

KVARTAL 15 – VESTRE DEL – DETALJREGULERING

PLAN ID 1456

PLANBESKRIVELSE – 26.06.2022



Utarbeidet for Kvartal 15 AS

av SEIL AS og ViaNova Kristiansand AS

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	3
2.	Planområdet.....	4
2.1.	Planavgrensning	4
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
3.	Rammer og premisser	16
3.1.	Overordna føringer og planer	16
3.2.	Reguleringsplaner	18
3.3.	Andre aktuelle kommunale føringer	20
4.	Planforslaget	21
4.1.	Hovedgrep	21
4.2.	Arealbruk	23
4.3.	Bebyggelse, struktur og tiltak	25
4.4.	Samferdselsanlegg – mobilitet	35
4.5.	Teknisk infrastruktur	36
4.6.	Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	37
4.7.	Grønnstruktur	37
4.8.	Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud).....	39
4.9.	Barn og unges interesser.....	39
4.10.	Universell utforming	41
4.11.	Kulturminner	42
4.12.	Næringsinteresser.....	48
4.13.	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	48
4.14.	Naturmangfold.....	48
4.15.	Landbruk.....	49
4.16.	Luftkvalitet	49
4.17.	Lyd og støy.....	50
4.18.	Anleggsfasen	51
4.19.	Forurensning	52
4.20.	Energiforbruk	52
4.21.	Miljøkonsekvenser.....	52
4.22.	Kriminalitetsforebygging.....	53
4.23.	Folkehelse.....	53
4.24.	Veinavn	55
5.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	56
6.	Planprosess og medvirkning	56
6.1.	Oppstartsmøte	56
6.2.	Varsel om oppstart av planarbeid.....	56
6.3.	Medvirkning.....	57
7.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	58
8.	Vedlegg.....	58

Forsidebilde: Fugleperspektiv av planområdet og foreslått utnyttelse

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

SEIL AS (tidligere ARK.NET 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 - Kirkegata, gnr/bnr. 150/483, 485 og 642 i kvadraturen i Kristiansand kommune. Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende arealdel i kommuneplanen. Det er krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Planarbeidet belyser verneverdien av Henrik Wergelandsgate 40 og 42 som i temakart for Kvadraturplanen er angitt som bygg som skal vurderes bevart ved regulering.

Prosjektet omfatter forretning/næring i 1. etasje, med påfølgende leiligheter i etasjene 2. – 6 mot gateløp. En lav bygningsmasse er planlagt i bakgård med inntil 8 leiligheter. Til sammen 35 nye boenheter. Det reguleres inn mulighet for p-kjeller i prosjektet som eventuelt vil få adkomst via bilheis. Eksisterende kjeller vil bli brukt til bodareal og ekstra sykkelparkering. Det reguleres inn parkeringsareal for sykler i 1.etg sammen med privat uteoppholdsareal som ligger på bakkeplan og over parkeringsarealet.

Formelt oppstartsmøte mellom Kristiansand kommune, utbygger Kvartal 15 AS og reguleringsarkitekt SEIL AS (tidligere ARK.NET AS) var den 06.09.2017.

Planinitiativet ble tatt opp til politisk behandling 17.10.2019. By- og miljøutvalget fattet vedtak at det kan fremmes et planinitiativ for Kvartal 15 vestre del under forutsetning at kommunedelplan for Kvadraturen legges til grunn.

Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Det er ikke krav til konsekvensutredning.



Figur 1: Planområdet

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet omfatter et hjørne av kvartal 15 i sentrum av Kristiansand, og er avgrenset av Henrik Wergelands gate – Kirkegata, og tilstøtende bygninger mot nordøst og sørøst.

Arealet omfatter eiendommene i Kirkegata 22 og Henrik Wergelands gate 40 og 42, og er godkjent av Kristiansand kommune.

Arealet er på 1,3 daa. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 30.01.2020.



Figur 2: Planavgrensning kartutsnitt og annonse

Oppstart av detaljregulering

ARK.NET AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Kvartal 15 jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8.

Forslag til planavgrensning er vist på kartutsnittet under og omfatter eiendommene gnr. 150, bnr. 483, 485 og 462 i Kristiansand kommune. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.



Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny utvikling av eiendommene til forretning, kontor og boliger. Det skal spesielt ses på Henrik Wergelandsgate 40 og 42 som i temakartet for Kvadraturplanen er angitt som bygg som skal vurderes bevart ved regulering.

I kommuneplan er området avsatt til sentrumsformål, området er dag uregulert, men det er krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Reguleringen vil ikke medføre behov for konsekvensutredninger da ønsket utnyttelse og formål ikke berører temaer hvor dette er aktuelt jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelseloven § 11, helsekonsekvensutredning.

Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger eller grunneier og kommunen) og avklarer forhold omkring utbygging av området.

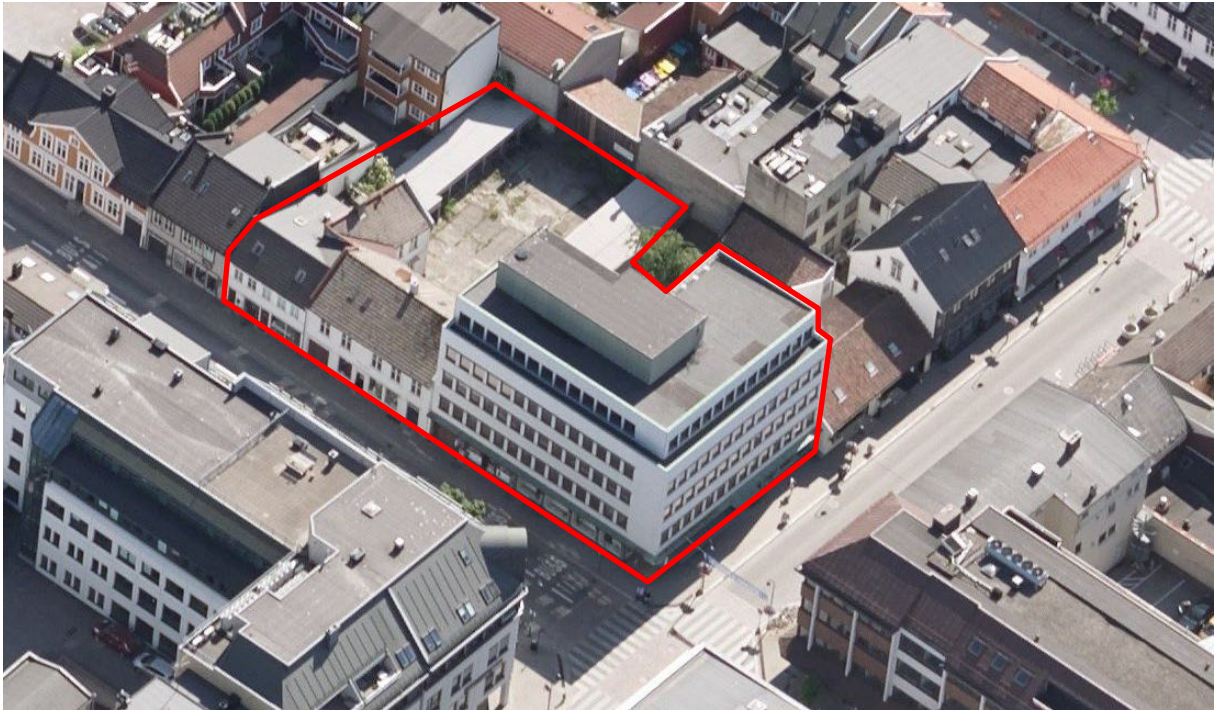
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til: ARK.NET AS, Nodeviga 18, post@ark-net.no **innen onsdag 4.mars 2020.**

Spørsmål om eller innspill til planarbeidet kan rettes til Erik Asbjørnsen, tlf 91781840, erik@ark-net.no

Planinitiativ, referat fra oppstartsmøte og oppstartsvarsel er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.kristiansand.kommune.no/reguleringsplaner

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

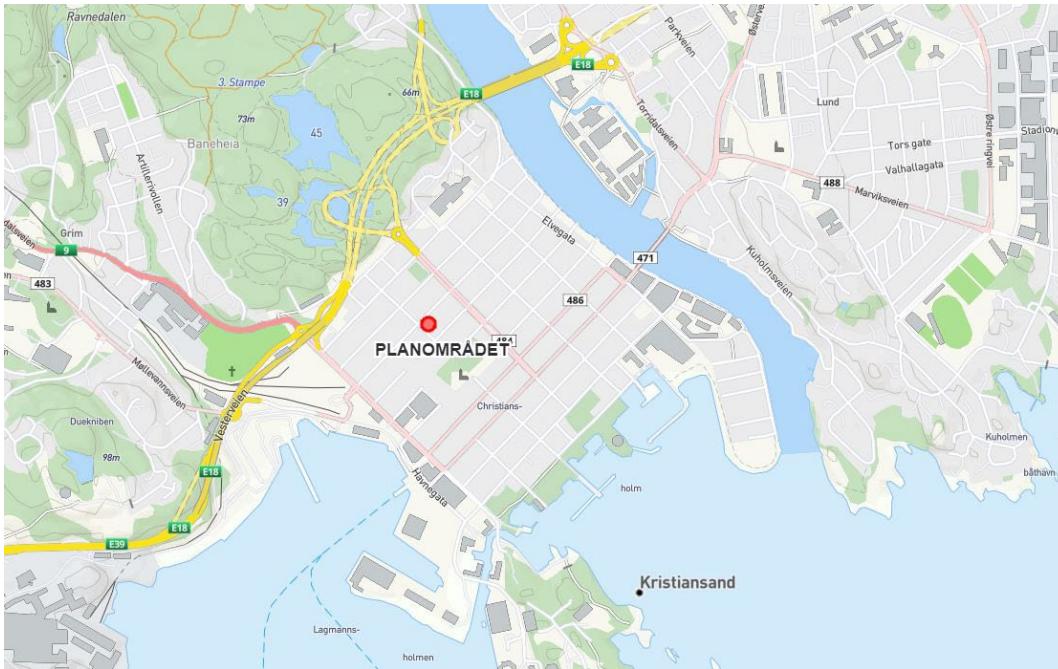
Området har en sentral beliggenhet i kvadraturen. Planområdet omfatter kun eksisterende bebyggelse med tilhørende bakgård. Hjørnebygget er et murbygg på 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje og ventilasjonsbygg over dette. Det er flatt tak på bygget. Det er i dag kjeller i hjørnebygget som har hatt status som tilfluktsrom.



Figur 3: Skråfoto, planområdet hjørne Henrik Wergelands gate - Kirkegata

De to andre byggene i Henrik Wergelands gate er bebyggelse bygd i tre med 2 etasjer og loft under saltak.

Bebyggelsen mot Henrik Wergelands gate har fasade som står i linje ut mot fortau. Bebyggelsen har i hovedsak hvit fasadefarge. Ut mot Henrik Wergelands gate er det to kjøreporter inn til bakgården.



Figur 4: Planens beliggenhet, oversikt

Eiendomsgrenser og eksisterende bygg er ikke samstemte mellom Henrik Wergelandsgate 42 og 44A og det må gjøres en privatrettslig avtale, eller grensejustering for å bygge inntil 44A.



Figur 5: Utsnitt bygg/med eiendomsgrenser

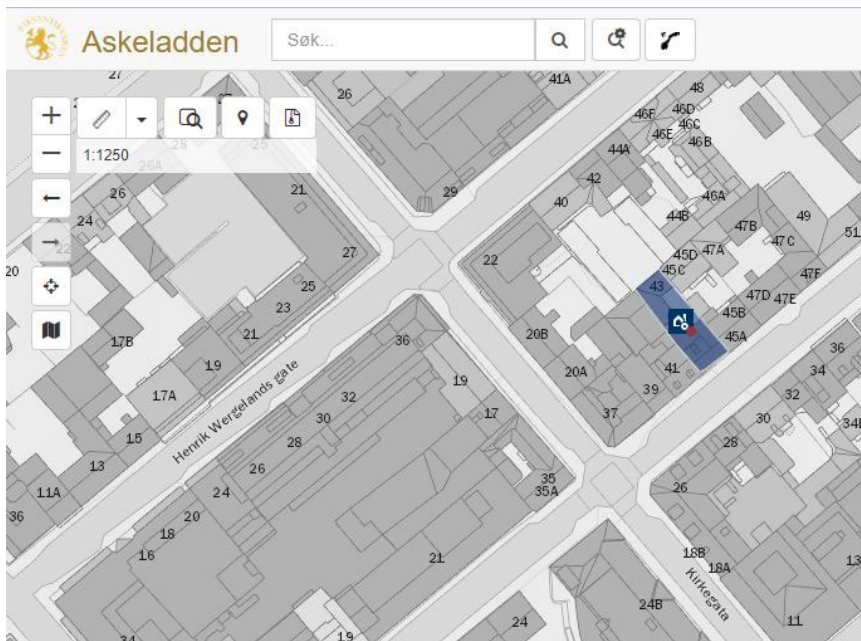
I bakgården er det parkeringsplasser og kjørearealet/ manøvrerings-areale er gruset og delvis asfaltert. Ubebygde arealer er flate og ligger på ca. kote 8 moh. Det er ingen lekeareal, grøntareal, eller andre indre kvaliteter i dag.

Planområdet har ingen naturkvaliteter eller naturverdier, da området består av bebyggelse og bearbejdet areal. Det er gode lys og solforhold mot sør og vest.



Figur 6: Bilde, kryss Henrik Wergelands gate - Kirkegata

- Fornminner, kulturminner
- Innenfor planområdet er det ingen automatisk fredete fornminner.



Figur 7: RA sin fornminnedatabase Askeladden, kartutsnitt

I kulturminnevernplanen for Kristiansand kommune av 1990, er det vist bygg som skal vurderes ved regulering. I vedlegg til planforslaget, er det utarbeidet notat for antikvarisk vurdering av Henrik Wergelands gate 40 og 42.

Som enkeltstående bygninger vurderes Henrik Wergelands gate 40 og 42 til å ha lav kulturminneverdi. Bakgårdsbygningene innenfor planområdet vurderes pr. i dag til ikke å inneha kulturminneverdi, dette inkluderer tilbyggene til hovedbygningene.

Det vises til vedlagt antikvarisk vurdering og ytterligere beskrivelse i punkt 4.11 senere i dette dokumentet.

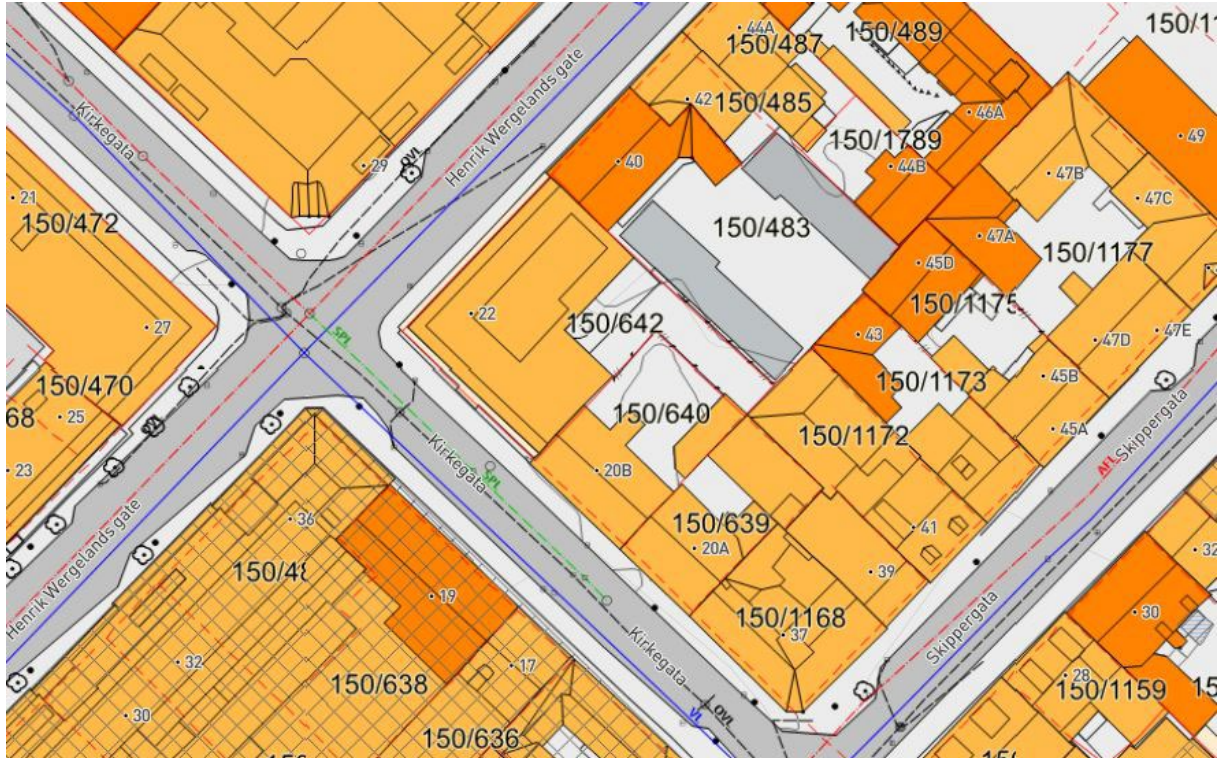


Figur 8: Utsnitt fra kulturminnevernplanen for Kristiansand kommune

- Teknisk infrastruktur

-Vegsystem:

Henrik Wergelands gate og Kirkegata er kommunale. Begge gatene er enveiskjørt, og Henrik Wergelands gate er kollektivgate. På begge sider av gateløpet er det etablert fortau.



