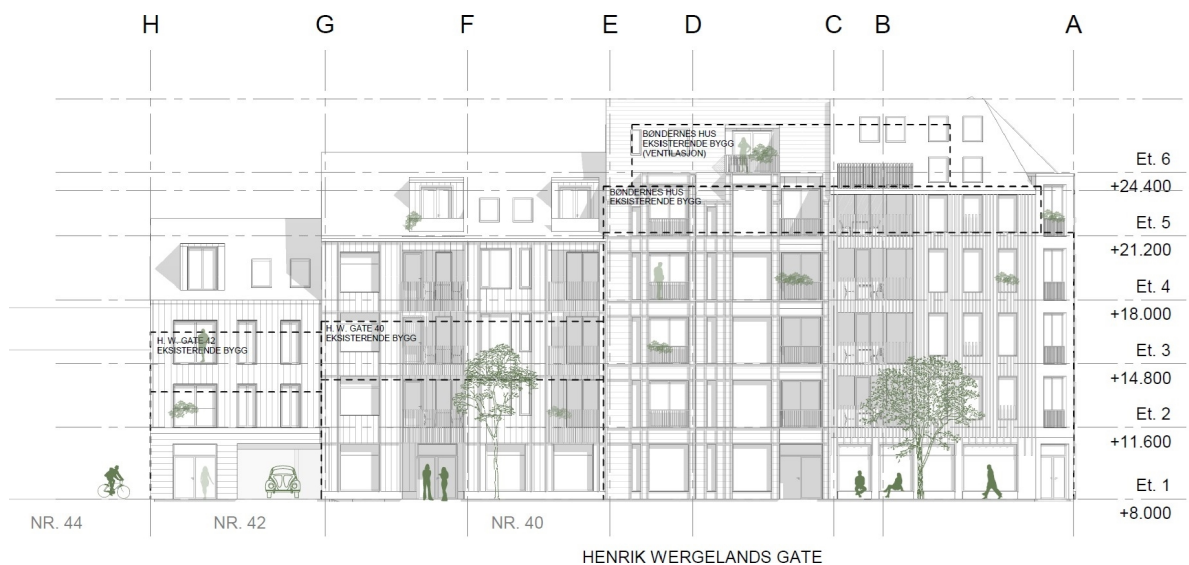
Forslagets illustrasjoner er gode og viser en samtidig trearkitektur, som kan stå godt i sammenheng med den eldre gaterekken av trehus. En utbygging av dette hjørnet krever tilpasninger, både til gateløpene, til bakgårder, og til fredet anlegg sør for planområdet.

I grove trekk viser dette planforslaget gode løsninger mot gate. Planen forholder seg til kommunedelplanen og legger til rette for en sammensetning av flere selvstendige bygg. De ulike bygningsvolumene utformes differensiert med bl.a. materialbruk, farge, og brudd i gesims.

Høyder – Kirkegata 22 (Bøndenes hus)

- Vedtakspunkt 1a – Kirkegata 22 (Bøndenes hus) reduseres med en etasje tilsvarende den øverste etasjen.

Opprissene for foreslått illustrert bygningsmasse vises under, og bygg som rives vises med stiplet linje. Det foreslås 6 etasjer for Bøndenes hus, 5 etasjer for Henrik Wergelands gate 40, og 4 etasjer for Henrik Wergelands gate 42.



Oppriss Henrik Wergelands gate

Høydeangivelser i planforslaget forholder seg til maksimale høyder i Kvadraturplanen. Plan og bygg mener at Bøndenes hus skal tas ned en etasje fra 6 til 5 etasjer. Foreslått reduksjon innebærer en senkning av både gesims og møne med høyde tilsvarende en etasje, slik at ny gesims vil flukte med gesimshøyden på planlagt nybygg på Henrik Wergelands gate 40.

Dette i hovedsak for en bedre tilpasning til kvartalets eldre lave trehusbebyggelse. Dette forholdet vises med røde streker på på perspektivet under til høyre. Byggets høyde har trolig også konsekvenser for bakgårdens sol og dagslys.



