

KVARTAL 71 – DETALJREGULERING

PLANPROGRAM - 20.11.2020

Revidert iht. by- og stedsutviklingsutvalgets vedtak 10.12.2020



FORORD

Samhållsbyggnadsbolaget (SBB) er grunneier av eiendommene gnr. 150 bnr. 933, 1089 og 1442, som til sammen utgjør hoveddelen av «Kvartal 71» i Kvadraturen. Grunneier ønsker å utvikle et forslag til samlet reguleringsplan for disse eiendommene. Målsetningen er å transformere planområdet fra å være et område preget av kontor- og offentlig virksomhet, til et levende bolig- og byområde.

Foreliggende dokument er et forslag til planprogram. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av detaljreguleringen for Kvartal 71, og samtidig ledd i varsling av planoppstart.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

- Bakgrunnen og formålet med planarbeidet.
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene.
- Omfanget av planarbeidet med relevante utredningstemaer.

Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning fra offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Planprogrammet er utarbeidet av Kristin Jarmund Arkitekter og Rambøll. Kontaktperson i forbindelse med planarbeidet er Smári stav, smari.stav@ramboll.no.

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord	2
1. Innledning	4
1.1. Bakgrunn for planarbeidet.....	4
1.2. Mål for planarbeidet.....	4
1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt.....	4
2. Planområdet.....	5
2.1. Planavgrensning	5
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	5
3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet.....	13
4. Rammer og premisser	15
4.1. Overordna føringer og planer.....	15
4.2. Reguleringsplaner	17
4.3. Andre aktuelle kommunale føringer	18
5. Alternativ som skal utredes.....	19
5.1. Referansealternativet (0-alternativ)	19
5.2. Utbyggingsalternativ 1	21
6. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn.....	26
6.1. Utredningstemaer og metode	26
7. Planprosessen	32
7.1. Framdriftsplan	32
7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)	32
8. Kilder og referanser	37

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Kvartal 71 ligger nordvest for Kvadraturen, i randsonen mot Baneheia. Planområdet omfatter næringsdelen av kvartalet – «Fylkeshuset» Tordenskjolds gate 65, «Vaskeritomta» Lømslands vei 6 – samt St.Hans gate 1 og 5. Fylkeskommunen var tidligere største leietager, men har nå flyttet ut. Grunneier ønsker å benytte muligheten til å tenke nytt rundt tomtens bruk og struktur.

Kommuneplanens arealdel og Kommunedelplan for Kvadraturen og Havna har begge pekt på at det må bringes flere beboere til Kvadraturen, slik at nye beboere kan bidra til økt byliv. Fra politisk hold er det lansert en ambisjon om å øke folketallet i bydelen til 15,000 beboere, som tilsvarer folketallet bydelen hadde i 1916. Fortetting i sentrale områder er også god byutviklings- og miljøpolitikk. Kvartal 71 har et stort potensial for nye boliger, men gjeldende regulering legger ikke til rette for dette.

Bakgrunnen for planarbeidet er derfor et ønske om å transformere tomten slik at den kan utnyttes til boliger, og slik at det kan etableres en ny struktur som kan gi Kvadraturen nye bylivsarenaer og en styrket forbindelse til Baneheia.

1.2. Mål for planarbeidet

De overordnede målene for prosjektet er:

1. Legge til rette for et attraktivt, blandet urbant område med nye arenaer for byliv
2. Skape koblinger gjennom planområdet som aktiviserer Tordenskjolds gate og bedrer tilgjengeligheten til Baneheia
3. Legge til rette for boligutvikling med høy utnyttelse
4. Bidra til å nå målsetningen om 15 000 beboere i Kvadraturen.

For å oppnå målsettingene over, skal det i planprosessen jobbes med følgende konkrete tiltak:

1. Det skal utredes mulighet for en ny bebyggelsesstruktur som gjensker en gatefasade langs Tordenskjolds gate og som tilfører gaten et nytt torg («Esplanaden»)
2. Det skal etableres to nye nabolagsgater som forbinder dette torget med etablerte turveier inn til Baneheia
3. Området skal aktiviseres gjennom å legge utadrettet virksomhet på gateplan
4. Den visuelle kontakten med Baneheia skal sikres gjennom bevisst avtrapping av bebyggelsen
5. Boligtilbudet i Kvadraturen skal styrkes gjennom å etablere ny boligbebyggelse med høy utnyttelse.

1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Planområdet er i kommunedelplan for Kvadraturen regulert til offentlig/privat tjenesteyting. Omregulering til bolig er ikke i samsvar med formålet i overordnet plan, og forslaget utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6, første ledd b (jf. forskriftens vedlegg I pkt. 25).