Figur 9: Eksisterende vegsystem, VA og overvann, kartutsnitt

-Eksisterende vann og avløp:

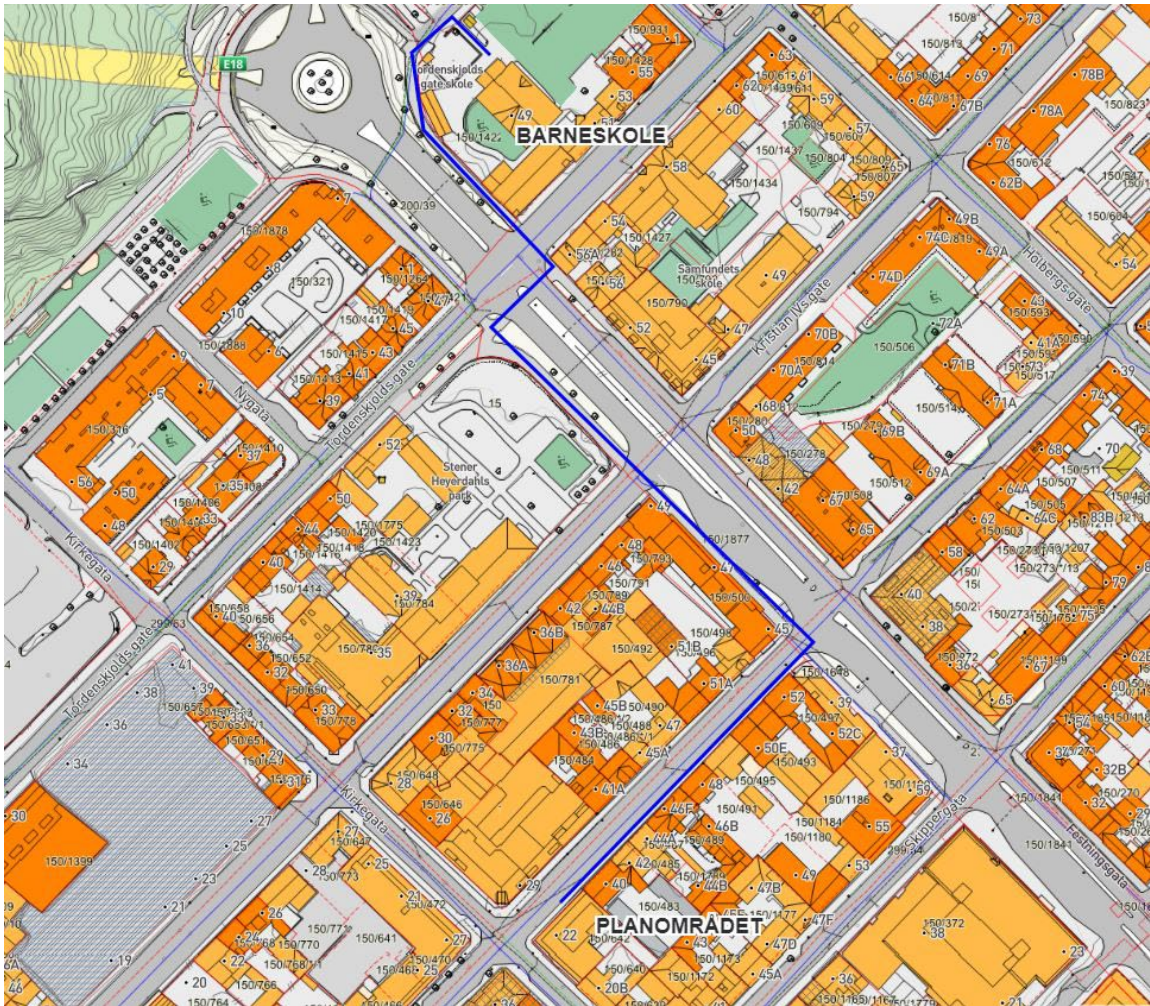
I Henrik Wergelands gate er det etablert vannledning.
 I Kirkegata er det etablert vannledning og spillvannledning.
 I tillegg er det eldre kombinerte ledninger (AFL).

-Eksisterende overvann:

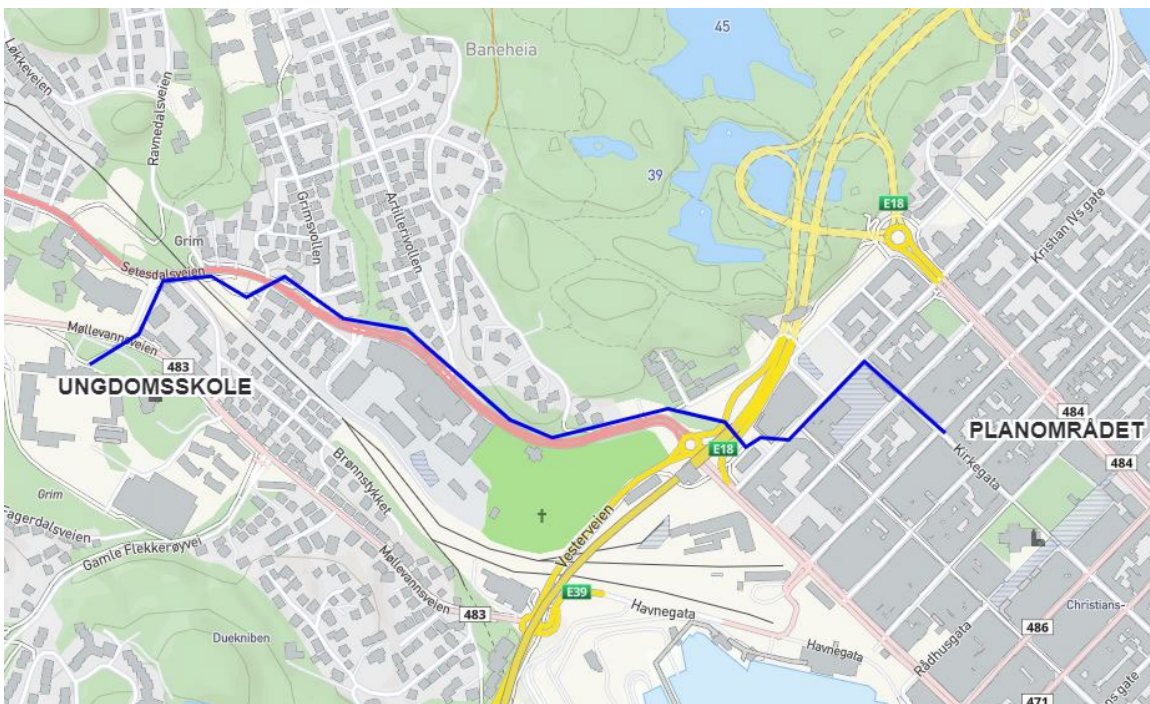
I Henrik Wergelands gate er det etablert overvannledning.
 I Kirkegata er det etablert overvannledning.

- Atkomst til skole

Fra planområdet er det trygg skoleveg på fortau og g/s-veg til barneskolen og ungdomsskolen. Til Tordenskjoldsgate barneskole er det ca. 400 meter. Det er fortau langs Henrik Wergelands gate og Festningsgata. I kryss Festningsgata/Tordenskjolds gate er det lysregulert kryssing. Til Grim ungdomsskole er det ca. 1,5 km. Fortau og g/s-veg går langs Henrik Wergelands gate, Markensgate, langs Setesdalsveien og Grim torv. Det er trygge planskilte kryssløsninger under E18, Setesdalsveien og Mølle vannsveien.



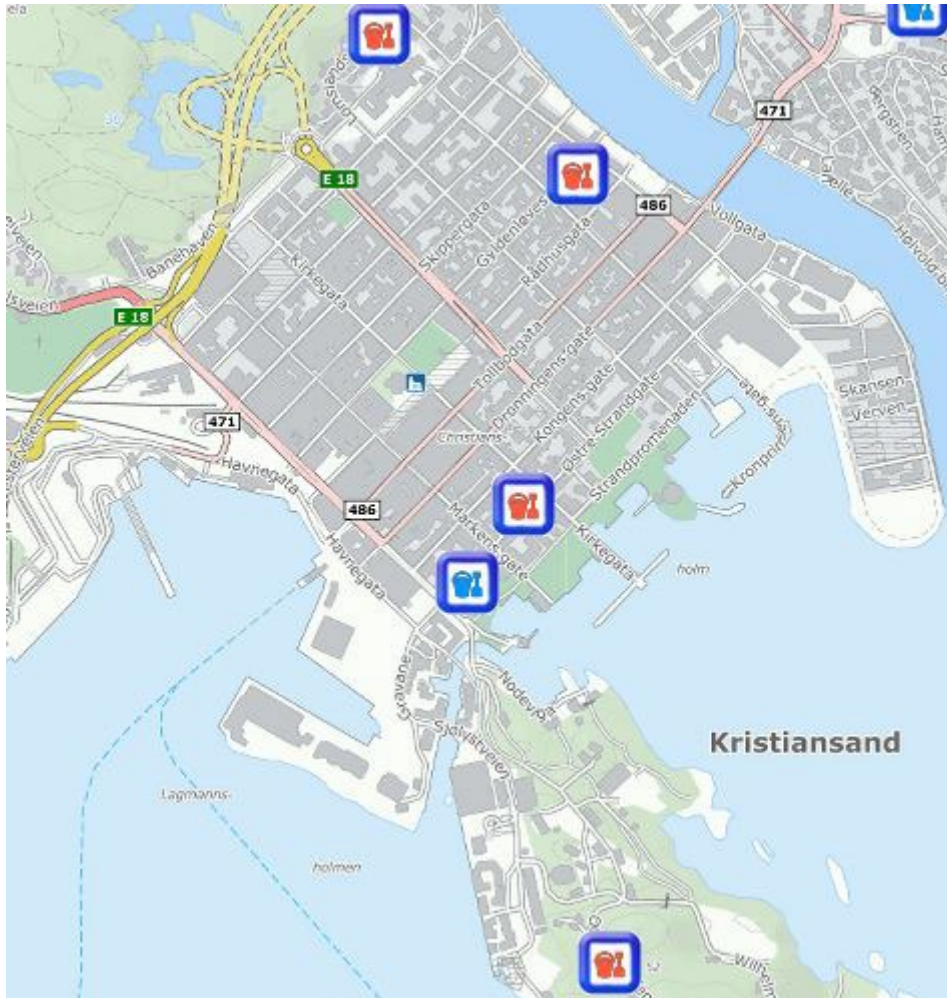
Figur 10: Gangatkomst til Tordenskjoldsgate skole, kartutsnitt



Figur 11: Gangatkomst til Grim ungdomsskole, kartutsnitt

- Barnehager:

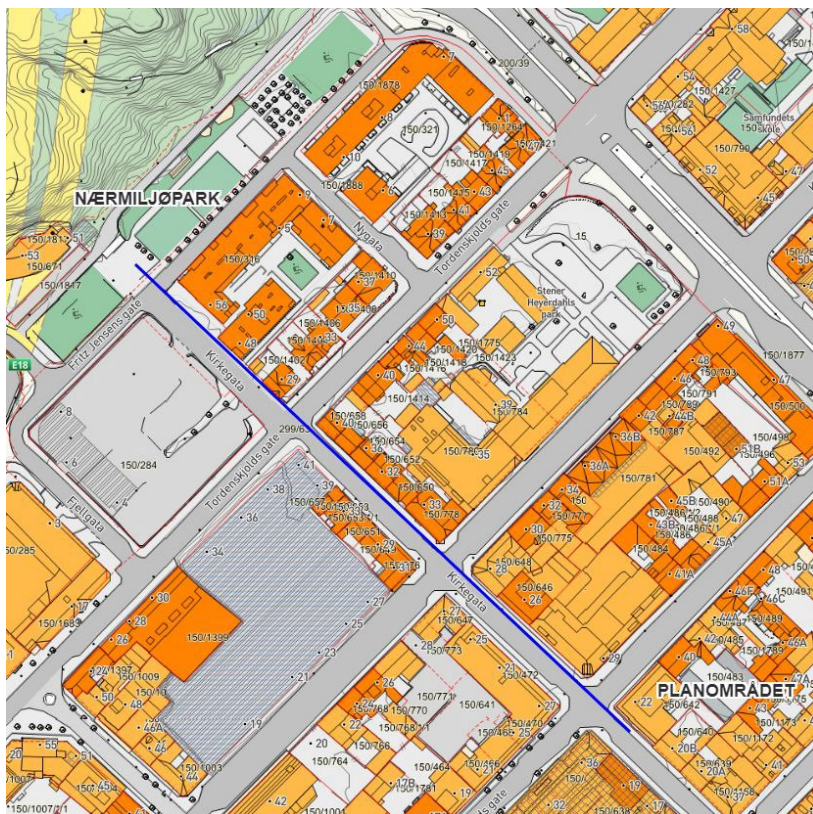
Det er følgende barnehager i nærområdet; Fergefjellet, Sløyden barnehage i Gyldenløves gate, Kløvergården i Østre Strandgate og Odderøya barnehage. Oppvekstsektoren informere at tilbudet i dag ikke er godt nok i kvadraturen.



Figur 12: Gangatkomst til Grim ungdomsskole, kartutsnitt

- Grønn infrastruktur

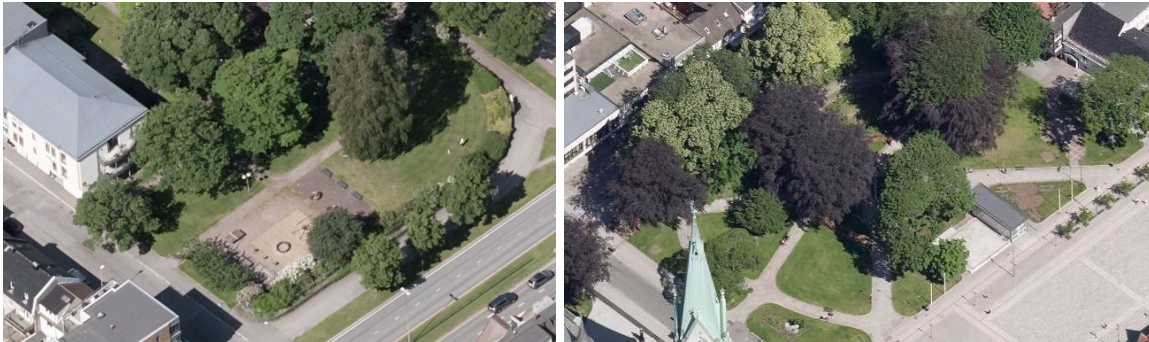
I nærområdet er det flere lekeplasser og parker. Atkomst til disse er trygg, og langs gatene i sentrum er det fortau. Mot nord ligger nærmiljøparken ved Nybyen, og ved kryss Kristian IVs gate-Festningsgata er det en lekeplass. Ved torget ligger Wergelandsparken. Baneheia er et stort rekreasjonsområde med turstier, utsiktspunkt, badeplasser og skiløype. Langs sjøen og elva er det etablert promenadestier. Mot sør ligger Otterdalsparken og rekreasjonsområdet Odderøya med turstier, badeplasser, utsiktspunkt og café.



Figur 13: Gangatkomst til nærmiljøpark i Nybyen, kartutsnitt



Figur 14: Bilde nærmiljøpark i Nybyen



Figur 15: Skråfoto lekeplass kryss Kristian IVs gate-Festningsgata og Wergelandsparken

- Trafikkforhold:

I tilstøtende gater Henrik Wergelands gate og Kirkegata er det trafikk av kjørende, syklende og gående. Trafikkmengden i Henrik Wergelands gate har en ÅDT (årsdøgnetrafikk) på 3000, og Kirkegata har en ÅDT på 1600. Begge gatene er enveiskjørt, og Henrik Wergelands gate er hovedtrasé for østgående busser. På begge sider av gateløpene er det fortau. I Statens vegvesens «Nasjonal vegdatabank» (NVDB) er det registrert 3 ulykker (bilulykke i 1993, bilulykke i 1997, fotgjenger i gangfelt i 2017) i krysset Henrik Wergelands gate og Kirkegata. Det vises til notat «Mobilitetsplan for Kvartal 15» datert 17.11.2021.



Figur 16: Bilde gateløp Henrik Wergelandsgate



Figur 17: Statens vegvesen, registrerte trafikkulykker (NVDB), kartutsnitt

- Grunnforhold:

I h.h.t. NGU sitt løsmassekart, består arealet i hovedsak av fyllmasse, og ligger under marin grense. Kvadraturen består mye av sand.

- Forurensning:

I h.h.t. Miljødirektoratets databasen Miljøstatus, er grunnforholdene i hovedsak ikke utsatt for forurensning. Det må før en utbygging utføres grunnundersøkelser for å avdekke om dette er tilfelle, eller om massene er forurensede.

I h.h.t. Kristiansand kommunes temakart «luftsonekart», ligger planområdet i gul sone med svevestøv. Det vises til notat luftforurensning datert 12.04.2021.

Beregninger av trafikkstøy, viser at fasader ut mot Henrik Wergelands gate og Kirkegata har rød og gul støysone. Det vises til rapport «Vurdering av støy fra veitrafikk» datert 08.02.2018.



Figur 18: Miljøstatus forurenset grunn, kartutsnitt

- Risiko og sårbarhet (ROS):

Det er ingen spesielle forhold som utpeker seg. Planområdet er ikke utsatt for ras, flom eller radon. Det vises til notat «Risiko og sårbarhetsanalyse» datert 19.04.2021.

- Bruk av området:

Planområdet har og er ikke i bruk som leke-/ aktivitetsområde for barn og unge, eller av skole eller barnehager.

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995).
- T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016).

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Kollektiv skal prioriteres i planleggingen. Planleggingen skal bidra til å fremme sykkel og gange som transportform. I planleggingen skal det tas hensyn til forsvarlig overvannshåndtering.

I planforslaget legges det opp til kompakt arealutnyttelse tett opp til kollektivakse. Nærområdet til planområdet er flatt og med godt utbygd fortau og g/s-vegnett.