Perspektiver, Henrik Wergelandsgate sett mot Vestre Strandgate, og mot Festningsgata. Røde streker på perspektiv til høyde viser plan og byggs intensjon for høydereduksjon.

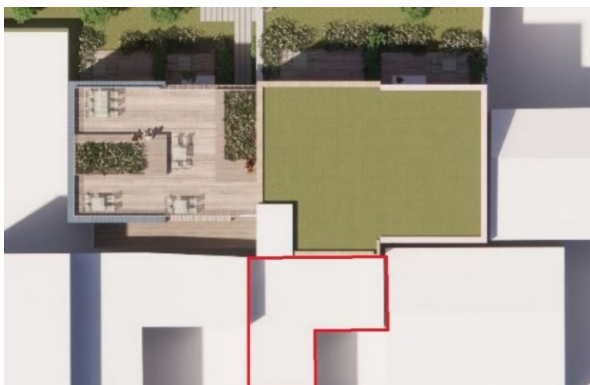


Oppriss Kirkegata

Nedtrapping mot Kirkegata 20B vises over. Selv om det er et høydesprang på 6,3 meter her, er dette lavere enn for eksisterende situasjon. Plan og bygg mener at denne høyden er akseptabel.

Høyder – Bakgårdsbygg

- Vedtakspunkt 1b, Bakgårdsbebyggelsen skal tas ned til to etasjer, maks kote 14,8. Heis og trappeløp over regulert høyde tillates ikke.



Bakgårdsbygget til Skippergata 43 er vist med rød strek på utklipp av 3D illustrasjoner

Bakgårdene i kvartal 15 er spesielt nevnt i Kvadraturplanens §3.11. Vi vurderer at det likevel kan vurderes en gjenoppbygging av deler av planområdet bakgårder etter målestokk og prinsipper for den historiske bakgårdsbebyggelsen.

Planen ligger inntil det fredede bygget og bakgårdsbygget i Skippergata 43. Bestemmelser sikrer tilgang mellom det fredede bakgårdsbygget og nybygg i bakgården for vedlikehold. Utklipp av 3D illustrasjoner over viser nye bakgårdsbygg i to og tre etasjer.

Der det planlegges tre etasjer (takhøyde kote 18), vil øverste etasje strekke seg 5 meter høyere enn det fredede bakgårdsbygget (takhøyde kote 13), i Skippergata 43. Foreslåtte bakgårdsbygg vil påvirke opplevelsen av den fredede bakgården visuelt.

Plan og bygg mener at bakgårdsbyggene skal tas ned til lik høyde, i to etasjer, 6,8 m over bakken, til maks takhøyde kote 14,8. Dette muliggjør også større sammenhengende uteareal oppå lokk. Heis og trappeløp over regulert høyde tillates ikke. Dette må sikres i bestemmelser.

En del av bakgården bygges i en etasje. Her etableres det sykkelparkering, og uterom oppå lokket.

Nybygg i Henrik Wergelands gate 40 og 42

Nybyggene i Henrik Wergelands gate 40 og 42, foreslås etablert høyere enn eksisterende bygg. Men plan og bygg mener disse trappes ned og skaper en god overgang til resten av gateløpets lave, eldre trehusbebyggelse. Nedtrapping er iht. krav i kommunedelplanen, (nybygg er maks 3 meter over eksisterende verneverdig bygg).

Balkonger

Det er positivt at det er illustrert og sikret inntrukne balkonger langs gater, og ved Kirkegata 20B. Ved inntrukne balkonger langs gatene vil den verneverdige trehusbebyggelsens fasadeliv framstå tydeligere. Det tillates inntrukkede innglassede balkonger for hjørneleiligheter, siden disse ikke har tilgang til stille side.

Det planlegges svalganger mot gårdsrom, dette gir erfaringsvis en dårligere løsning bruksmessig og estetisk, enn innvendige trappeløp og heis.

Øvrige planfaglige temaer

- Vedtakspunkt 2, Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal planforslaget bearbeides iht. avsnitt endringer i plan og byggs vurdering.

Det er flere planfaglige forhold plan og bygg mener ikke er godt nok ivaretatt. Dette gjelder uansett utfall av saken, om Henrik Wergelands gate 40 og 42 rives eller ikke. Disse er beskrevet under, og listet opp i avsnittet – endringer helt til slutt.