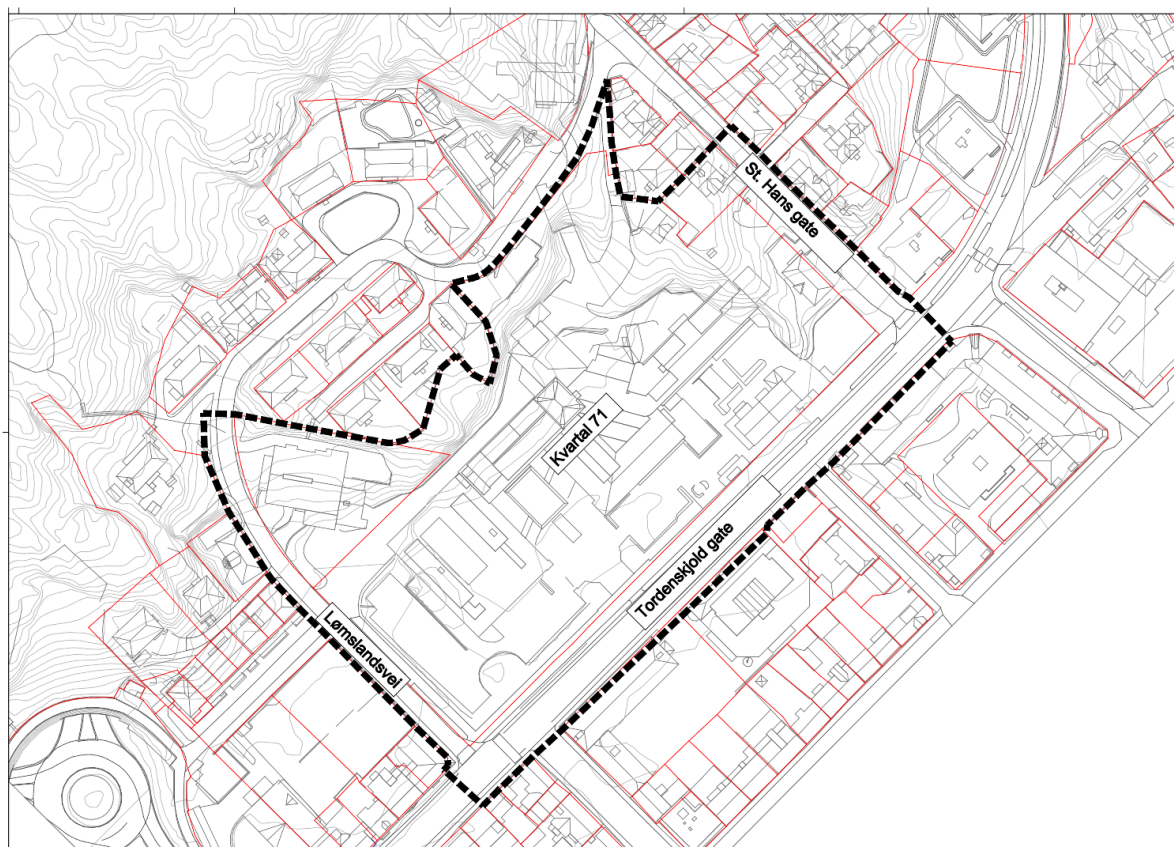
Planer etter KU-forskriftens § 6 skal ha planprogram. Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal

legges opp. Et forslag til planprogram sendes normalt ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Høringstiden er min. 6 uker.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planavgrensningen inneholder nødvendige arealer for å gjennomføre planen med planlagt bebyggelse og infrastruktur. Planavgrensningen inkluderer tilgrensende veier og følger eiendomsgrensene mot bebyggelsen i Lømslands vei.



Figur 1: Planavgrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Landskapsbilde – bybilde – arkitektur – bebyggelsesstruktur – historisk utvikling

Planområdet ligger i nord-østre hjørne av Kvadraturen. Både tur- og bademuligheter i Baneheia og Kvadraturens by- og kulturliv ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er en rekke funksjoner i nærheten, som nærbutikk, skole og barnehage.

Kvartal 71 domineres i dag av en større bygning med 6 etasjer med tilbaketrunket 7. etasje. Bygget er tegnet av arkitekt Ole Øvergaard og var et av byens første bygg med klare funksjonalistiske trekk. Det ble opprinnelig bygget som sykehus. Bygget er vendt mot Tordenskjoldsgate, og ligger mellom Lømslands vei og St. Hans gate.