Regionale planer

- Regionplan Agder 2030:

Noen av hovedtemaene er attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, samt transport og kommunikasjon. Regionens natur- og landbruksområder skal ivaretas for fremtidige generasjoner. Arealplanlegging som tar hensyn til infrastruktur og kollektivtrafikk. Lokalisere nye boliger og tjenestetilbud slik at flest mulig har gang- eller sykkelavstand til daglige gjøremål.

Planforslaget hindrer byspredning, og er effektiv på arealutnytting.

- Regional plan for Kristiansandsregion 2020-2050:

Legger til rette for arealutvikling og fortetting langs hovedaksene for kollektivtrafikk. Planen har mål om å effektivisere arealforbruket i regionen og styrke kollektivtransporten og gang- og sykkeltransporten.

Potensialet for fortetting og nybygging innenfor byggesonen (allerede utbygde by- og tettstedsområder) skal utnyttes for å styrke bruk av miljøvennlige transportformer og gi en samfunnsøkonomisk god utnyttelse av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Høy utnyttelse og arealeffektive løsninger skal tilstrebes.

Berørte kommuner og myndigheter skal legge vesentlig vekt på nødvendigheten av fortetting og transformasjon for å sikre areal- og transporteffektiv planlegging i sin interesseavveining mellom ulike hensyn.

Det skal stilles krav til universell utforming i all planlegging. Ved ny boligbygging skal minimum 70 % av alle boenheter ha universell utforming.

I planforslaget legges det opp til kompakt arealutnyttelse tett opp til kollektivakse. Det er gode forhold for gange og sykkel som transportmiddel. Leiligheter får universell utforming.

Kommuneplanen

- Kommuneplanens samfunnsdel:

Samfunnsdelen «Sterkere sammen, Kristiansand mot 2030» med overordnet arealstrategi ble vedtatt av bystyret 23. september 2020.

Planen peker på tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig – foregangskommune på grønn omstilling.
- Inkluderende og mangfoldig – med små levekårsforskjeller og god livskvalitet for alle.
- Skapende og kompetent – regionhovedstad og drivkraft i regionen.

Arealstrategien bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen og gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Aktuelle strategier er følgende:

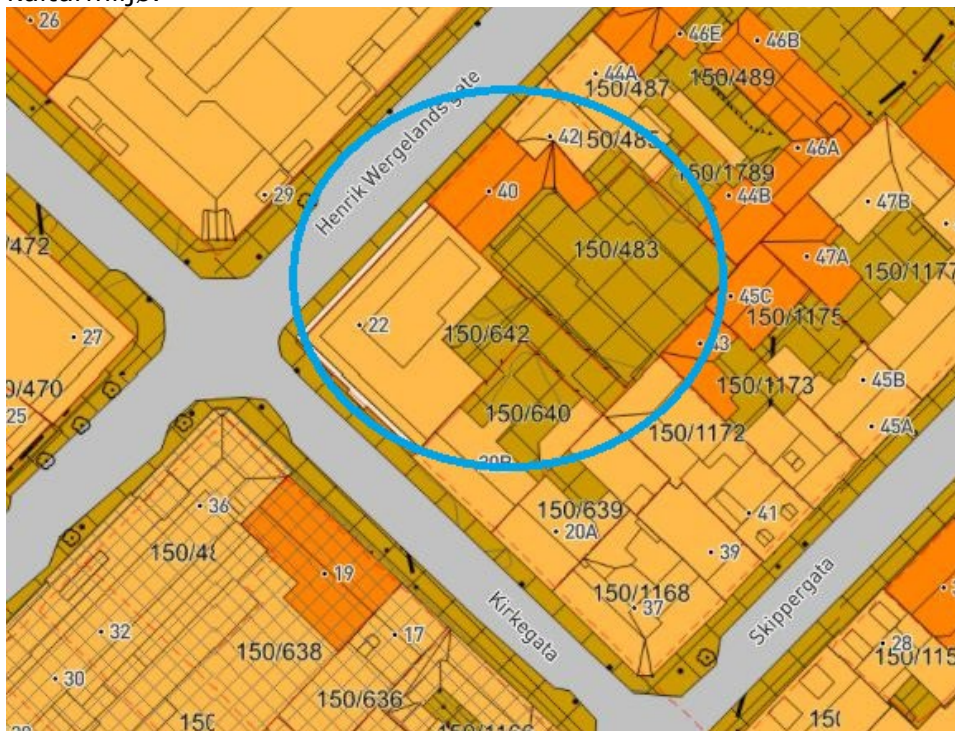
- Redusere transportbehovet
- Prioritere fortetting

- Kommuneplanens arealdel:

Kristiansand kommune har startet arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet er vedtatt lagt ut på høring frem til 19. mars 2021. Inntil ny arealdel er vedtatt gjelder Kristiansand kommune sin arealdel som kommunedelplan.

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 22.06.2011) er planområdet avsatt til «sentrumsformål nåværende», og med hensynssoner støvsone og bevaring kulturmiljø. Planforslaget er i tråd med overordnet formål. Det er utarbeidet notat vedr støy og kulturmiljø.



Figur 19: Kommuneplanens arealdel, kartutsnitt. Blå sirkel planområdet.

Det vises til retningslinjer:

- Tilrettelegge for sykkel.
- Estetikk og historiske elementer, det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner.
- Kontorarbeidsplasser i kvadraturen.
- Bevaring av kulturmiljø.

Det reguleres få parkeringsplasser, og avsettes areal for mange sykkelplasser. Jf. bevissthet om enighet om økt andel av innbyggere i kvadraturen, bør det åpnes med fortetting og bruksendring av kontorlokaler til boliger. Dette er en nødvendig utvikling av transformasjon i sentrum. I kommunens kulturminneplan, skal det utføres antikvariske vurderinger av eksisterende bygninger i planområdet. Det er utarbeidet temarapport vedrørende kulturminne og eventuelle bevaringshensyn.

Kommunedelplan for Kvadraturen og vestre havn, del 1

I Kommunedelplanen er berørt område regulert til «Sentrumsformål».

Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger. Kriminalitetsforebygging skal beskrives. Leiligheter skal være gjennomgående. Byggelinje skal følge byggelinje. Nye bygg skal tilpasses eksisterende verneverdige bebyggelse. Høydeangivelser er foutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje. Balkonger tillates inntil 1,2 meter ut mot gate. Takoppbygg kan utgjøre 10% av byggets flate. Sandlekeplass skal reguleres under bebyggelse og anlegg som lekeplass. Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, og med atkomst fra gate. Boligandel skal ikke overstige 30% av totalt byggevolum i kvartalet. Beholde eksisterende trær i gate eller plante nye.



Figur 20: Kommunedelplan for Kvadraturen og vestre havn, del1, kartutsnitt.

3.2. Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er «Kirkegata miljøzone» planID 700 av 29.10.1997. Reguleringsformålet er gate med fortau.

Planforslaget forholder seg til dette.



Figur 21: Gjeldende reguleringsplan Kirkegata miljøzone, kartutsnitt

3.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Gatebruksplan for Kvadraturen:

Bystyret i Kristiansand kommune vedtok 21.06.2017 «Gatebruk i Kvadraturen». Berørt del av Wergelandsgate er avsatt til «kollektivgate» (gul farge), og berørt del av Kirkegata er avsatt til «handlegate og hovedsykkelnett» (mørk blå farge).

Planforslaget forholder seg til dette.



Figur 22: Temakart gatebruk i kvadraturen

Boligprogram2020-2023:

Det åpnes for at det skal bo 15000 innbyggere i Kvadraturen. Dette løses ved å legge til rette for flere boliger i City-delen gjennom kvartalsvis detaljregulering. Bruksendring av kontorlokaler til boliger. Vurdere endring til krav til uteoppholdsareal og parkeringsdekning i revisjon av kommuneplanens arealdel.

4. PLANFORSLAGET

I dette kapittelet beskrives planforslaget tematisk.

4.1. Hovedgrep

Planforslaget legger opp til å sanere eksisterende bygningsmasse for å reetablere kvartalets karréstruktur med nye trebygninger og en ny indre bakgårdshage.

1. etasje reguleres til forretning/tjenesteyting ut mot Kirkegata og Henrik Wergelandsgate for utadrettet virksomhet, mens den indre delen vil inneholde felles hage for leilighetene og et mindre leilighetsbygg i to etasjer.



Figur 23: Oversiktsbilde sett opp Henrik Wergelandsgate med planlagt bebyggelse for Kvartal 14 i bakgrunnen.

Det reguleres inn mulighet for parkeringskjeller. Eksisterende kjeller under 'Bøndenes Hus' planlegges brukt til boder for leiligheter.

Bebyggelsen trapper seg ned fra de høye volumene i sydvest ned mot eksisterende bygg i Henrik Wergelandsgate 44A. Planforslaget krever at bygninger mot gateløp blir utført med trefasader.

Planforslaget legger i hovedsak opp til etablering av boliger fra 2. etg og oppover mot gater.

Planforslaget avviker fra Kvadraturplanen som har en bestemmelse om maks 30% andel boliger i kvartalene. Dette avviket begrunnes både planfaglig og markedsmessig. Den

viktigste planfaglige begrunnelsen er at området, vil kunne få meget gode bokvaliteter sentralt i bykjernen. Dette bidrar til kommunens målsettinger om en betydelig økning av antallet boliger i sentrum. Flere boliger for varierte befolkningsgrupper, bidrar til økt aktivitet og liv i byen.

Den markedsmessige begrunnelsen er at sentrum har stort behov for boliger for andre grupper enn de mest kjøpesterke samtidig som ledige kontorlokaler og potensielt nye kontorlokaler er meget stort. Quadrum, Kvartal 72 og Kvartal 14 er gode eksempler på transformasjon/byfortetting som realiseres som kontorbygg.

I Kvartal 15 har vi mulighet til å etablere et boligområde for ulike aldergrupper i nærhet til arbeidsplasser.

Planforslaget legger også opp til muligheten for å utnytte hele prosjektet til næringsformål om dette skulle vise seg å være realiserbart.

4.2. Arealbruk

Planområdets størrelse er 1,3 daa.
Grad av utnyttning er satt til 100% for byggeområdene.

Stipulert BRA er:

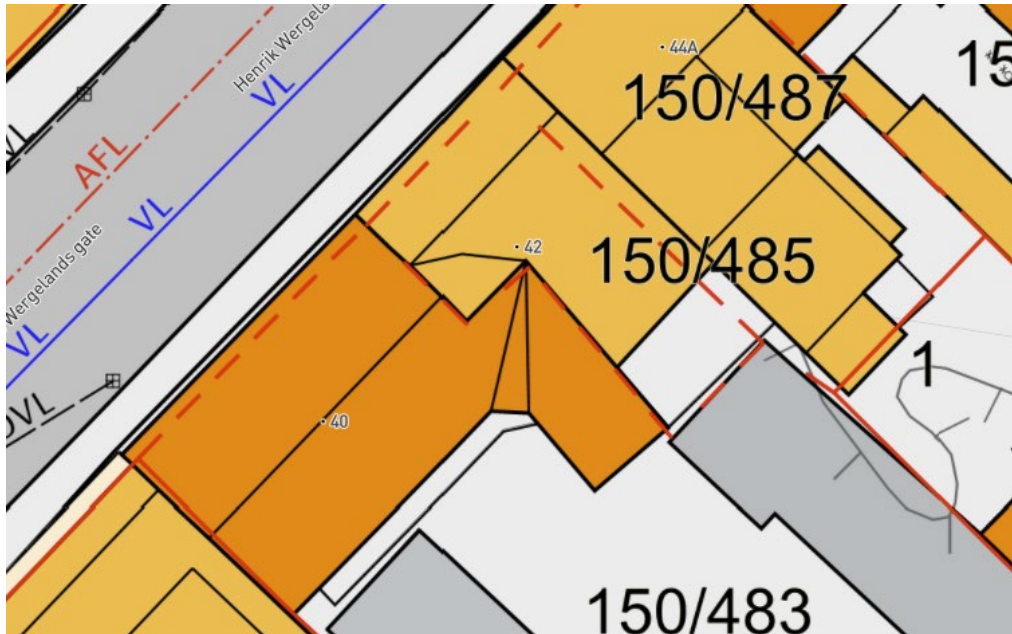
Kjeller :1040 m²
1.etg (næring) :840 m²
1.-6.etg (bolig) :3360 m²

Det er satt av 450 m² til uteoppholdsareal.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1130 - Sentrumsformål (2)	1,3
Sum areal denne kategori:	1,3
Totalt alle kategorier:	1,3

Det vil være nødvendig med en grensejustering mellom Henrik Wergelandsgate 42 og 44A da eksisterende bygg ikke reflekterer eiendomsgrensene. Det er ikke ønskelig med spalter mellom byggene og man ønsker mulighet for å bygge inntil Henrik Wergelandsgate 42A.

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.



Figur 24: Grense mellom 42 og 44A

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

Konseptet for planområdet er å sette opp nye bygningskropper mot Henrik Wergelandsgate og Kirkegata slik at carrèstrukturen blir bevart. Det vil også, i tråd med hvordan kvartalet historisk er bebygget, bli plassert noen mindre bygningsvolumer mot eiendomsgrensene i bakkant og med en felles hage/uteopphold mellom de forskjellige bygningene.



Figur 25: Oversiktsbilde illustrert utbyggingsforslag

Planområdet ligger i overgangen mellom den eldre, lave trehusbebyggelsen og de større volumene i 'city'-delen på andre siden av Kirkegata. Volummessig ønsker man at prosjektet blir en overgangsbebyggelse i forhold til høyder og materialitet, og prosjektet trapper seg ned fra Kirkegata og kvartal 14 frem til man møter Henrik Wergelandsgate 44A. Den samme volumtilpasningen skjer i Kirkegata der den nye bebyggelsen trapper seg ned mot Kirkegata 20B 'annekset'.



Figur 26: Utbyggingsforslag sett opp Henrik Wergelandsgate mot planlagt bebyggelse i Kvartal 14 og Kirkegata

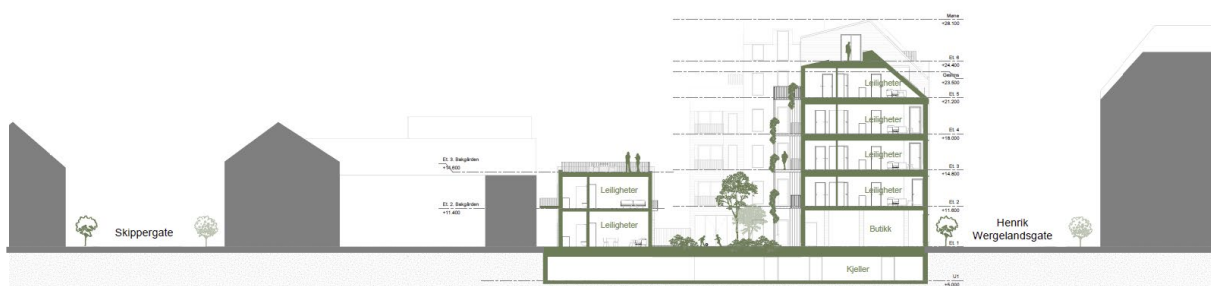


Figur 27: Utbyggingsforslag i Kirkegata med 'annekset' nederst i bildet.

Det er i utformingen ønskelig at hjørnet Henrik Wergelandsgate og Kirkegata får en 45 graders knekk i tråd med historiske eksempler fra andre kvartaler i kvadraturen og at man ikke følger byggelinjer definert av dagens bebyggelse.

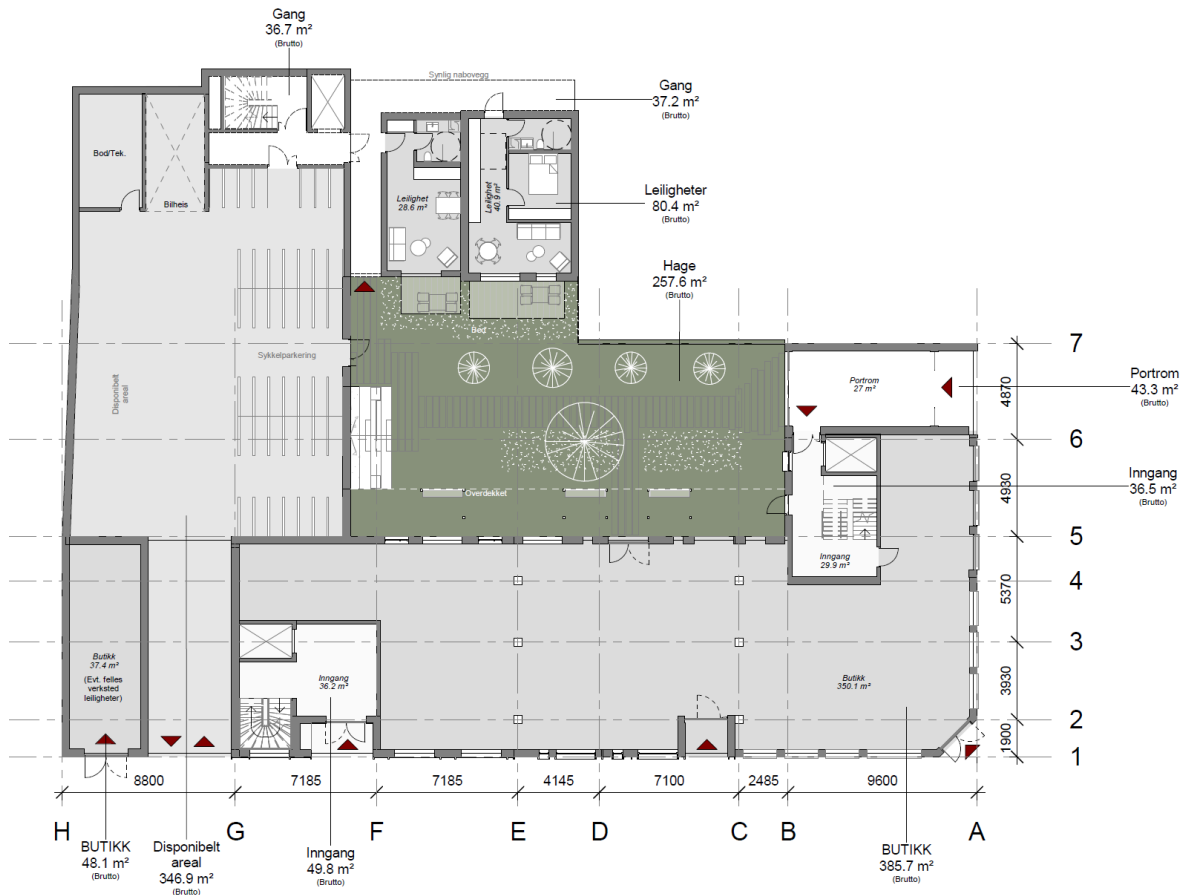


Figur 28: Hjørnet av Henrik Wergelandsgate og Kirkegata.