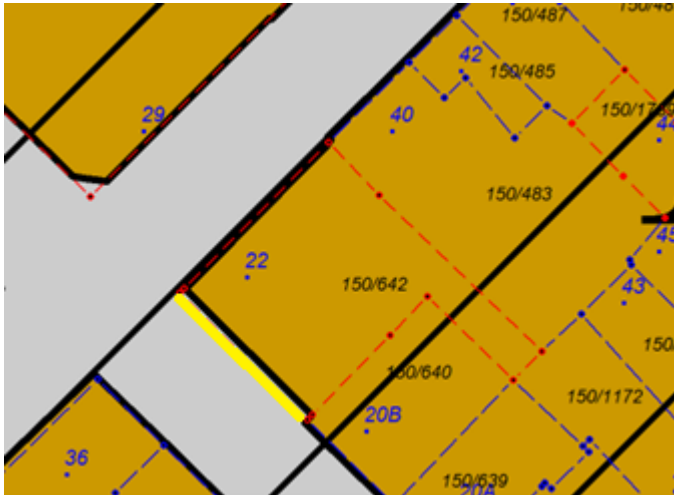
Bl.a. er det er ikke satt krav til boligstørrelser, og det er ikke gitt rekkefølgekrav til lek og opparbeidelse av gategrunn.

Illustrasjonsplan

Det må utarbeides en illustrasjonsplan som viser bruk av uterom og planlagte høyder. På illustrasjonsplanen må det vises hvor snittene er tatt.

Bebyggd areal og Kirkegata 22 (Bøndenens hus)

Bygget mot Kirkegata overskrider formålsgrensen, inn i regulert veiformål. I vedlegg, tilbakemelding fra utbygger står det bl.a: *Det eksisterende hjørnebygget (Bøndenens hus) er trukket tilbake fra tilstøtende hus med en nesten 1 meter i Kirkegata. Dette skaper uheldige sprang i fasadelivet, er ikke riktig i den historiske konteksten og er med på å bryte opp prinsippene for renessanseplanen.*



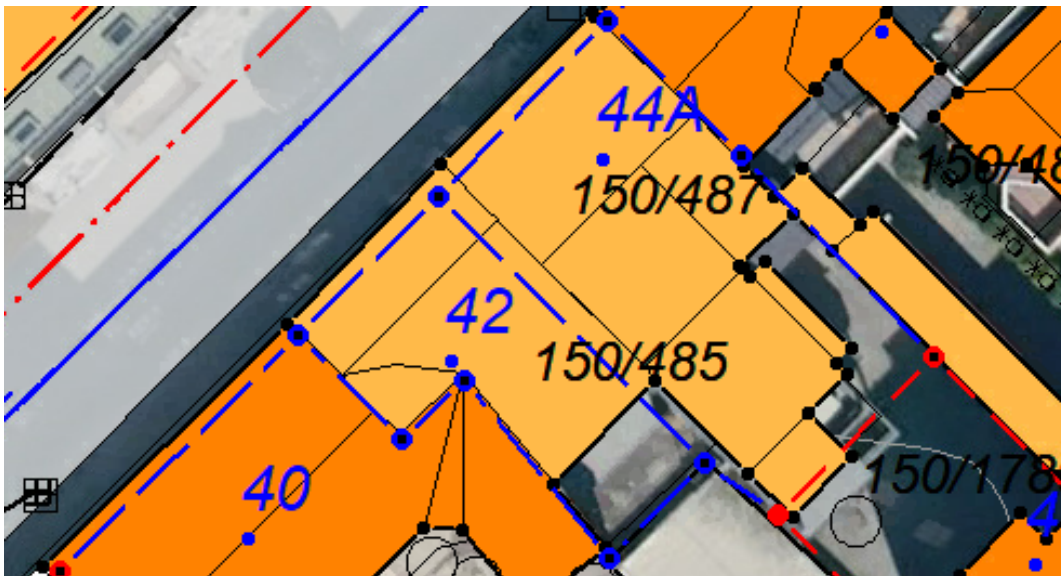
Utsnitt fra kommunedelplan og foto av dagens inntrekning i overgangen Kirkegata 22 og 20B

Det foreslås å regulere et gateformål til byggeformål. Arealet vises med gul farge på utsnitt av kommunedelplanen over.