Mot nord-vest grenser planområdet mot et boligområde i Lømslands vei, som igjen grenser til Baneheia. Boligene i Lømslands vei ligger høyere i terrenget, mens Fylkeshuset ligger på nivå med Tordenskjoldsgate. Boligområdet i Lømslands vei –

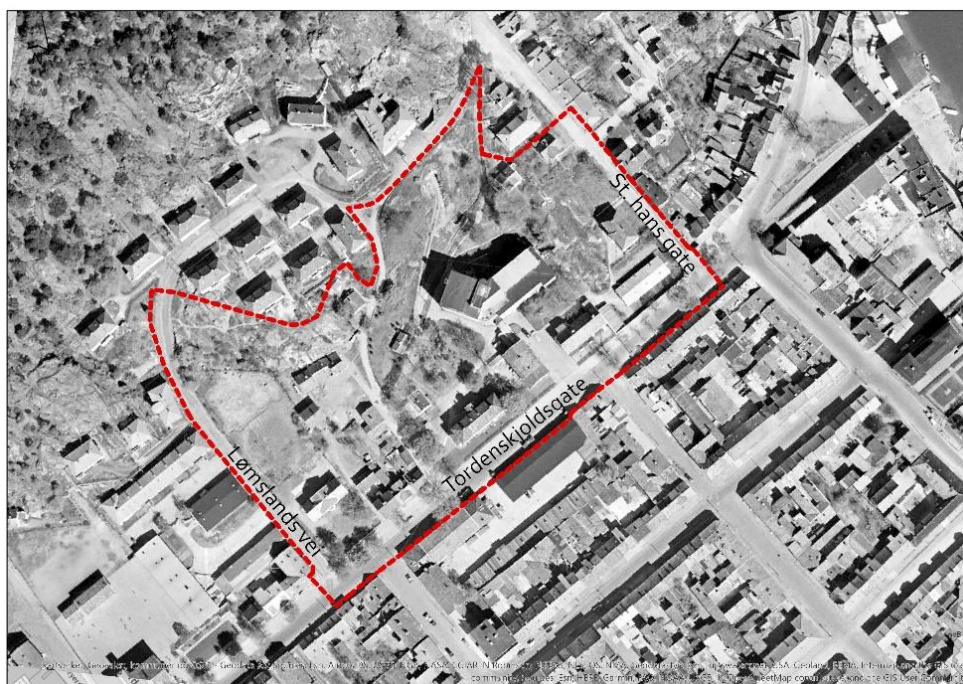
Heidens stykke var en del av Kristiansand kommunes tiltak for å avhjelpe den store bolignøden, spesielt for barnerike familier, som oppsto omkring første verdenskrig. Denne utbyggingen var kommunens første subsidierte sosiale boligbygging (Strøksanalyse, 2013).

Mot sør-vest ligger Tordenskjoldsgate skole som nærmeste nabo.

Bygget ble opprinnelig oppført som sentralsykehus i Kristiansand i 1933-34, og ble senere ombygget til lokaler for Høyskolen i Agder fra 1990. I 2001-2003 ble bygget tilpasset og rehabilitert til bruk som Fylkeshuset i Agder som det er i dag.

Innenfor området er det to bygninger som anses som bevaringsverdige og eldre trær. I tidligere reguleringsplan (vedtatt 22.01.2014) ble det konkludert med at to bygg skulle bevares, dette var Tordenskjoldsgate 67 og St. Hans Gate 1. Det såkalte "Vaskeriet" som ligger bak Fylkeshuset, i Lømslands vei 6 var ønsket revet i gjeldende plan. Det knytter seg ikke verneinteresser til dette. Vaskeriet var en del av sykehusanlegget i sin tid.