Figur 29: Snitt fra Skippergata til Henrik Wergelandsgate.

Det planlegges sykkelparkering på bakkeplan i 1. etasje med inn-/utkjøring fra Henrik Wergelandsgate i området hvor ett av dagens to portrom eksisterer. Det er også lagt opp til mulighet for en parkeringskjeller i reguleringsplanen hvor parkeringsarealet vil tilgjengeliggjøres via en bilheis til en underetasje.

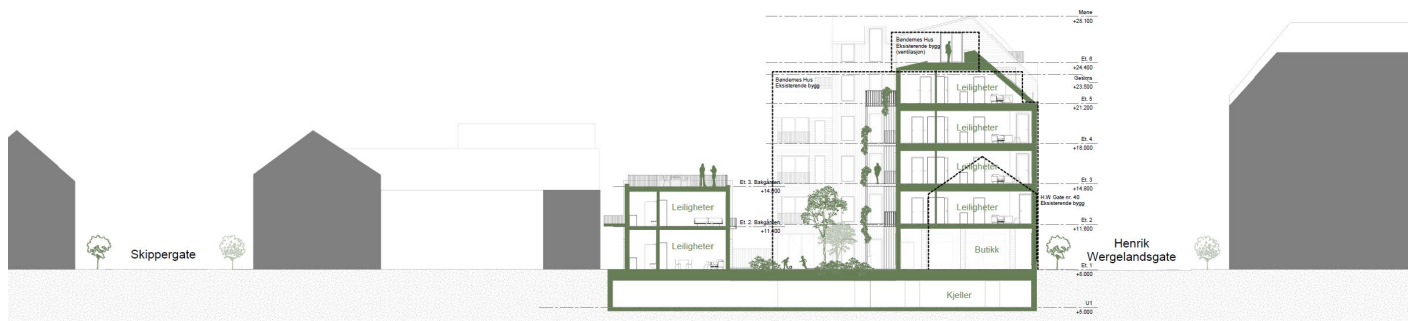


Figur 30: Illustrasjon av 1.etg med portrom og adkomst til leiligheter.

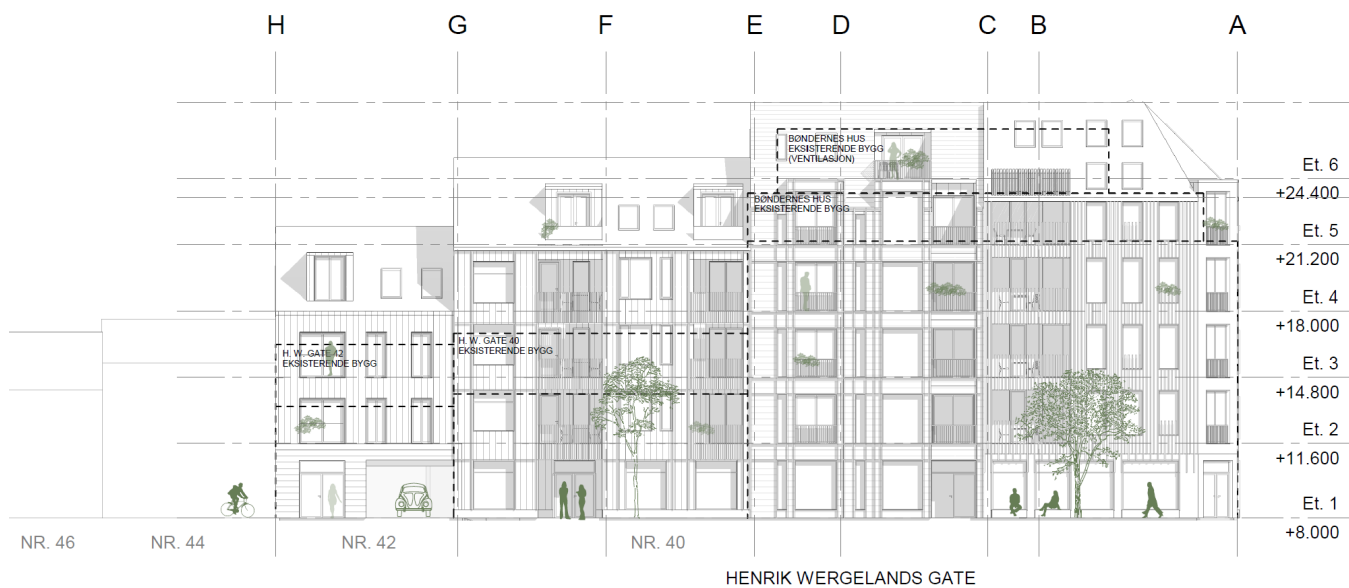
Første etasje vil få næringsarealer ut mot fortau og gateplan og en hage sentralt inne i prosjektet. 8 leiligheter i bakgården henvender seg ut til hagen.



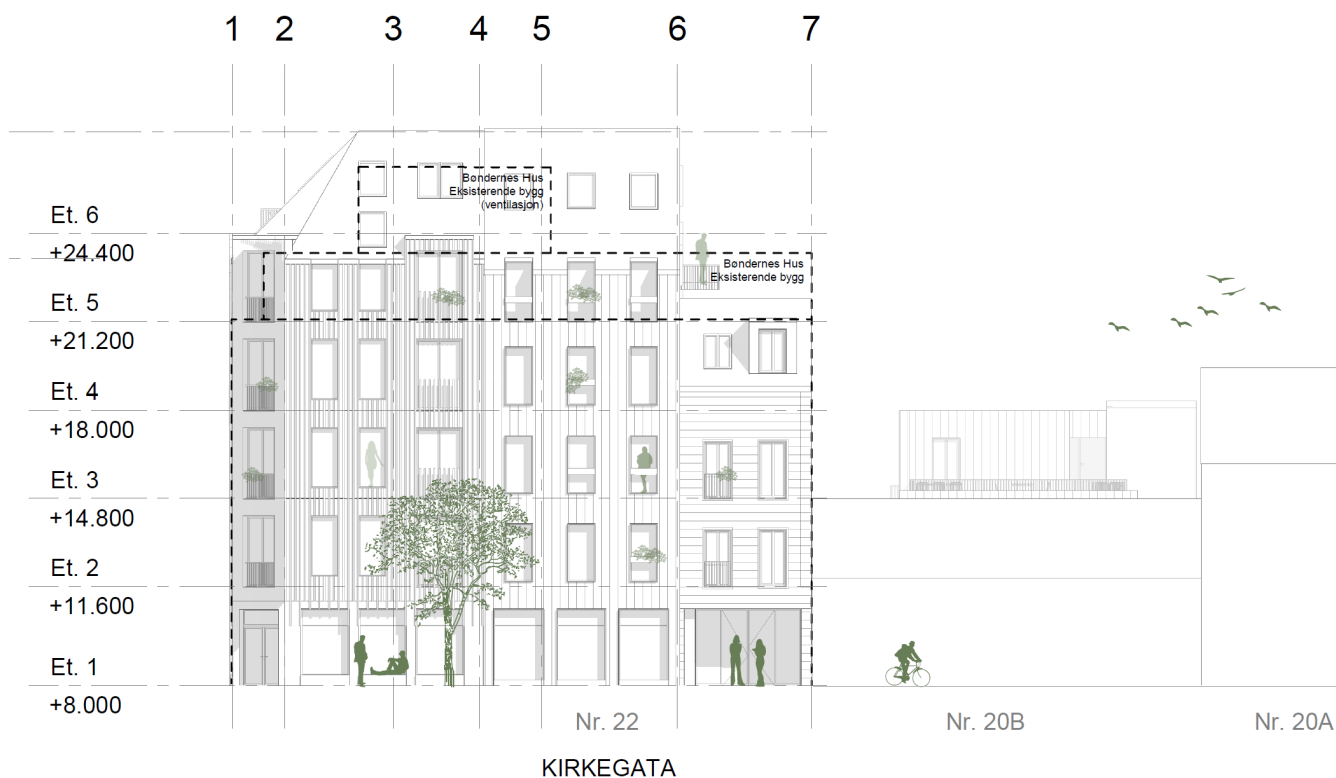
Figur 31: Bakgård sett mot Skippergata med én- og toetasjers bebyggelse.



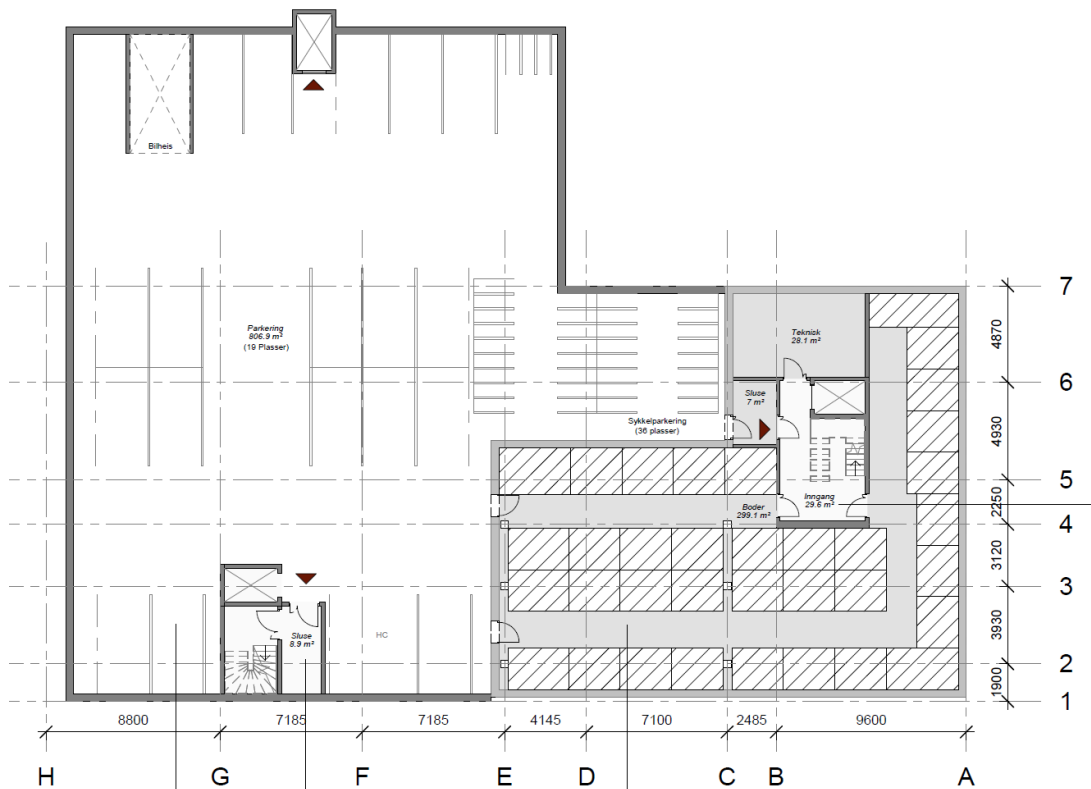
Figur 32: Snitt fra Skippergata til Henrik Wergelands gate.



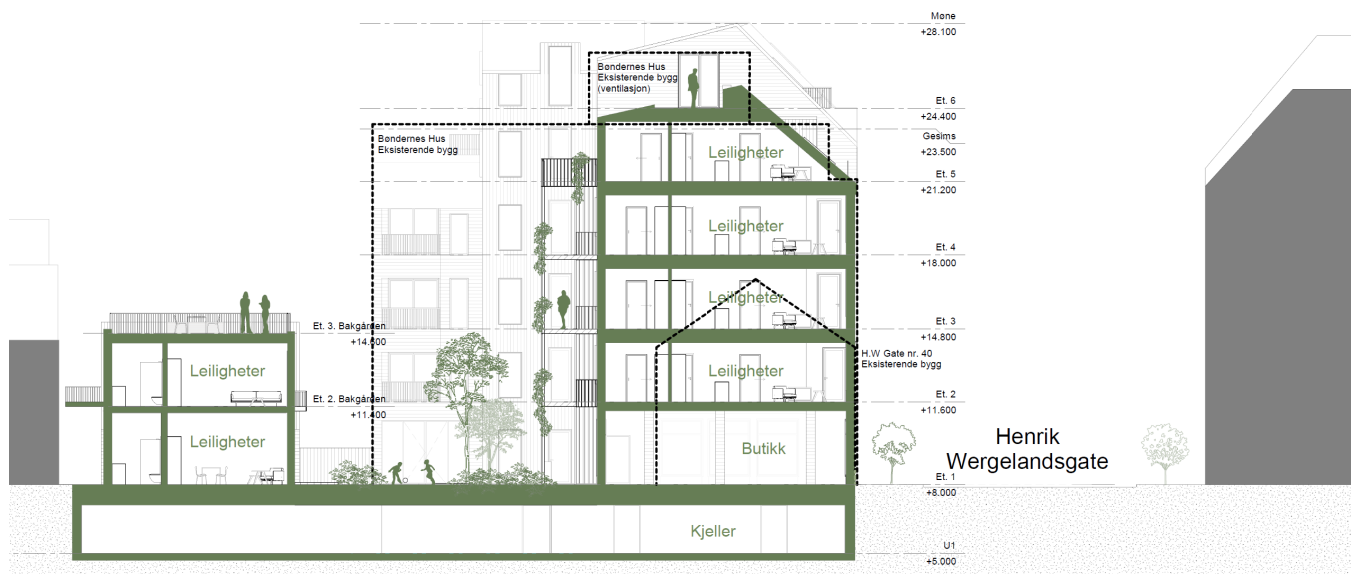
Figur 33: Oppriss Henrik Wergelands gate med eksisterende bygninger stiplet.



Figur 34: Oppriss Kirkegata med eksisterende bygninger stiplet.



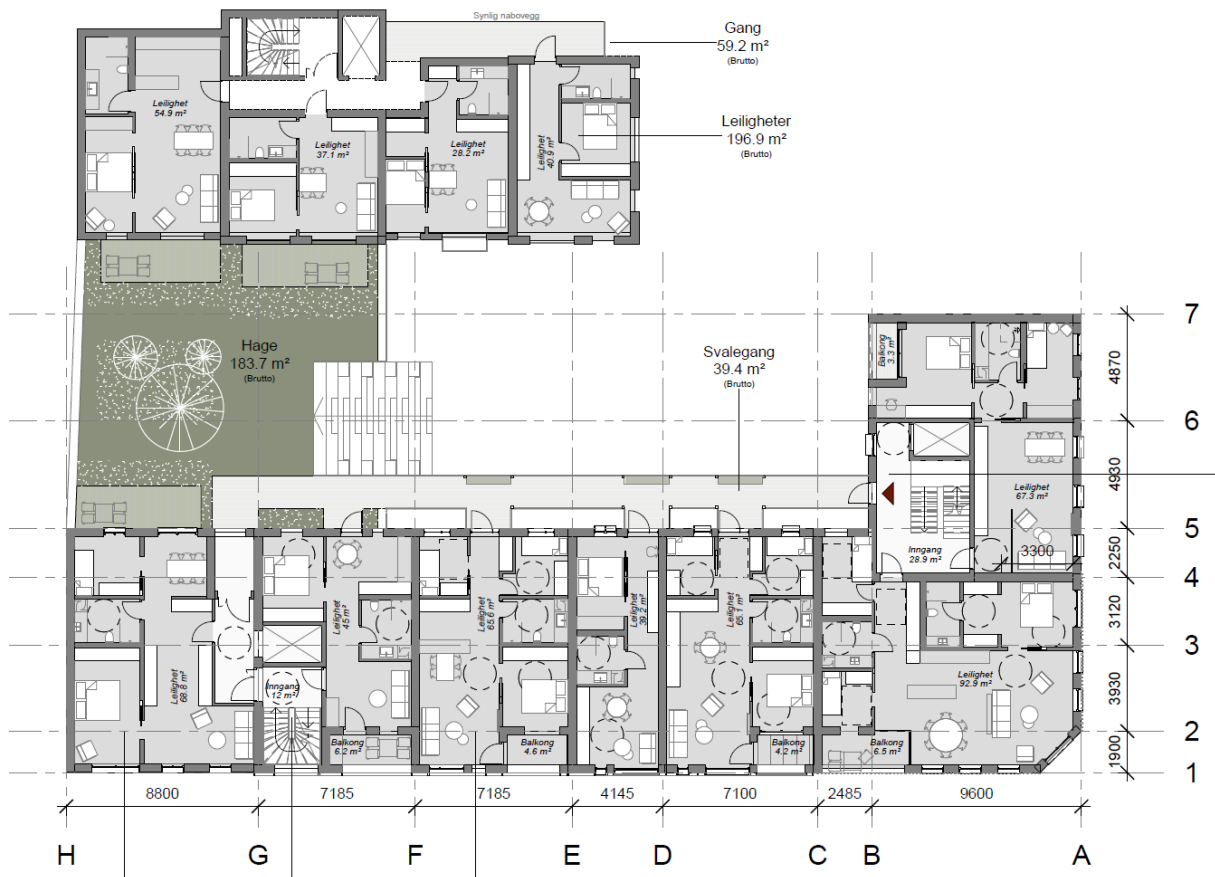
Figur 35: Illustrasjon av parkeringskjeller med bodareal under 'Bøndenes hus'.