I kommunedelplanen og i gjeldende reguleringsplan for Kirkegata er det regulert avgrensninger mellom bebyggelsen og veiareal. Kirkegata 22 ligger 1,2 meter inntrukket fra fasadelivet til nabobygget Kirkegata 20 B. Hovedparten av alle kvartaler i Kvadraturen er regulert på denne måten, med inntrekninger av ulik bredde. Siden Kirkegata 22 framstår som et stort volum mot de lave trehusene vil en inntrekning gi en bedre overgang og tilpasning til den lave trehusbebyggelsen i Kirkegata.

Plankartet skal justeres slik at det kun foreslås bygg innenfor byggeområde i kommunedelplanen. Dette fører til at Kirkegata 22 også må illustreres med noe mindre bebygd areal.

Henrik Wergelands gate 42 - eiendomsgrenser



Utsnitt kart med eiendomsgrenser mellom Henrik Wergelandsgate 42 og 44A

Det vil være nødvendig med en grensejustering mellom Henrik Wergelandsgate 42 og 44A da eksisterende bygg ikke samsvarer med eiendomsgrensene.

Forslagstiller skriver at hvis en avtale ikke er mulig vil prosjektet fortsatt la seg realisere, men da må Henrik Wergelandsgate 44A utvide sin bygningsmasse i en senere prosess. Henrik Wergelandsgate 44A er ikke vurdert som bevaringsverdig i kommunedelplanen.

Uteoppholdsarealer

Uterommet utgjør gårdsrom, balkonger og takterrasser. Kravet i kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen er på 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Forslag til ny kommuneplan krever 15 m² uteoppholdsareal per bolig. I denne reguleringsplanen settes kravet til uteoppholdsareal på 15 m² pr boenhet.

Sandlekeplassens størrelse skal iht. kommuneplanens arealdel være på 250 m². Dette er ikke fullt ut mulig på eget område, da det ikke er et stort nok areal i bakgården til dette. Det er utarbeidet en kvalitetsbestemmelse om møteplass med sandlekefunksjon i bakgården.

Dette anses som akseptabelt da dette er en situasjon i et hjørne av et kvartal, tilliggende verneverdige bygg. Som kompensasjon skal det settes rekkefølgekrav til lekeelementer i Nybyen kvartalslekeplass.

Sol og skygge

Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyse som viser solforhold for vårjevndøgn og sommersolværv. Siden bebyggelsen tilliggende i sør og vest er lave trehus oppnås krav til sol på 50% av arealet ved vårjevndøgn klokka 1500. Solforholdene på uterommene på kveldstid er dårlige da ny bebyggelse skygger for gårdsrommet. Løsningen vurderes som akseptabel. Solforholdene i gårdsrom vil trolig bedres noe på kveldstid, ved at Bøndenes hus tas ned en etasje, som beskrevet over.



Sol- og skygge 20. mars klokka 1500

Kvartalslekeplass

Også et tilbud for større barns lek må være sikret før det kommer nye boenheter. Her mener plan og bygg at det skal settes krav til opparbeidelse av kvartalsleketilbud i Nybyen nærmiljøpark. Dette er tilsvarende praksis vi har for all ny boligutbygging i Kvadraturen. Kravet skal settes med opparbeidelse ved igangsettingstillatelse.

Økt boligandel

Boligandelen er satt til maksimalt 30% i kommunedelplanen. Denne er foreslått økt, og kan bli inntil 75%, innenfor planområdet, dersom det bygges maksimalt med bolig.

Det er i løpet av planprosessen satt et større søkelys på behov for kontorarbeidsplasser i Kvadraturen. Forslagstiller redegjør for økt boligandel i planbeskrivelsen med behov for en økning av antallet boliger i sentrum. Videre at det er ledige kontorlokaler, og at det planlegges flere næringsbygg i Kvadraturen.

Plan og bygg mener at dette et begrenset areal i næringsssammenheng, og at en boligutvikling er akseptabel.