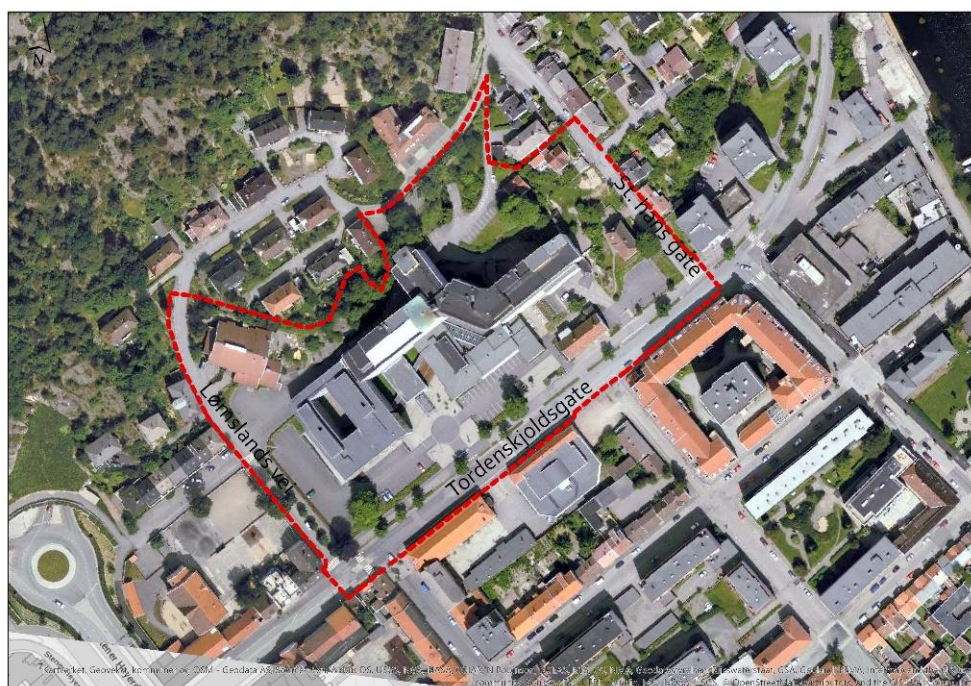
Videre vises historiske flyfoto for å vise utviklingen av kvartal 71 fra 1950-tallet til i dag. Plangrensen er skissert.



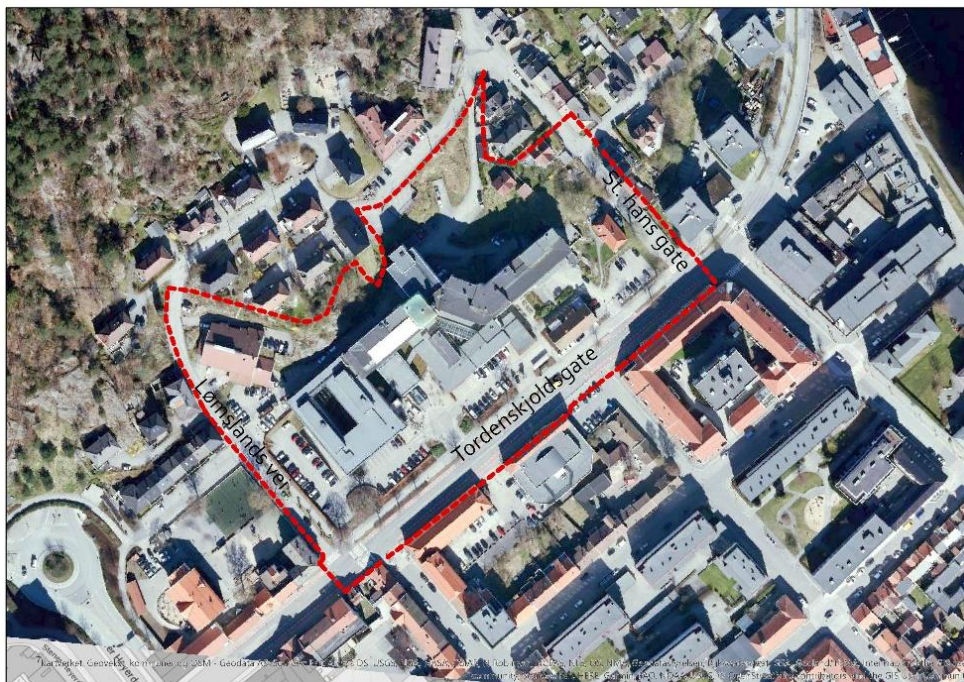
Figur 2: Flyfoto fra 1955 viser at bygget først ble oppført med en mindre bygningsmasse sammenliknet med dagens situasjon (Finn.no historiske kart)



Figur 3: Flyfoto fra 1963 viser sentralsykehuset i Kristiansand i sin fulle størrelse (Finn.no historiske kart)



Figur 4: Flyfoto fra 2005 viser ombyggingen som ble gjort i forbindelse med overtakelse fra Høyskolen i Agder.



Figur 5: Flyfoto fra 2019 viser dagens bebyggelse. Bygget har blitt rehabilitert innvendig i 2001-2003, men bebyggelsens fotavtrykk har ikke endret seg siden da.

Arealbruk og virksomheter

Bebyggelsen har ulik skala og er fra ulike tidsepoker. Fylkeshuset benyttes i dag til kontor. Fylkesmannen i Agder, Agder fylkeskommune og Integrerings- og mangfoldsdirektoratet holder til i bygget, men er i en flytteprosess.