Figur 36: Snitt som viser foreslått bebyggelse i forhold til eksisterende (Bøndenes Hus).

Det er laget egne utredninger for støy og luftkvalitet som følger reguleringsplanen som egne vedlegg.

Skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringen inneholder 35 nye boliger med en gjennomsnittsstørrelse på 62 m². Leilighetene mot gater er planlagt gjennomgående for å sikre stille side i forhold til støyproblematikk. I bakgård er leilighetene ensidig belyst, men ligger skjermet for støy.



Figur 37: Typisk etasjeplan (2.etg).

Alle boligene får tilgang til et felles uteareal i en ny bakgård som vil få gode sol, park- og funksjonskvaliteter. Inkludert private balkonger og terrasser vil det være 20 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

FØR-ETTER BILDER

NB! Planlagt bebyggelse i kvartal 14 er tatt med i 'etter'-bilder.



Figur 38: Dagens situasjon Henrik Wergelandsgate mot vestre havn



Figur 39: Ny situasjon Henrik Wergelandsgate mot vestre havn



Figur 40: Dagens situasjon Kirkegata mot torvet



Figur 41: Ny situasjon Kirkegata mot torvet



Figur 42: Dagens situasjon Henrik Wergelandsgate mot Festningsgata



Figur 43: Ny situasjon Henrik Wergelandsgate mot Festningsgata

4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet

I forbindelse med planarbeidet, er det utarbeidet en egen mobilitetsplan. For utfyllende beskrivelser, utredninger mm. henvises til mobilitetsplanen.

Planområdet har svært god tilgjengelighet for gang, sykkel og kollektivtransport. I tillegg er det begrensede parkeringsmuligheter for bil i planområdet, og i nærheten av planområdet er parkeringen avgiftsbelagt. Til sammen medfører dette at de fleste reisene til og fra planområdet vil utføres til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Dette gjelder både til og fra boenheter, butikker og eventuelle kontorarbeidsplasser. Planen vil ikke medføre behov for ny infrastruktur, da eksisterende infrastruktur for alle trafikantgruppene er god, og det er god restkapasitet.

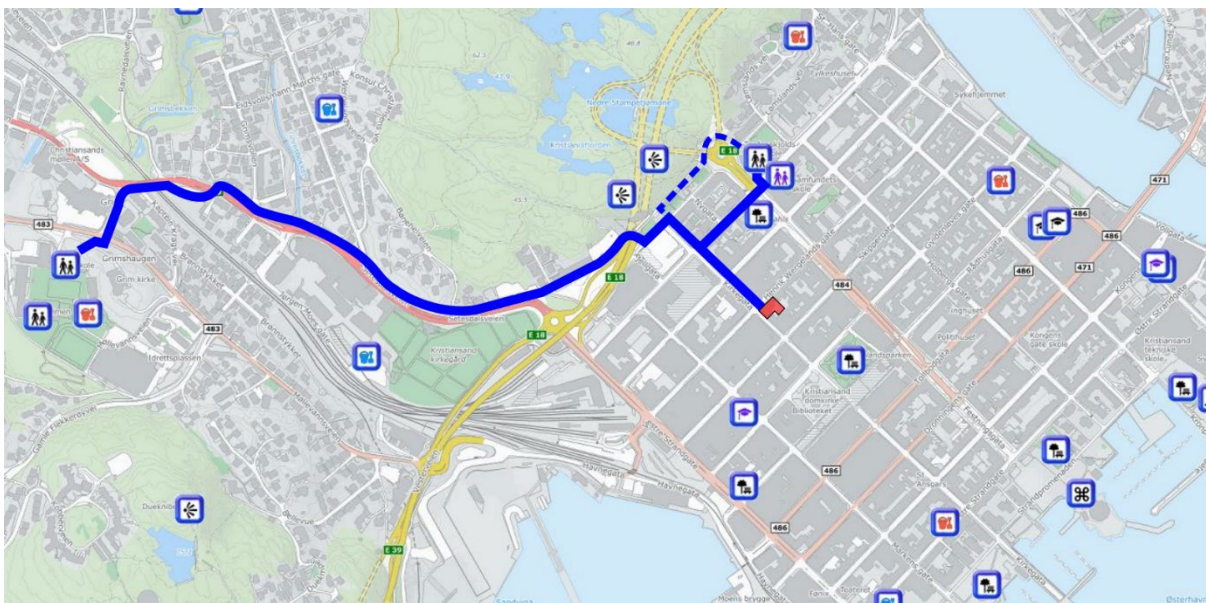
Planområdet ligger i nærheten av bybussenes fellestrase, og holdeplasser til alle byens bussruter ligger innenfor 5 minutters gangavstand. Det er også 5 minutters gangavstand til rutebilstasjonen, som i tillegg er start- og endeholdeplass for en rekke regionale ruter. Henrik Wegelandsgate er fortsatt hovedtrasé for buss, men er vedtatt flyttet til Dronningensgate/Tordenskjoldsgate. Når deler av fellestraseen flyttes til Dronningens gate, vil avstanden til flere busslinjer øke, men fortsatt være innenfor 5 minutters gangavstand.

Planområdet ligger midt i Kristiansand sentrum, og er del av et større, tettmasket gatenett som i stor grad er åpen for ferdsel med både bil, sykkel og til fots. Planområdet ligger i nærheten av hovedveisystemet for bil og sykkel, og det er fortau langs alle gatene. Planområdet ligger også i nærheten av bussens fellesstrekning gjennom sentrum.

Planområdets plassering midt i Kristiansand sentrum gjør at mange mål på daglige reiser som f.eks. skole, barnehage, arbeidsplass og dagligvarebutikk ligger innenfor gangavstand. Det er godt tilrettelagt for å reise til fots langs og på tvers av de fleste gatene i Kvadraturen. Gatenettstrukturen gir også en rekke muligheter for hvor man velger å gå, gir ingen unødvendige omveier, og god tilgjengelighet i alle retninger. Nesten hele Kvadraturen er innenfor 10 minutters gangavstand, og man når store deler av Lund og Grim innen 30 minutter.

Det er gode forhold for å reise til og fra planområdet med sykkel. Det planlegges for god parkeringsdekning for sykkel i planområdet. Kirkegata er (eller blir) en del av hovedsykkelveinettet i sentrum, og planområdet ligger mindre enn 200 meter fra sykkelekspressveien (hovedsykkelvei fra øst til vest i Kristiansand) i Tordenskjolds gate. Kirkegata er fremtidig prioritert hovedvei for sykkel fra Tordenskjoldsgate til Torvet. Fra sykkelekspressveien er det godt tilrettelagt for sykling mot andre bydeler. Flere av gatene i Kvadraturen med lav trafikk eger seg godt til sykling. Hele Kvadraturen, samt deler av Grim og Lund er innenfor 5-minutters sykkelavstand. På 30 minutter nås store deler av Kristiansand, som bl.a. Voiebyen, Hellemyr, Strai, Justvik, Søm og Hånes.

Planområdet sogner til Tordenskjolds gate barneskole og Grim ungdomsskole. Det er i underkant av 400 meter til barneskolen. Det er fortau langs hele strekningen og gangfelt over veiene. Den korteste veien til skolen omfatter et lysregulert kryss, hvor barna må krysse to tilfarter. Alternativ rute over tunnelportalen til Baneheitunnelen er omtrent 150 meter lengre, men går da utenom lyskryss og gater med mye trafikk. Det er 1,6 km til Grim skole. Skoleveien går på fortau frem til Gartnerløkka, og videre på gang- og sykkelvei. Det vil ikke være kryssing av høytrafikkerte veier eller gater i plan. Sikker skolevei både til barne- og ungdomsskole vurderes å være tilfredsstillt.



Figur 44: Skolevei

Det er lite trafikk i flere av de nærmeste gatene, og det er tilrettelagt for myke trafikanter med fortau og gangfelt. Avkjørsel utformes i henhold til Kristiansand kommunens veinormal. Trafikksikkerheten vurderes derfor å være ivarettatt i en fremtidig situasjon.

Det vurderes at varelevering fra Kirkegata gir minst negative konsekvenser for trafikksikkerhet og fremkommelighet, men at varelevering også vil være mulig, med visse forutsetninger, fra Henrik Wergelands gate. Dersom kollektivtrafikken i fremtiden ikke lengre vil kjøre i Henrik Wergelands gate, vil varelevering trolig også være mulig her.

Renovasjon løses inntil videre med samme løsning som i dag, med dunker som trilles ut til gata når de skal tømmes.

4.5. Teknisk infrastruktur

Det planlegges avfallsrom i mørke arealer i 1.etasje med løsning med dunker som trilles ut på fortau i henhold til hentesystem fra Avfall Sør. Da reguleringsplanen ikke tar for seg gategrunn og fortausareal er det ikke mulig å regulere inn nedgravde løsninger. Dette vil være en problemstilling som må tas opp av kommunen i forbindelse med detaljer i gatebruksplan, traseer og prioriteter.

Det skal etableres slamavskiller for Kvartal 15. Beregninger viser en slamavskiller på minimum 20 m³. Ledninger trekkes fra Kirkegaten og inn i teknisk rom. Spillvannsledning ligger på ca. høydekote +4.7 i Kirkegaten. Utløp slamavskiller må minimum ha høydekote +5.8. Vannledning og overvannsledning ligger hhv. på høydekote +6.5 og +5.5. Vannledning tilpasses mot kjeller. Overvannsledning må ha ca. høydekote på +5.7 ved kjeller.

Det er nødvendig med koordinering mellom RIV/RIVA og Kristiansand kommune.

Det planlegges ny nettstasjon i forbindelse med utbygging av kvartal 14. Denne vil også forsyne planområdet i kvartal 15.

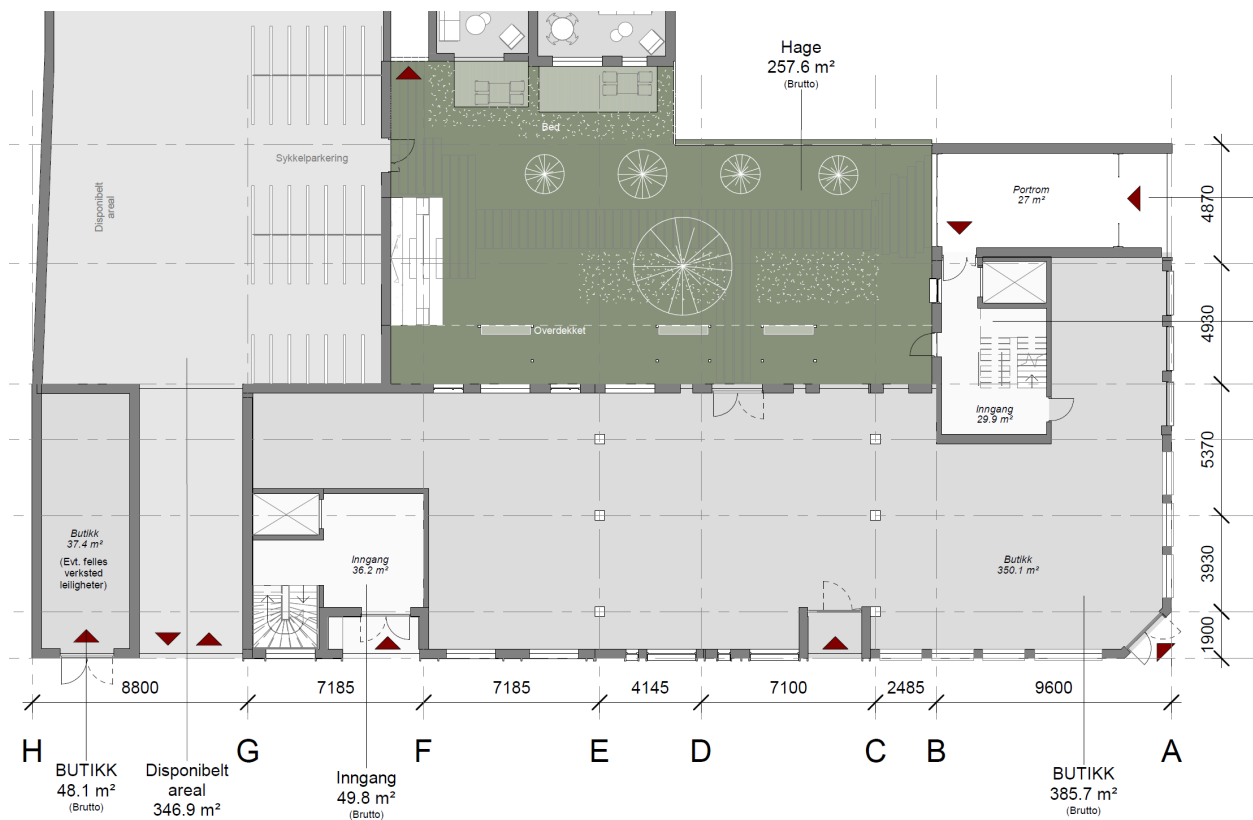
4.6. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Kristiansand kommune opplyser om at Kvartal 15 kan kobles direkte til kommunal overvannsledning, uten fordrøyning, forutsatt at kvartalet oppfyller kommunens krav om mildere avrenningskoeffisient på maks 0.75. Dette er løst ved å legge en bakgård med grønn infrastruktur. Det legges også to intensive grønne tak, med vekstmedium på 500 mm og avrenningskoeffisient på 0,6. Midlere avrenningskoeffisient for fremtidig planområdet er 0,75 og avrenningen for en 50-års nedbørshendelse med varighet på 10 minutter er ca. 37 l/s.

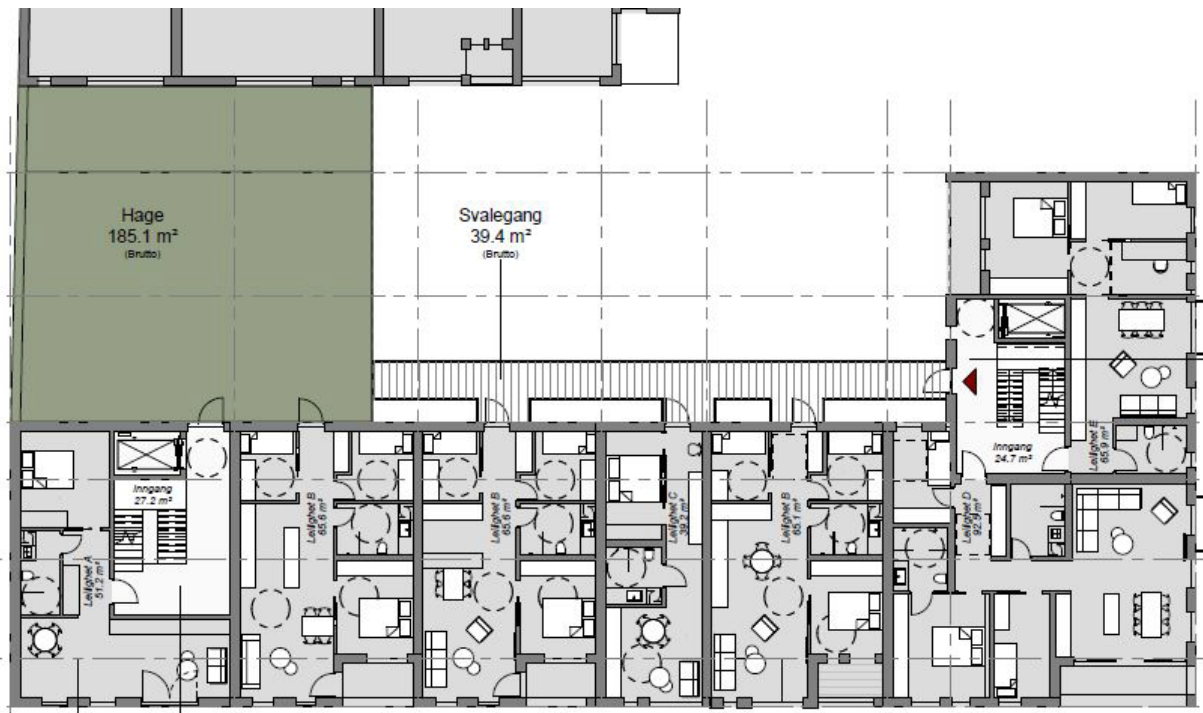
Det skal tilrettelegges slik at flomveier kan drenerer fra bakgård gjennom portrom til Kirkegaten.

4.7. Grønnstruktur

Planområdet har i dag ingen grønnstruktur. Planforslaget tilfører området nye gode felles utomhusarealer (hage) med integrerte oppholds- og lekearealer på både bakkeplan og på takareal over sykkel/bilparkering. Arealene blir universelt utformet og får gode solforhold.