Boligstørrelser

Det er ikke tatt inn bestemmelse om boligstørrelser. Det er satt inn en bestemmelse om at det maks tillates 35 boliger, med en gjennomsnittsstørrelse på 62 m².

Kommunen skal sørge for en variert boligsammensetning. Erfaring viser at en høy konsentrasjon av små leiligheter gir et dårligere sosialt miljø og en ensidig sammensetning av beboere.

Ettroms leiligheter har kortere botid og er generelt vanskeligere å gi tilstrekkelig dagslys og bokvalitet. De minste boenhetene har enten kun enehusholdninger eller gir en uheldig trangbodddhet ved flere beboere. De kan ikke tilpasses en endret livssituasjon, som samliv og barn. En variasjon i leilighetsstørrelser er derfor viktig.

Plan og bygg foreslår et minimumskrav til leilighetsstørrelse i bestemmelsene; ingen boenheter under 35 m² BRA, og flertallet over 60m². Dette fører også til at bestemmelse om maks antall boliger må justeres slik at den er i samsvar med bestemmelse om boligstørrelser.

Rekkefølgekrav for opparbeidelse av veiarealer

Det er ikke innarbeidet bestemmelser for krav til tekniske planer for veiarealer, eller rekkefølgekrav til veiopparbeidelse. Praksis ved reguleringsplaner i Kvadraturen er at tilliggende veiareal opparbeides. Reguleringsplanen må ha krav til at en del av ny gategrunn i Kirkegata og fortau i Henrik Wergelands gate, langs planområdet sikres ferdig opparbeidet. Et ev. krav til gjennomføring i forbindelse med utbyggingen, må sees i sammenheng med flytting av kollektivtraseen.

Avkjørsel

Avkjørsel til prosjektet er lagt til Henrik Wergelands gate, da det vil være mindre konfliktfyllt enn avkjøring til Kirkegata.

Avfall:

Avfallsløsning etableres i kjeller da det her er vanskelig med nedgravd løsning i gate.

Vann og avløp

Det er forutsatt å etablere en bakhage med god dekketykkelse på en så stor del av arealet at det oppnås en gjennomsnittlig avrenningskoeffisient som nødvendig på maksimalt 0,75.

Parkering

Bil

Parkeringsbestemmelse i kommuneplanen sier minimum 0,5 plass per bolig. Det foreslås i planen avsatt maksimum 0,5 biloppstillingsplass per boenhet, og maksimum 1,0 biloppstillingsplass pr 100 m² BRA for næring. Det er positivt med en lav parkeringsdekning tilsvarende det som er praksis i Kvadraturen.

Sykkel

Det etableres 2 plasser per bolig, under tak, og minimum 2 sykler pr. 100 m² næring, også dette tilsvarende det som er praksis i Kvadraturen. Beboere og ansatte skal ha innendørs sykkelparkering i kjeller eller i bakgårdsbygg.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas, ved at det settes krav til rekkefølgekrav til sandlek- og kvartalslekeplass.

Pga planområdet begrensede areal vurderes det som akseptabelt å etablere mindre private og felles private uterom.

Støyforhold

Planområdet ligger i rød støysone. Støyutredning er utarbeidet og bestemmelsene sikrer gjennomgående boliger mot gårdsrom. Kommunedelplanens bestemmelser 3.4 står det at: *Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnkvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.*

Støyveieleder T1442 beskriver at det kan gis unntak for stille side, for en andel av leilighetene, og hjørneleiligheter settes som et eksempel. I denne planen er det vanskelig å etablere stille side for hjørneleilighetene, disse får til gjengjeld to fasader mot gate som bokvalitet, og mulighet for innglassing av inntrukkede balkonger.

Støytiltakene vurderes å være ivaretatt. Ønske om å fortette sentralt, vil ofte komme i konflikt med støy. I denne reguleringsplanen er støysituasjonen løst i hovedgrepet, med en karrébebyggelse.

Skole og barnehage

Kapasitet på barnehage, barne- og ungdomsskole er tilstrekkelig.

Tilfluktsrom

Det er i dag kjeller i hjørnebygget som har hatt status som tilfluktsrom. Dette kravet er slettet.