Tordenskjoldsgate 67 i front av Fylkeshuset benyttes til kontor. Bygget som ligger i krysset Tordenskjoldsgate / St. Hans gate (St. Hans gate 1) er også benyttet til kontor/tjenesteyting. I planområdet inngår også boligen i St. Hans gate 5.

Resterende arealer benyttes til parkeringsplasser, veiareal og grønnsstruktur/beplantning. I tillegg er det en lekeplass ved boligene nord-øst for fylkeshuset.

Eiendomsforhold

Planområdet er på ca. 21,6 dekar og omfatter eiendommene gnr 150/ bnr 933, 1442 og 1089. Eiendommene utgjør det som kan kalles Kvartal 71.

Adresse	Gnr/bnr	Eier	Tomtestørrelse (m ²)	Bebygd areal (omtrentlig fotavtrykk ekskl. parkering, m ²)
Lømslands vei 6	150/933	Samhallsbyggnadsbolaget (SBB)	2303,3	750
St. Hans gate 5	150/1089	Samhallsbyggnadsbolaget (SBB)	507,9	123
Tordenskjolds gate 65	150/1442	Samhallsbyggnadsbolaget (SBB)	18 112,8	5944

Tabell 1 Eiendomsforhold.

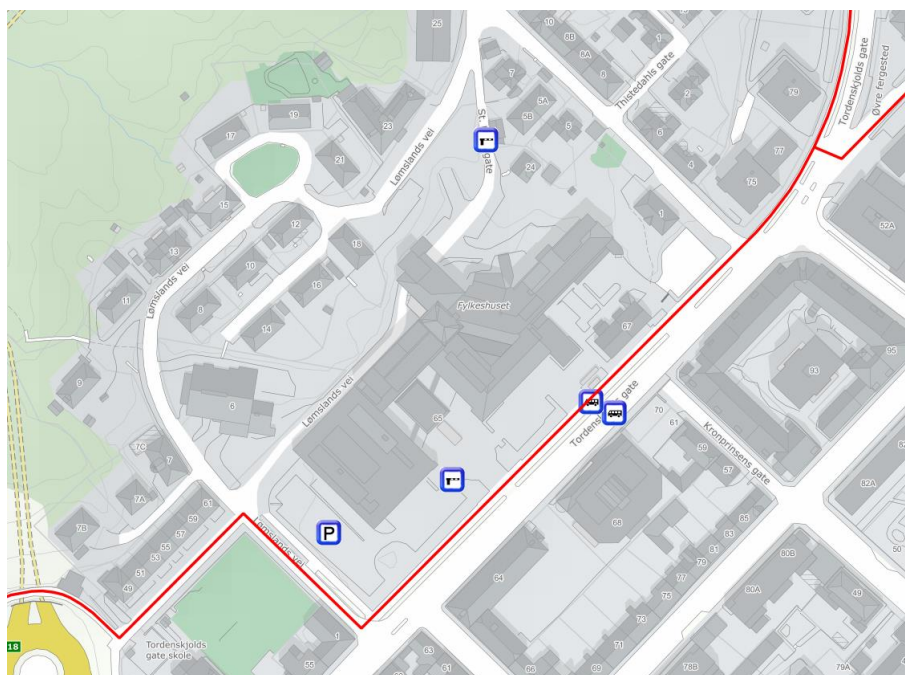
Trafikkforhold - vei – infrastruktur – transport – myke trafikanter – kollektivtransport – gang-/sykkelveier

Tordenskjoldsgate har kjørebaner i hver retning og er en del av ruten for buss nr. 10 Eg - Sykehuset. Tordenskjoldsgate har en gjennomsnittlig døgntrafikk på omtrent 8000-9000 kjøretøy per døgn (Trafikkanalyse, Rambøll 2010). Veien har i dag sykkelekspressvei og er en del av hovednett for sykkel. Det er separert fortau på begge sider. Fortauet fremfor fylkeshuset er omtrent 4,5 m bredt og er skilt fra veien med en beplantet rabatt.

Fylkeshuset ligger mellom bolig gatene St. Hans gate og Lømslands vei. Lømslands vei er også adkomstvei til Tordenskjoldsgate skole og Fergefjellet barnehage.

Prosjektet har en iboende kvalitet med den sentrale lokaliseringen nord-øst i Kvadraturen, like ved kollektivtrase og sykkelekspressvei. Det er omtrent 450 meter til Markensgate. Dette gir gode forutsetninger for å få en høy andel som bruker kollektiv, sykkel og gange til sine daglige reiser.

I planforslaget er det aktuelt å vurdere forbedringsmuligheter for adkomst og evt. kryssløsninger.