Figur 45: Utomhusareal på bakkeplan



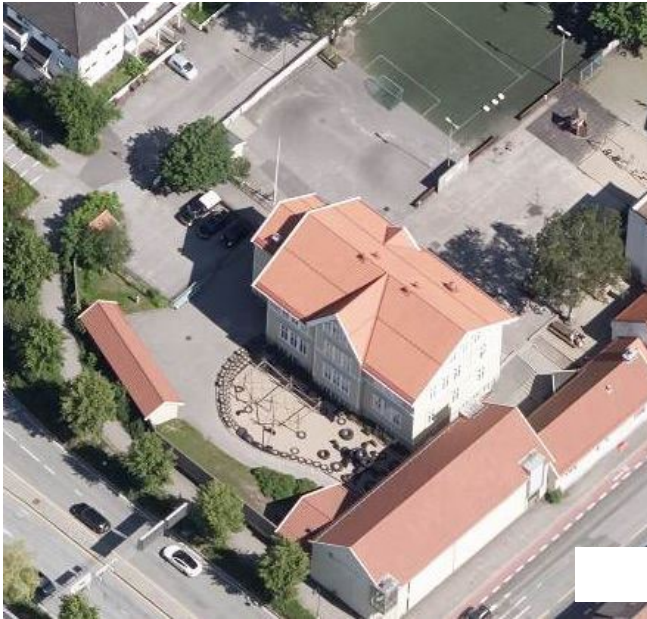
Figur 46: Utomhusareal i andre etasje



Figur 47: Eksempel på beplantning-utomhusareal

4.8. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Planen åpner for forretninger og leiligheter, som medfører tilflytting også av barn og unge. Dekning for barnehager i kvadraturen er i dag ikke godt nok. Det vil være behov for flere barnehageplasser i tiden fremover. Det er tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskole. Planområdet ligger midt i sentrum med kort avstand til aktivitetstilbud (Samsen kulturhus, fotball og håndball på Lund, mm) og med godt utbygd bussnett for større avstander til aktiviteter. Helsestasjon for barn og unge ligger i sentrum. Det er også godt utbygd ferdsel for myke trafikanter med fortau og g/s-veger.



Figur 48: Bilde Todda skole

4.9. Barn og unges interesser

Planområdet er ikke i bruk av barn og unge i dag, og medfører dermed ikke krav til erstatningsareal for barn og unge. Nye leiligheter kan medføre tilflytting av barn og unge. Det åpnes for å til rette legge for lekeplass i bakgården. Nye uteoppholdsareal og sandlek er godt skjermet for vær, vind, trafikk og støy.

Planområdet har kort avstand til nærliggende lekeplasser og parker. I tillegg skal nærmiljøparken i Nybyen oppgraderes. Nærliggende skogsområder er Odderøya og Baneheia, som har godt utbygde turområder med stier, bademuligheter om sommeren og skimuligheter om vinteren.

I forbindelse med oppstartsvarsel, ble det sendt varsel til elevrådene ved Grim skole, Samfundets skole sentrum og Tordenskjoldsgate skole. Det er ikke mottatt innspill fra elevråd.

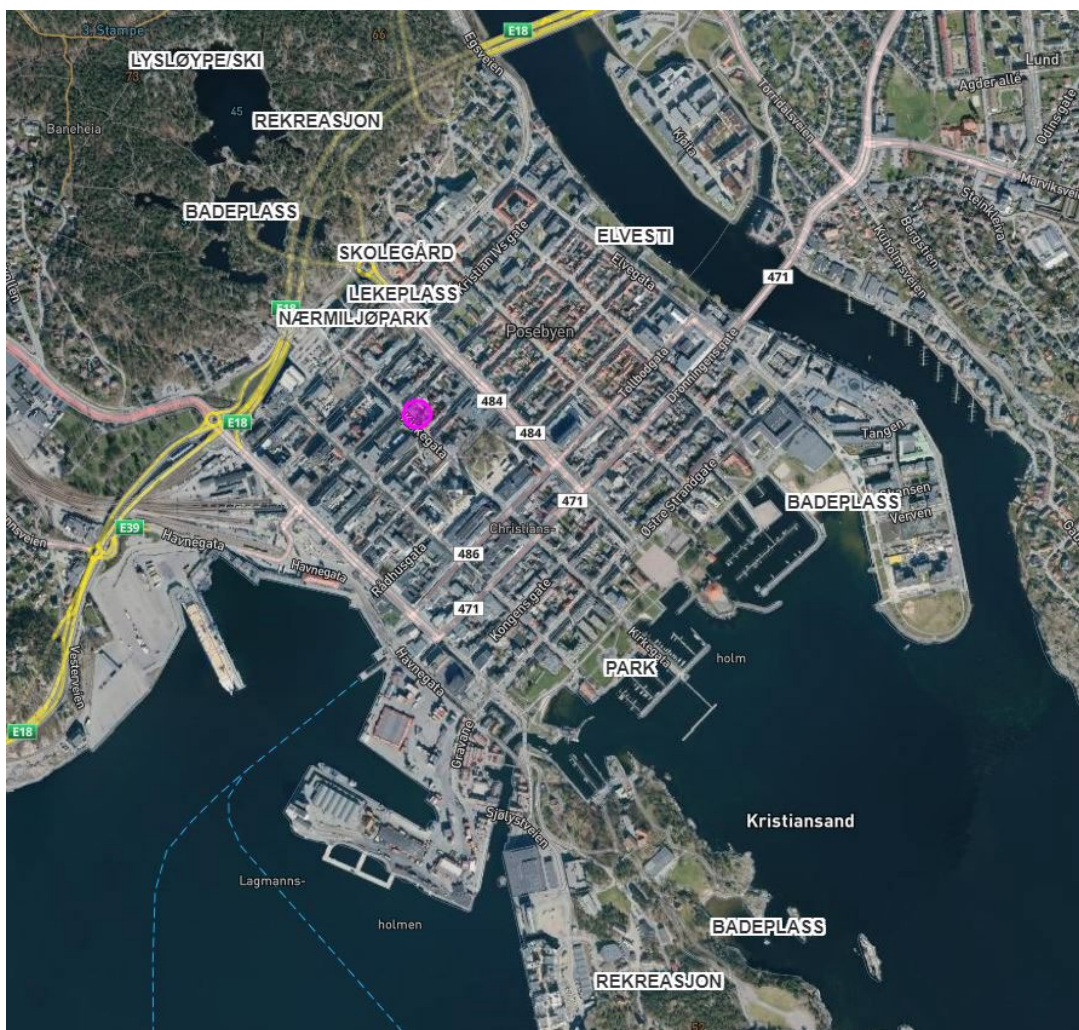
Det er avholdt møte med barn- og unges representant som kom med innspill til utformingen av det private uteoppholdsarealet i bakgården.



Figur 49: Bilde turområde ved Stampa



Figur 50: Bilde klatring og turområde på Odderøya



Figur 51: Ortofoto oversikt aktiviteter for barn og unge

4.10. Universell utforming

Alle adkomster, næringsarealer og utomhusarealer vil bli planlagt etter reglene for universell utforming. Alle boliger vil bli planlagt i henhold til teknisk forskrifts krav til tilgjengelig boenhet.

4.11. Kulturminner

Det er i forbindelse med reguleringsprosessen utarbeidet et notat om 'Antikvarisk vurdering av bygningene' fra Multiconsult ved konsulent Tanja Røskar. Denne ligger til grunn for valgt strategi i endelig reguleringsforslag. Notatet følger som vedlegg til planen.

Oppsummert sier notatet:

- Eiendommene i planområdet (ikke inkludert hjørnebygningen Bødenes hus) er sterkt ombygd/endret både i volum, fasader og bakgårdsmiljø. Som enkeltstående bygninger vurderes Henrik Wergelands gate 40 og 42 til å ha lav kulturminneverdi.
- Bygningene vurderes altså ikke å ha verdi som enkeltstående bygninger, men har noe kulturminneverdi som del av et sammenhengende gatemiljø.
- Bygningsmiljøet i Henrik Wergelands gate mellom Kirkegata og Festningsgata er to-delt med nyere og høye bygninger fra Kirkegata frem til Henrik Wergelands gate 43 og 40. De verneverdige kvalitetene langs Henrik Wergelands gate/Kvartal 15 er m.a.o. ikke gjennomgående langs hele gateløpet.
- Bakgårdsbygningene innenfor planområdet vurderes til ikke å inneha kulturminneverdi, dette inkluderer tilbyggene til hovedbygningene.
- En utbygging av bakgården vil ikke forringe det fredede anlegget i Skippergata 43, men det bør tas grep i forbindelse med utforming, materialer og tilgang til bakveggen på den fredede bakgårdsbygningen.
- Evt. nybygg/rehabilitering av bygningene bør trappes ned både mot fasade i Henrik Wergelandsgate og ned mot gjenstående bebyggelse i gateløpet.
- Rehabilitering eller nybygg kan på denne måten være med å gi en overgang mellom de nye bygningene i Kirkegata (City-delen) og den verneverdige bebyggelsen istedenfor dagens skarpe brudd mellom Bødenes Hus og Henrik Wergelands gate 40.
- Det bør brukes materialer og farger som gjenspeiler det verneverdige bygningsmiljøet i gateløpet.

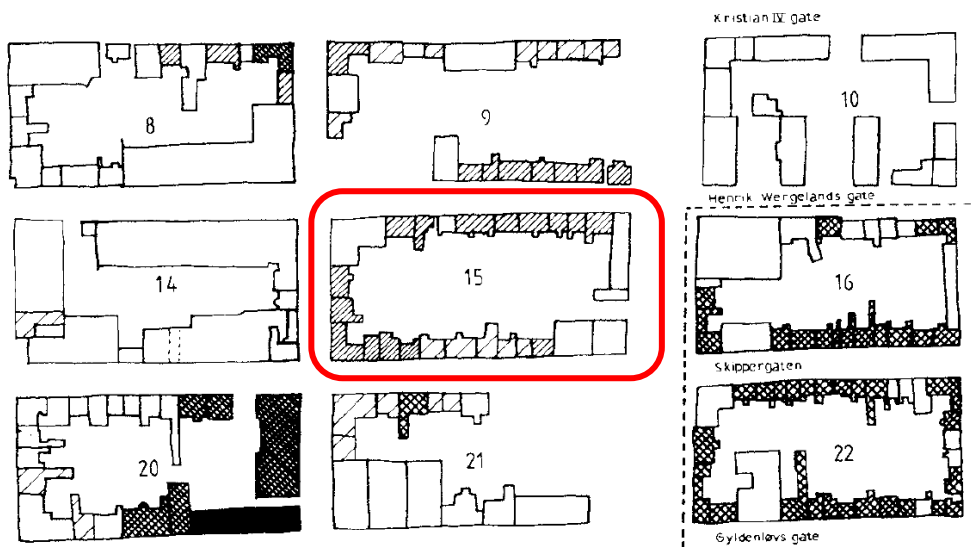
I utgangspunktet er alle forhold til fredning, vern og bevaring politiske avgjørelser. I arbeidet med kulturminnevern skiller det mellom faglig bestemte vedtak og faktabaserte forutsetninger som ofte kan være lovfestet; og mer rundere formulerte råd og krav til vurderinger av verneverdi. Dersom staten som forvaltningsmyndighet eller loven tilsier at noe skal fredes, vernes eller bevares, kan dette ses på som et pålegg som må følges.

For kvartal 15 vil det være en faglig og politisk vurdering som må legges til grunn for hvordan utviklingen kan skje. Det som ligger til grunn i kommunedelplanens angivelse er at bygg markert gult på temakartet skal vurderes ved regulering.



Figur 52: Utsnitt temakart 'bevaring'

I kulturminnevernplanen for Kristiansand Kommune av 1990 er det utarbeidet en kategoriseringsordning i forhold til objektets eller miljøets verdi som kulturminne. Det deles inn i 4 prioriteringer, hvor 1 er viktigst. De skraverte bygg i kvartal 15 er alle vurdert til prioritet 3 eller 4. Henrik Wergelandsgate 40 og 42 er angitt som prioritet 3: 'bygninger som danner et sammenhengende miljø og bør vurderes regulert til spesialområde bevaring'.



Figur 53: Utsnitt av kartbilag til verneplanens del 1.

Vurderingen i Kulturminnevernplanen av 1990 og de man finner i kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre Havn av 2011 er delvis sammenfallende. Det bemerkes at Henrik Wergelandsgate 44 ikke skal vurderes bevart i hverken kulturminnevernplanen eller kommunedelplanen, og det samme gjelder for nr.41A som ligger vis a vis i kvartal 9.

I Kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre Havn av 2011 er det i bestemmelsene angitt at: 'Ved regulering skal gatemiljøene og (de) autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom'.

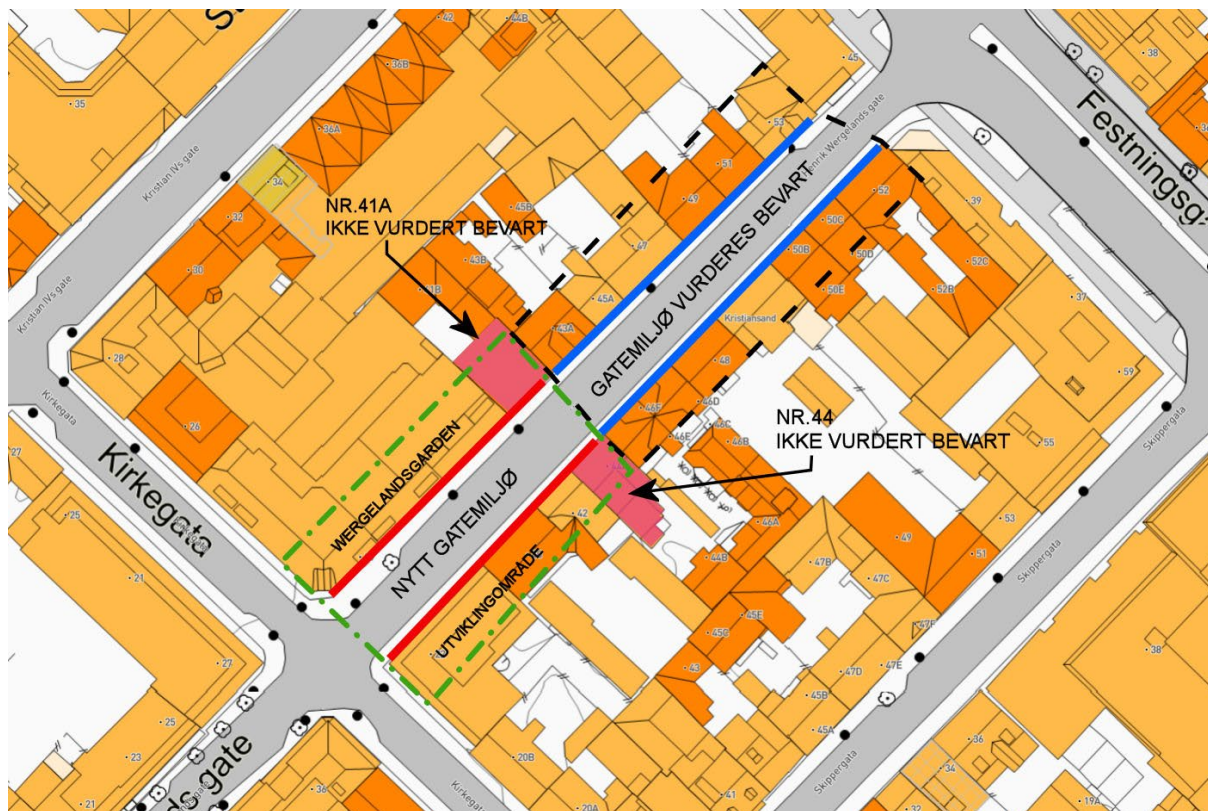


Figur 54: Utsnitt fra SEFRAK registeret.

I statens SEFRAK-register finnes ingen spesielle registreringer for byggene i planområdet. Henrik Wergelandsgate 42 er også markert som *'annen SEFRAK-bygning'*, tidfestet til 1800 tallet, tredje kvartal.

Formålet med hensynssone kulturmiljø er i kvadraturplanen vurdert til å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Da det primært ikke er bygningsmassen som vurderes til bevaring, men byggenes sammenheng i et stedstypisk miljø har vi i vår analyse vurdert gateløpet i Henrik Wergelandsgate i denne konteksten.

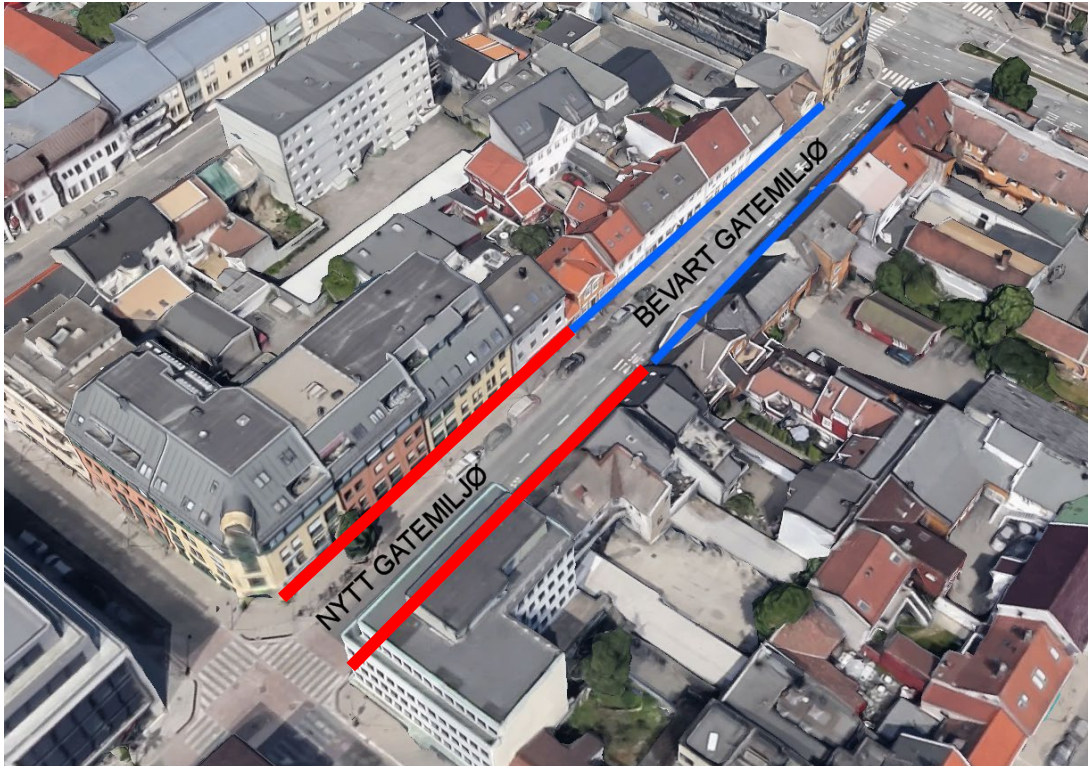


Figur 55: Kartutsnitt med vurdering av strategi for utvikling og bevaring av gateløpet.