Forurenset grunn

Forurenset grunn er registrert som byjord. Registreringen er å anse som et aktsomhetskart. Dette vil måtte følges opp i byggesaken. Vår praksis er at vi kun lager bestemmelser hvis vi er kjent med at det har vært forurenset virksomheter på tomten tidligere. Ev. forurensning vil følges opp i byggesaken i tråd med TEK17.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det fremkommer ikke vesentlige forhold i ROS- analysen. Støy og forurensning er nevnt i egne avsnitt over.

Luftforurensning beskrives i eget notat som er vedlagt reguleringsplanen. Planområdet ligger i gul luftforurensningsone. I notatet foreslås det avbøtende tiltak.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdets sentrale beliggenhet i Kvadraturen, er prosjektets største verdi i et bærekraftperspektiv. Beboere her kan dekke sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil. Det fortettes sentralt, og dette går ikke ut over natur- eller landbruksverdier. Forslagstiller beskriver at det skal benyttes miljøvennlige løsninger, ved utbygging. Byutviklingen er i tråd med overordnet arealstrategi.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Ingen lokaliteter i planområdet. Bakgården er et asfaltert og gruset areal.

Gjennomføring

Siden det ikke er foreslått rekkefølgekrav til offentlig infrastruktur utover reetablering kan utbygger gjennomføre kravene i tråd med planen, utbyggingen kan da gjennomføres uten en utbyggingsavtale.

Kommunen forventer at det stilles rekkefølgekrav til veiopparbeidelse og oppgradering av kvartalslekeplass i Nybyen, og har tilbudt inngåelse av utbyggingsavtaleavtale.

Endringer

Endringer som plan og bygg innstiller på skal gjøres før utleggelse til offentlig ettersyn:

Før offentlig ettersyn skal:

- Det må utarbeides en illustrasjonsplan som viser bruk av uterom og planlagte høyder. På illustrasjonsplanen må det vises hvor snittene er tatt.
- Plankartet skal justeres slik at det kun foreslås bygg innenfor byggeområde i Kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplan.
- Det skal sikres rekkefølgekrav til sandlekeplass og kvartalslek i Nybyen nærmiljøpark.
- Minimumskrav til leilighetsstørrelse settes i bestemmelsene; ingen boenheter under 40 m² BRA, og flertallet over 60m².
- Det skal innarbeides bestemmelser for krav til tekniske planer. Det skal opparbeides fortau i Henrik Wergelands gate langs planområdet. Planforslaget skal også bidra til ombygging av Kirkegata. Disse forholdene må sikres i rekkefølgekrav med krav til opparbeidelse.

Plankart og bestemmelser må kvalitetssikres til sluttbehandling. Plankartet skal ha med adkomstpil og symbol for rivning av bygg skal være innenfor planområdet.

Oppsummering

Hovedargumentet for å bevare Henrik Wergelands gate 40 og 42 er at byggene er en del av en sammenhengende trehusrekke/ kulturmiljø, som henger sammen med trehusbebyggelsen i Posebyen. Kirkegata 22 (Bøndenenes hus) anses ikke som verneverdig.

En reduksjon av Bøndenenes hus og bakgårdsbebyggelsen fremmes som vedtakspunkt og gjelder uansett om man river Henrik Wergelands gate 40 og 42, eller ikke. Ved bevaring av Henrik Wergelands gate 40 og 42 må Bøndenenes hus i tillegg trappes ned mot Henrik Wergelands gate 40.

Siden det foreligger politisk avklaring i BSU i 17.10.2019 om at planarbeidet skulle fortsette, er det innleverte materialet vurdert, med bakgrunn i at byggene i Henrik Wergelands gate 40 og 42 kan rives.

Plan og bygg ser behov for en utvikling av dette hjørnet ved Henrik Wergelands gate og Kirkegata. Hvis byggene rives viser planforslaget en samtidig trearkitektur, som kan stå godt i sammenheng med den eldre gaterekken av trehus.

Planforslaget har flere planfaglige forhold som plan og bygg mener skal innarbeides, og som er beskrevet i avsnittet like over.

Frode Solheim, 15.08.2023