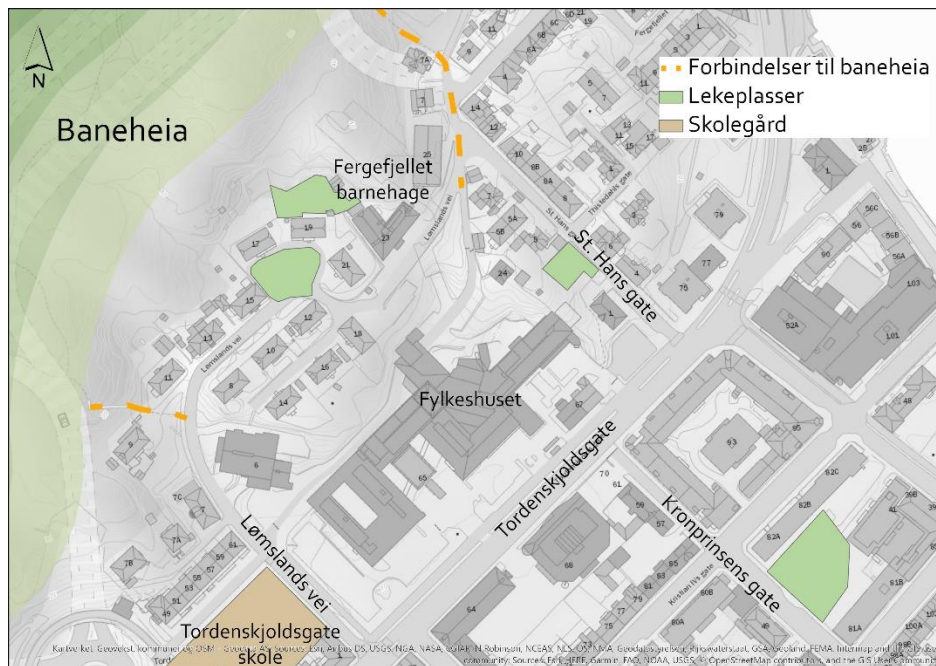


Figur 6: Kristiansand kommunes temakart, trafikk (blå ikoner) og sykkeltrase (rød linje).

Grønnstruktur – park – lek – nærmiljø – friluftsliv

Planområdet har i dag beplantede områder rundt parkeringsarealet til Fylkeshuset. Boligene i St. Hans gate som inngår i planområdet har opparbeidede hager med plen og trær. I St. Hans gate er det også en lekeplass i tilknytning til boligområdet.

Mot sør-vest, utenfor planområdet, ligger Tordenskjoldsgate skole med skolegård og ballbane. I Lømslands vei nord for Fylkeshuset ligger også Fergefjellet barnehage. I bakkant av planområdet er Baneheia med mange turmuligheter. Adkomstene til Baneheia er nord for St. Hans gate, trapp fra Lømslands vei og nord for Nybyen.



Figur 7: Illustrasjonen viser kartlagte lekeplasser og skolegårder i nærheten av Fylkeshuset.



Figur 8: Lekeplassen i St. Hans gate har lekestativ i tre og grønne innslag.

Naturmangfold

Innenfor planområdet er det i dag for det meste grå overflater, med grønne rabatter og en del beplantning rundt parkeringsarealene. Boligene i St. Hans gate har grønne hager. I planarbeidet vil det gjøres en nærmere vurdering av naturverdier og eventuelle bevaringsverdige trær.

Det er gjort en utsjekk i tilgjengelig kartdatabase på naturbase.no. Det er ikke gjort registreringer av spesielle naturverdier eller naturtyper, men det er registrert fremmede arter i planområdet. Dette må undersøkes nærmere i planprosessen.

Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

Trehuset i front av Fylkeshuset, Tordenskjoldsgate 67, ble bygget som et bolighus på begynnelsen av 1700-tallet og anses som verneverdig. Det er tatt med i Landsverneplanen for Entra eiendoms bygninger og anlegg og plassert i verneklasse 2. Bygget er sikret gjennom status i gjeldende reguleringsplan – regulert til bevaring.