I forhold til gatens realiteter anser vi sammenhengen i gateløpet som frem til Henrik Wergelandsgate 44. Dette er et bygg som ikke skal vurderes til bevaring og som ved fremtidig utvikling vil skape et naturlig brudd i den historiske småhusbebyggelsen. Denne avgrensningen korresponderer med gateløpets andre side og den relativt nylige utbyggingen av Wergelandsgården.

Ved siden av Wergelandsgården ligger nr.41A som er et murbygg og som ikke vurdert til bevaring. Dette bygget ligger vis a vis nr.44 og understreker også overgangen fra trehusbebyggelsen til nye utviklingsprosjekter.

Forslaget til tilnærming som vises i illustrasjonene vil gi en logisk og naturlig avgrensning mellom bevart gatemiljø og ny utvikling, og skaper et lesbart skille fra trehusbebyggelsen opp mot ny byutvikling som også strekker seg videre til kvartalene 8 og 14.



Figur 56: Google Earth bilde med vurdering av tilnærming til utvikling og bevaring av gateløpet.

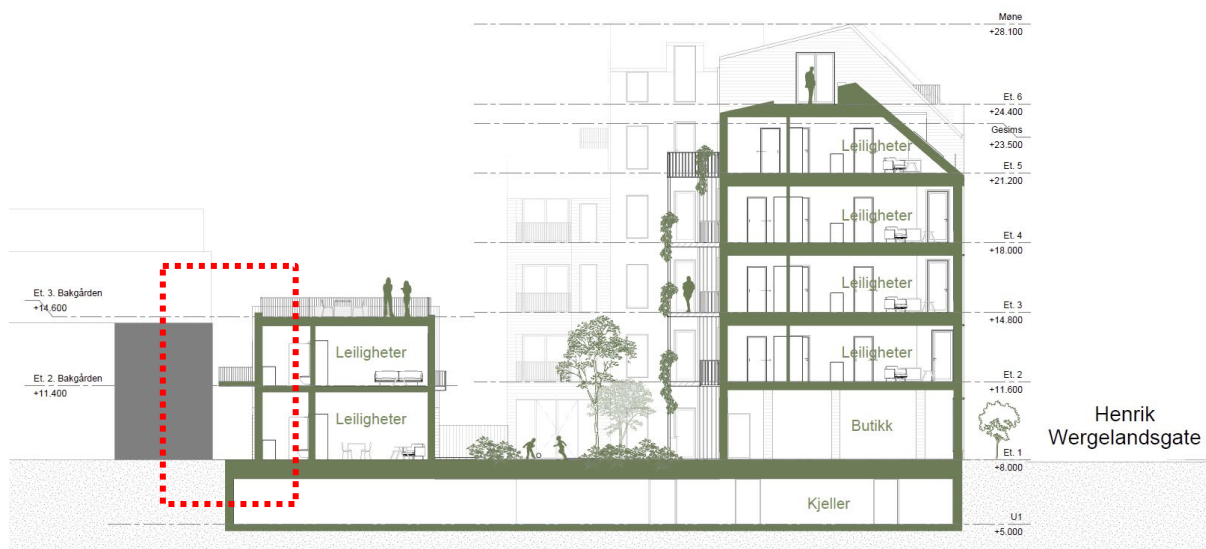
I Kommunedelplanen er det i bestemmelsene angitt at: *'Ved regulering skal gatemiljøene og (de) autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom'.*



Figur 57: Google Earth bilde som viser bakgårder.

Bakgårdene til Kirkegata 22, Henrik Wergelandsgate 40 og 42 er i dag grusede parkeringsområder som ikke har antikvarisk verdi og som reguleres til uteopphold i to plan og småskalaboliger.

De verneverdige byggene som grenser opp mot planområdet sikres adkomst og vedlikehold ved at det er lagt inn en bestemmelsesgrense i reguleringsplanen som sikrer dette i forhold til ny utbygning.



Figur 58: Område for bestemmelsesgrense for tilgang til verneverdig bebyggelse.

4.12. Næringsinteresser

Første etasje ut mot gatene Henrik Wergelands gate og Kirkegata reguleres til forretning, som gir en god profilering ut mot kunder. Dette er i tråd med overordnet plan. Det tilrettelegges for vareleveranse og avfallshåndtering. Resterende etasjer er leiligheter.

4.13. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I planforslaget er det utarbeidet ROS-analyse. Det er ikke avdekket tiltak som utmerker seg spesielt, utenom følgende som må vies oppmerksomhet:

- I planområdet er det løsmasser, som er beskrevet som fyllmasser. Kvadraturen består også av mye sand. Tilstand på løsmasser opp mot egnethet, eventuell forurensning mm må avklares i byggefasen.
- Nye bygg for boliger bør bruke radonsperre.
- I Riksantikvarens database Askeladden, er det ikke registrert automatisk vernede kulturminner. Kristiansand kommune har registrert bygg i Sefrak. Vedlagt planforslaget, har utbygger utarbeidet notat med utredning av kulturminnegrnlag og antikvarisk verdi for deler av kvartal 15 (Henrik Wergelands gate 40 og 42), samt bygningenes kulturminneverdi sett i sammenheng med gateløpets karakter. Eiendommene i planområdet er sterkt ombygd/endret både i volum, fasader og bakgårdsmiljø. Som enkeltstående bygninger vurderes Henrik Wergelands gate 40 og 42 til å ha lav kulturminneverdi. Det vises til notat datert 24.04.2020.
- Planområdet ligger midt i sentrum med myke trafikanter. I forbindelse med byggefasen, må det utarbeides tiltak som beskriver sikkerhet og ivaretagelse opp mot myke trafikanter i byggefasen/anleggsgjennomføringen.

4.14. Naturmangfold

Det er ikke avdekket forhold som får påvirkning opp mot Naturmangfoldloven.



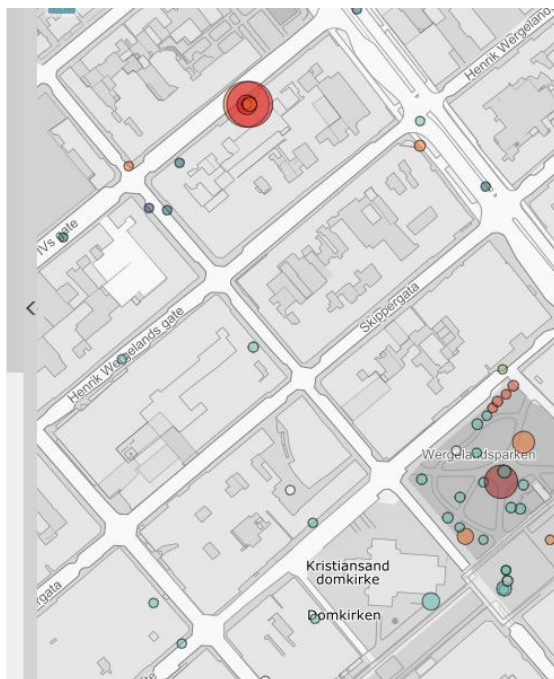
Figur 59: Naturbase kartutsnitt

Norsk rødliste for arter

- RE** 1. Regionalt utdødd
- CR** 2. Kritisk truet
- EN** 3. Sterkt truet
- VU** 4. Sårbar
- NT** 5. Nær truet
- DD** 6. Datamangel
- LC** 7. Livskraftig
- NA** 13. Ikke egnet
- NE** 14. Ikke vurdert

Fremmede arter i Norge

- SE** 8. Svært høy risiko
- HI** 9. Høy risiko
- PH** 10. Potensielt høy risiko
- LO** 11. Lav risiko
- NK** 12. Ingen kjent risiko



Figur 60: Artsdatabanken kartutsnitt

4.15. Landbruk

Planområdet omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord, og planforslaget vil ikke få noen konsekvens.

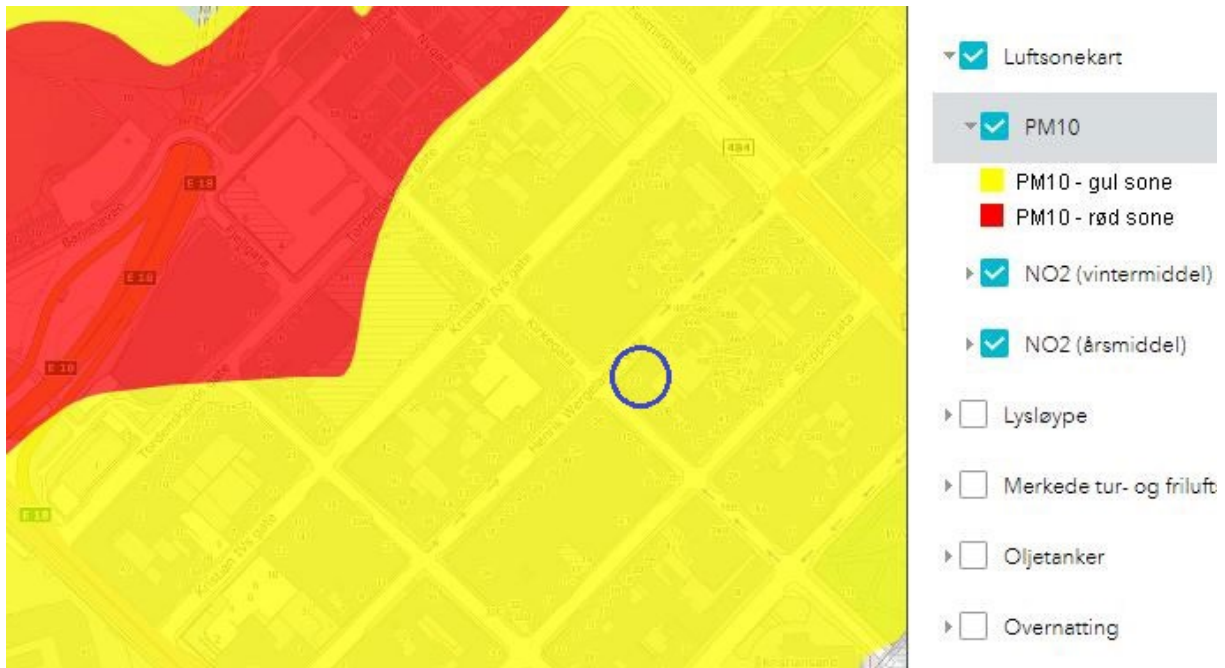
4.16. Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området er avhengig av årsgogntrafikk (ÅDT), vindretning, årstider, værforhold, topografiske forhold og høyde på bygninger. Svevestøv (PM10) og nitrogenoksid (NO₂) er de viktigste luftforurensningskomponentene. Avgassing ved forbruk av brennstoff er en av hovedkildene til NO₂ og svevestøv.

De største kildene til forurensning som berører kvartal 15 lokalt er veitrafikk fra E18 og Festningsgata. I tillegg vil utslipp fra fergetrafikk og cruisebåter påvirke luftkvaliteten. Installering av rentbrennende vedovner i privathusholdning og tilkobling til land-strøm for båttrafikk, vil bedre forholdene på sikt.

Det er gunstig at ny bebyggelse for varig opphold (leiligheter) er prosjektert opp fra gateplan, da mye av svevestøv ligger tettest nær bakken. Ny leiligheter bør orienteres slik at de ikke ensidig ligger ut mot forurensningskilden (Henrik Wergelands gate og Kirkegata). Dette gir mulighet til en «stille» side mot bakenforliggende atrium. Inntakssted for ventilasjon legges med fordel bort fra forurensningskilden og lengst mulig opp fra gateplan.

Det er gunstig med uteareal som trekkes bort fra forurensningskilden og opp i høyden. Detaljreguleringsplanen legger opp til store grøntområder i i midtre del av planområdet (bort fra gatene), over flere plan. Dette området er skjermet for vær og vind, og er gunstig i forhold til luftforurensning.

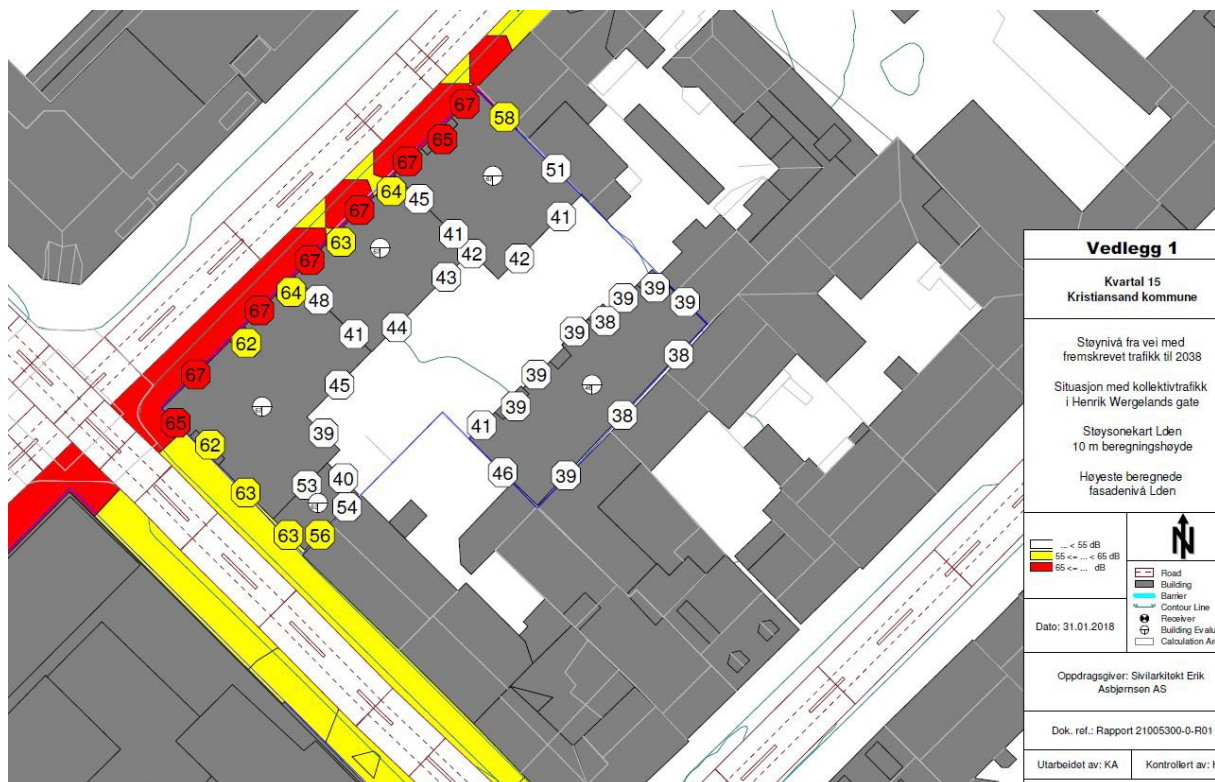


Figur 61: Luftsonekart Kristiansand kommune, kartutsnitt

Innenfor planområdet skal det ikke etableres virksomheter/ tiltak som forurensere. Det vises til notat om luftforurensning av 16.04.2021.

4.17. Lyd og støy

Foreløpige skisser viser at alle leiligheter som har fasader med støynivå over $L_{den} = 55$ dB er gjennomgående og har tilgang til en «stille side». Krav i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn blir dermed overholdt. Det anbefales at planløsninger utarbeides med tanke på støy slik at kravet i kommuneplanen og intensjonen om «stille side» i T-1442 tilfredsstilles. Det vil være behov for skjermingstiltak på uteplasser. Aktuelle tiltak vil være innglassing/tette rekkverk. Behov for innglassing og/eller tette rekkverk må detaljeres når endelige planer er fastsatt.



Figur 62: Støysonekart vei med fremskrevet trafikk til 2038, Sinus, kartutsnitt

Planområdet innebærer ikke bruk av forsterket lyd, jf veileder «musikkanlegg og helse». Det vises til rapport «vurdering av støy fra veitrafikk, kvartal 15» av 08.02.2018.

4.18. Anleggsfasen

Nasjonale retningslinjer er gitt i veileder T-1442. I forbindelse med etablering av et planområde, vil anleggsfasen skape noe støy og eventuelt støv, men ikke mer enn hva som kan forventes når bygg skal rives og grunn skal graves. Støymengden vil variere etter hva som rives, knuses, graves mm. Videre vil vindretning, tidspunkt på døgnet og total varighet ha betydning for hvordan støyen vil bli oppfattet av omgivelsene. Det vil genereres mer støv på tørre sommerdager, enn vinterhalvåret med regn og snø. Det er gitt generelle regler i forhold til tidspunkt på døgnet når støvende virksomhet kan gjennomføres.

Anleggsområder merkes med sikringsgjerd og sperrebånd for å varsle uvedkommende om at dette er et avstengt anleggsområde. På denne måten vil sikkerheten bli ivarettatt på anlegget. Detaljer rundt riving av bygg gjennomføres i byggeplan, som vil vise i detalj hvordan støy og støv i anleggsfasen skal håndteres og minimaliseres, samt trafikkavvikling for kjørende og myke trafikanter. Det er viktig med god kommunikasjon opp mot anleggsområdets naboer.

Planområdet vil bli utbygget i en etappe. Det er ikke aktuelt å bruke mobilt knuseverk.

4.19. Forurensning

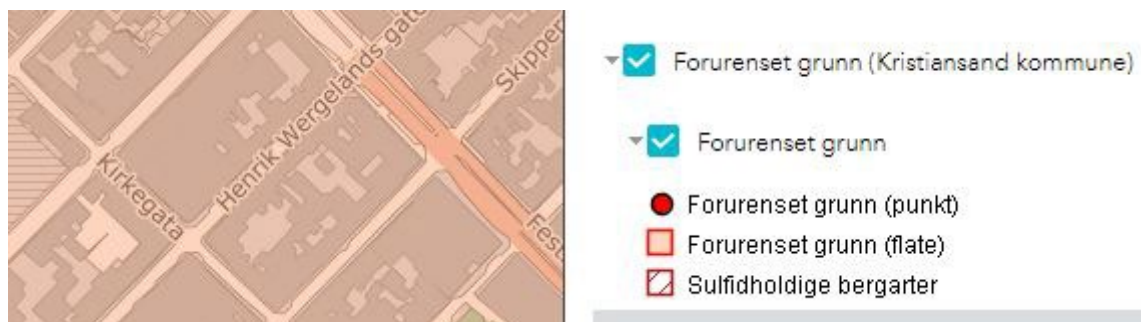
VIANOVA

I h.h.t. databasen «miljøstatus», er det ingen forurenset grunn.



Figur 63: Grunnforurensning, Miljøstatus, kartutsnitt

I h.h.t. temakart Kristiansand kommune, er det ingen registreringer vedr sulfidholdig grunn. Hele kvadraturen er beskrevet som forurenset grunn. Det må gjøres en vurdering om planområdet er reelt forurenset. Virksomheten (ny bebyggelse) i seg selv forurenser ikke.



Figur 64: Sulfidholdige bergarter og forurenset grunn, Kristiansand kommune, utsnitt

4.20. Energiforbruk

Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk (belysning, vinduer, isolering mm). Det er muligheter til etablering av varmepumpe (luft-luft, jordvarme), solcellepanel mm. Det kan vurderes tilkobling til fjernvarme.

4.21. Miljøkonsekvenser

Kommuneplanens samfunnsdel «Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030» ble vedtatt 23. september 2020.

Et av satsingsområdene omfatter: «Utvikle Kristiansand slik at innbyggerne kan dekke sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil».

Planområdet ligger innenfor det som er definert som «kommune- og regionsenter». Forretningene og leilighetene skal være attraktive og miljøvennlig. Ha gode kvaliteter for

beboernes nærmiljø, som skal være inkluderende, trygg, attraktiv og miljøvennlig. Dette harmonerer godt med strategien «*prioritere fortetting og transformasjon*».

Planområdet grenser til kollektivaksene og bussmetro. Det er både på kort og lang sikt god tilgang til kollektive transportløsninger. Gang- og sykkelveier er godt utbygd, og med kort avstand til matbutikker i kvadraturen. Skoler ligger i nærområdet og nås på trygg skolevei, for gående og syklende. Boligområdet er således utviklet slik at beboerne kan dekke sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil.

Gjennomføring av de planlagte tiltakene vil bidra til å fortette med nye boenheter langs etablerte kollektivakser.

Planområdet er utviklet og tilrettelagt for klima- og miljøvennlige løsninger. Det kan eventuelt etableres solceller eller solfangere for produksjon av strøm og varme.

Planforslaget sikrer at beboerne og forretninger gis muligheter til å ta gode miljø- og klimavennlige valg.

4.22. Kriminalitetsforebygging

Den foreslått utbyggingen er planlagt slik at boligene får visuell kontakt med uteoppholdsarealer. Fellesområder lyssettes, og er kun åpent for beboerne innenfor planområdet.

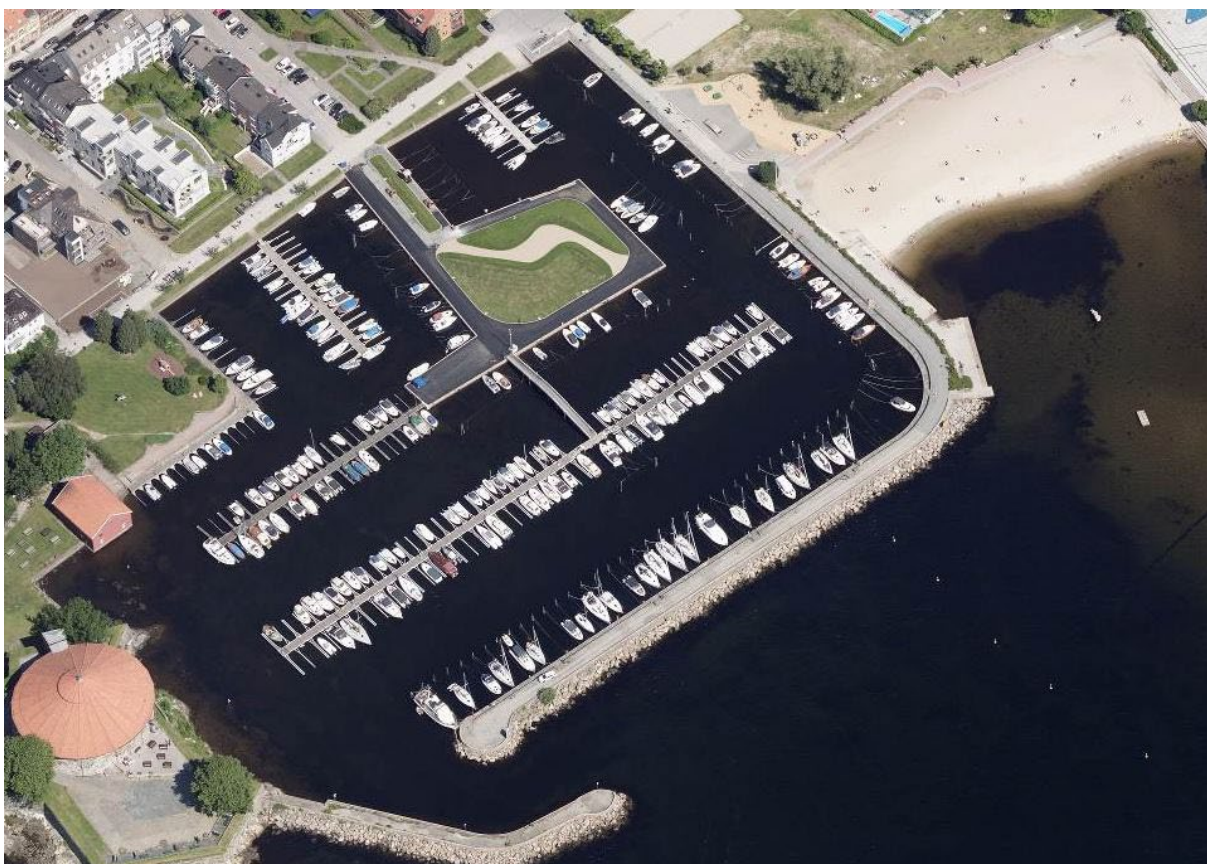
Atkomst inn til bygget fra gatene er godt synlig for kunder til forretningene og beboere i leilighetene. Dette legger normalt grunnlag for at beboere i, og brukere av planområdet, vil oppfatte dette som et trygt boligområde.

4.23. Folkehelse

Planområdet ligger sentrumsnært, og har god rekreasjonsområder i nærområdet. Rett nord for planområdet ligger Stener Heyerdals park og lekeplass, og sør for planområdet ligger Wergelandsparken og torget i byen. Ved inngangen til Baneheia ligger Nybyen nærmiljøpark med mulighet for skating, klatring, volleyball mm. I Baneheia er det store og gode turområder med opparbeidet stier, turveier og lysløype. Det er bademuligheter i vann og i sjøen. I tilstøtende kvartal ligger Sørlandets kunstmuseum. I søndre del av kvadraturen ligger Christiansholm Båthavn og Nupenparken. Odderøya er et stort rekreasjonsområde med stier og turveier, samt Kilden teater og konserthus. Langs Otra og sjøen er det opparbeidet turstier. Nærliggende muligheter appellerer til å gå eller sykle.



Figur 65: Tresse lekepark



Figur 66: Christiansholm småbåthavn og bystranda

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Stille (%)

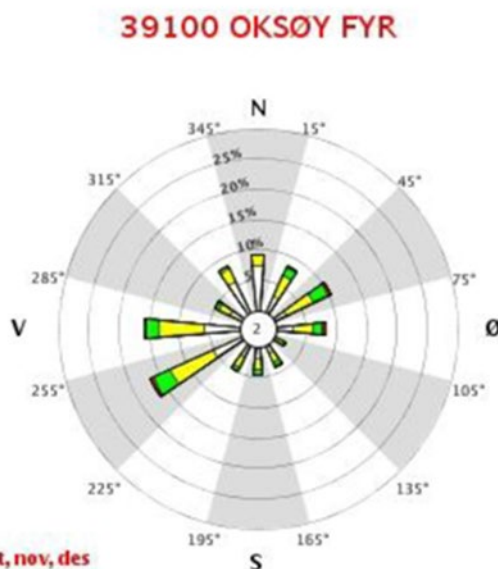
2



År: 1961 - 1990

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 1, 7, 13, 19 (NMT)



Figur 67: Vindrose for Oksøy fyr

Planområdet ligger sør- og vestvendt. Nærmeste registreringer for klimastatistikk er Oksøy fyr. Vindrosen nedenfor viser fordeling av vind gjennom en periode på 30 år.

Planområdet ligger meget sentralt og det er flere matbutikker med gangavstand. Rett sør for planområdet ligger domkirken, og i nærområdet er det mange kirkesamfunn.

Plassering av kvalitativt gode boliger, godt utbygd fortau og g/s-veger, tett knyttet til viktige grønnsstrukturer og til etablerte kollektivakser, vil etter vår vurdering legge til rette for positiv innvirkning på befolkningens helse.

4.24. Veinavn

Planforslaget medfører ingen endring av eksisterende gater eller nye gater, og det er ikke behov for nye veinavn.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Aktuelle rekkefølgekrav er opparbeidelse fortau og teknisk plan med gjennomføring. Det vises til reguleringsbestemmelsene. Utbygger har ansvar for gjennomføring av rekkefølgekrav.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 31.01.2017.

Hovedproblemstilling fra oppstartsmøte og reguleringsprosessen har vært divergerende meninger om vernestatus på Henrik Wergelandsgate 40 og 42. Det er derfor utarbeidet et selvstendig notat fra konsulent om antikvariske verdier fra 3. part.

I kapittel 4.11 i denne planbeskrivelsen argumenteres det for valgt reguleringsforslag

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstartsmelding på e-post og i brev form ble sendt ut 28. januar 2020.
Annonse kom på trykk i Fædrelandsvennen 30. januar 2020.
Frist for kommentarer var satt til 4. mars 2020.

Det er kommet inn 3 merknader fra offentlige instanser og foretak, og 2 merknader fra naboskap. Det er i matrisen under laget en kondensert oppsummering med kommentarer av innspillene. For fullstendig gjennomgang må merknadene leses i sin helhet.

Fra	Merknader	Regulantens kommentarer
OFFENTLIGE INSTANSER / INTERESSER		
Fylkesmannen i Agder Miljøvernavdelingen v/Hans Olav Myskja	Er i utgangspunktet positiv til fortetting i sentrumsnære områder. Men planen må ha fokus på nærmiljøet og bokkvaliteter. Forutsetter at bevaringsverdige bygg ivaretas i planarbeidet. Ønsker søkelys på klima- og miljøvennlige transportformer. anbefaler få parkeringsplasser for biler og tilrettelegging for lett tilgjengelig og sikker sykkelparkering. Varelevering og avkjøring til parkering bør fortrinnsvis løses i Henrik Wergelandsgate for å unngå konflikt med sykkeltrasé i Kirkegata. Minner om at barn og unges oppvekstvilkår ivaretas i planleggingen. Barnas representant må komme inn tidlig i planprosessen. Lekemiljø må ha gode kvaliteter: sol, lys, støyskjermet, luftkvalitet. Vise trygg adkomst til bl.a. barnehage og skole. Planområdet ligger i rød støysone. Støypåvirkning i området må utredes og planen må beskrive krav og avbøtende tiltak som skal gjelde for planområdet.	Egne utredninger. Vil bli ivaretatt. OK. Samarbeidsprosess med barn- og unges representant vil igangsettes. OK. OK.

Fra	Merknader	Regulantens kommentarer
	<p>Planområdet ligger i gul sone for luftforurensning om det må vurderes plangrep for å oppnå best mulig luftkvalitet, spesielt på uteoppholdsarealer.</p> <p>Det må avklares omfang av forurenset grunn hvis det skal gjøres terrenginngrep med tilhørende tiltaksplan. Settes som krav i reguleringsplanen.</p> <p>Det skal vurderes hvordan hensynet til klima kan ivaretas i planen. F.eks ved bruk av grønne tak og åpne fordrøyningssystemer. Gir råd om at planen har bestemmelse om at «<i>egnede takflater på ny bebyggelse enten utføres med sedumtak/vegetasjon som bidrar med fordrøyning, eller med tiltak for energiproduksjon</i>».</p> <p><i>Viser til punktliste over hva som i tillegg skal vurderes og gjøres rede for i planarbeidet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Klima- og energiplanlegging. • Folkehelse. • Estetisk utforming/landskapsestetikk. • Universell utforming. • Risiko- og sårbarhetsanalyse. • Prinsippene i naturmangfoldloven. • Vannforskriften. 	<p>OK.</p> <p>Vil ivaretas.</p> <p>Vil ivaretas.</p>
Statens vegvesen v/Erling B. Jonassen	Vil legge vekt på at antall parkeringsplasser begrenses, spesielt med tanke på arbeidsreiseparkering. Går ut fra parkeringsdekning baseres på maksimumskrav til parkering i kommuneplanens bestemmelser til arealdelen.	OK.
Agder Energi Nett v/Trygve Dahl	Melder at det må avsettes plass til ny netstasjon hvis det blir behov for dette.	Avklares gjennom reguleringsprosessen.
NABOSKAP		
Randi Johanne Foss Eier Kirkegata 20b GB 150/640	<p>Ønsker grenseavklaring mellom tomtene. Protesterer mot utbyggers ønske om å rive/åpne opp mellom bakgårdene. Må kunne fortsette å drive sin kafevirksomhet i bakgården. Nåværende mur fungerer som tydelig avgrensning. Ønsker ikke balkonger/vindu mot egen eiendom. Bruksverdien for bakgård forsvinner hvis det tillates åpning tilgang fra gateplan.</p> <p>Vil innhente opplysninger fra Byantikvar i forhold til innstilling om at Kirkegata 20B skal reguleres til bevaring.</p>	<p>Utbygger vil ikke åpne opp mellom tomtene. Planlegger å sette opp bygg i én etasje i grensen.</p> <p>Er ikke planlagt.</p> <p>Vil planlegges uten konflikt.</p> <p>Ikke del av reguleringsplanen.</p>
Anne Lise Elgesem Eier Henrik Wergelands gate 44.	Ønsker nærmere dialog om hva som planlegges og egne ønsker for gaten.	Blir ivaretatt.

6.3. Medvirkning

Det er avholdt møte med barn- og unges representant, Tone Mjøland, 27. september 2021. Det ble ikke stilt 'krav' til selve reguleringsplanen da den ikke inkluderer offentlige arealer, men det ble en konstruktiv diskusjon om utformingen av utvendige fellesarealer i forhold til aldersblanding og utforming som underbygger bruk mellom generasjoner. Dette tas med videre i detaljplanleggingen.

Det ble avholdt informasjonsmøte med naboskap 22 september 2021. Reguleringsforslaget ble positivt mottatt av deltagerne. Eneste kommentar og konkrete

endring av planforslaget ble at vinduer i grensen mot bakgården til Kirkegata 20B (Annekset) fjernes etter ønske fra eier.

Til stede fra naboskapet var:

Emil Otto Syvertsen – Skippergata 41

Tone Olsen Nor – Driver av Hopeful i Kirkegata 20b

Randi Johanne Foss – eier av Kirkegata 20b

Presentasjonen av prosjektet ble ettersendt til Andreas Natvig (Henrik Wergelandsgate 44b og Anne Lise Elgesem (Henrik Wergelandsgate 44). Det har ikke kommet ytterligere kommentarer fra disse.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er med på å realisere kommunens ønske om økt boligmengde i Kvadraturen, samt at reguleringsplanen fører til økt urbanisering og utvikling av en gatestrekning som har vært neglisjert i lang tid. Prosjektet forløser potensialet som ligger i planområdet uten negativ påvirkning fra naboskapet.

Vi har i planforslaget argumentert for at Henrik Wergelandsgate 40 og 42 kan saneres, både ut ifra et antikvarisk perspektiv og et byutviklingsperspektiv. Ny bebyggelse vil ivareta kvartalets carréstruktur, etablere en bakgård med store kvaliteter, og på en sympatisk måte skape en overgangsstruktur mellom den lave trehusbebyggelsen og den mer massive bebyggelsen på andre siden av Kirkegata.

8. VEDLEGG

1. Plankart, tre nivåer. SOSI og PDF
2. Reguleringsbestemmelser
3. ROS-analyse
4. Rammeplan VA
5. Overvannstegninger og overvannsnotat
6. Støyrapport
7. Mobilitetsplan
8. Luftforurensning
9. Notat antikvarisk vurdering av bygninger
10. Oppstartsvarsel (annonse, brev, planavgrensning)
11. Mottatte merknader.
12. Bekreftelse på sanering av tilfluktsrom.
13. Illustrasjoner

ViaNova Kristiansand AS
Even F. Lorentsen

SEIL AS
Erik Asbjørnsen