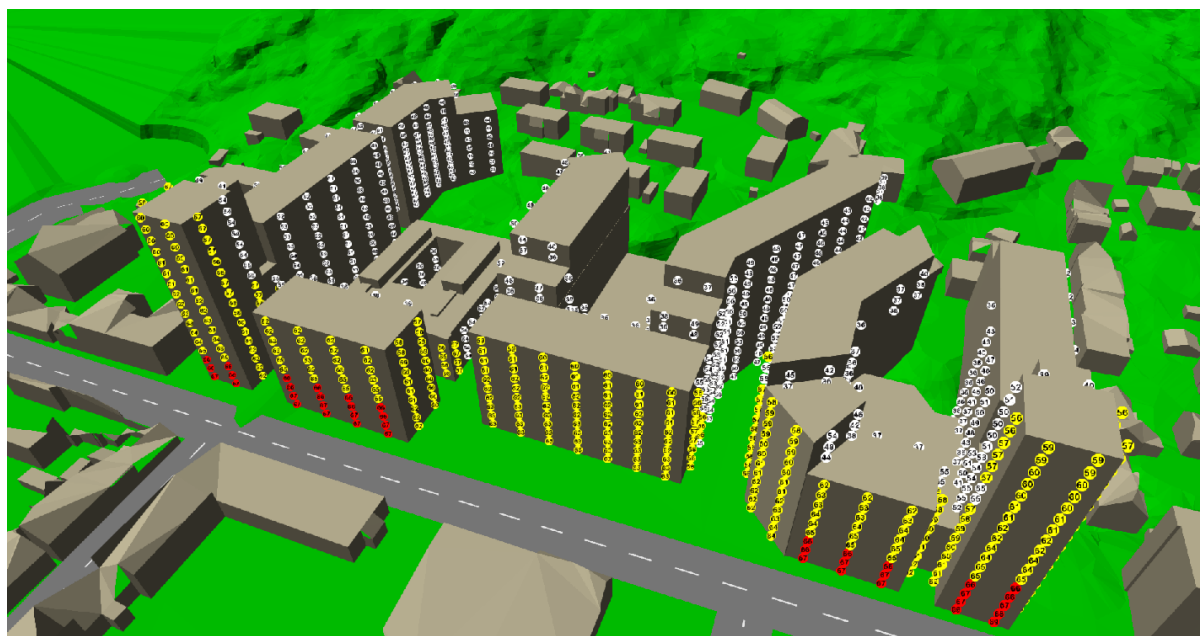
St. Hans gate 5 og Lømslands vei 24 er også SEFRAK-registrert, men ikke omfattet av kulturminneloven. St. Hans gate 1 er ikke SEFRAK-registrert, men er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan. Lømslands vei 24 (nord for fylkeshuset) ble vedtatt revet i gjeldende reguleringsplan.



Figur 9: SEFRAK-registrerte bygninger.

Støy

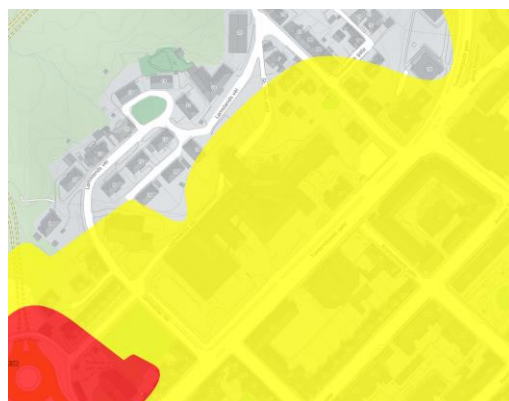
Planområdet er utsatt for støy i rød og gul sone som følge av veitrafikk i Tordenskjoldsgate. I Kristiansand kommuneplan (2011-2022) er det også lagt inn støysone (Gul sone iht. T-1442) langs Tordenskjoldsgate. Foreløpige støyanalyser indikerer at retningslinjene vil kunne ivaretas. Støynivåene vurderes som moderate til lave sammenlignet med andre, tilsvarende sentrale utviklingsområder.



Figur 10: Foreløpige støyberegninger utført av Multiconsult. Kun nederste del av fasadene nærmest Tordenskjoldsgate overskrider grenseverdiene for rød sone (Multiconsult).

Luftforurensning

Planområdet ligger ca. 120 m fra innkjøringen til Baneheitunnelen. Det er registrert gult nivå (PM 10) i deler av planområdet som vist i utklippet (Kristiansand kommunes temakart).

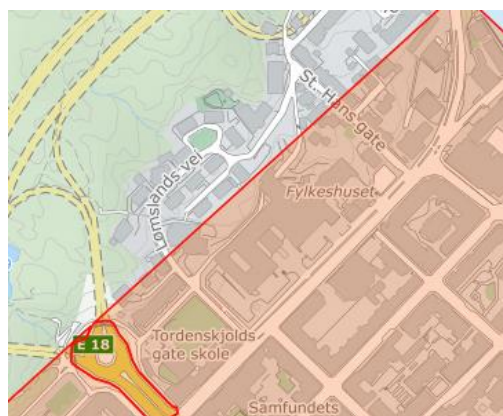


Figur 11: Kristiansand kommune temakart luftsonerkart.

Grunnforhold

I likhet med hele Kvadraturen ligger planområdet under marin grense. Marin grense angir det høyest mulige nivået for løsmasser som opprinnelig er avsatt i hav og fjord.

Det er ikke registrert forurensset grunn i Miljødirektoratets kartdatabase Miljøstatus. I Kristiansand kommunes temakart er Fylkeshuset som en del av Kvadraturen registrert med «forurensset byjord» (flere typer forurensninger).



Figur 12: Kristiansand kommune, temakart forurensset grunn.

Infrastruktur i bakken – VA og høyspentkabler

På NVE's kartløsning er det ikke gjort registreringer av kraftsystem/nettanlegg/trafo i planområdet. Dette må undersøkes nærmere, og det er opprettet dialog med Agder Energi for å starte kartleggingen av dette.

Beskrivelse av vann og avløp i tilknytning til tomten skal beskrives nærmere i planarbeidet.

3. SENTRALE PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Her angis kort hvilke hovedproblemstillinger som planarbeidet skal bidra til å løse.

Tema	Problemstillinger
Byutvikling	– Utvikle nye plassdannelser og et nytt samlingspunkt for Posebyen/Kvadraturen nordvest. – Aktivisering av Tordenskjolds gate og styrking av gaterommet. – Bedre forbindelsene gjennom planområdet, sikre tilpasning til universell utforming. – Bedre tilgjengeligheten til Baneheia. – Ivareta landskapsforhold og Baneheia som «grønn innramming» av byen. – Ivareta «Livet mellom husene», sikre gode overganger mellom privat og offentlig. – Balansere næringsutvikling med hensyn til eksisterende virksomheter. – Sikre god bokvalitet og gode utearealer med tilfredsstillende solforhold. – Forholdet til Tordenskjolds gate skole, ivareta trygg skolevei og se helhetlig på området ved etablering av lekeplasser. – Avklare behov for sosial infrastruktur, herunder skole- og barnehagebehov som prosjektet medfører.
BATP (Bolig-, areal- og transportplanlegging)	– Utvikling av planområdet i samsvar med overordnet bolig-, areal- og transportpolitikk. – Sikre høy tetthet med god bokvalitet. – Tilrettelegging for miljøvennlig transport og miljøvennlige transportvalg.
Trafikkavvikling	– Prioritere fotgjengere, syklist, og kollektivtransport. – Ivareta skolevei og unngå konflikt mellom elever og trafikk til planområdet. – Sikre gode avkjørselspunkter og ryddig trafikksituasjon. – Sikre løsninger som bidrar til god trafiksikkerhet – Sikre gode løsninger for bylogistikk/ varelevering i området.
Tilpasning til eksisterende bomiljø	– Innvirkningen på og overgang til eksisterende bomiljø i nordvest og nordøst. – Formgivning og høyder på ny bebyggelse. – Ivaretagelse og integrasjon av bevaringsverdige bygninger.

Arkitektur og stedsidentitet	– Sikre et klart hovedgrep og en tydelig arkitektonisk identitet. – Variasjon og rikhet i bygningsutforming. – Høy kvalitet på bygg og uteområder. – Ivareta verneverdig bebyggelse.
Klima og miljø	– Overvannshåndtering og trygge flomveier. – Ivareta sosial og miljømessig bærekraft. – Bruk eller gjenbruk av bygningsmaterialer. – Mobilitet, sikre infrastruktur som fremmer sykkel, gange og kollektiv. – Ivareta eventuelle naturverdier i planområdet. – Etablere nye grøntområder og oppholdsområder. Sikre en sammenhengende grønnstruktur gjennom planområdet.
Forurensing og ytre miljø	– Ivareta krav til støyforhold i boliger og støyfølsomme formål. – Utrede luftforurensing og sikre best mulig forhold for inneluft og utearealer. – Vurdere samspillseffekter av støy- og luftforurensning. – Avklare forurensing i grunnen.
Gjennomføring	– Hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge ift. eksisterende bygg og infrastruktur. – Sikre mulighet for trinnvis gjennomføring. – Underdeling i hensiktsmessige bygge- og salgstrinn. – Begrense påvirkning på naboer i anleggsperioden. – Ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet i anleggsperioden.

Tabell 2 Sentrale problemstillinger i planarbeidet.

4. RAMMER OG PREMISER

4.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer 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)
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven

Bakgrunnsdokumentasjon

- Håndbok for bærekraftig stedsutvikling, Norsk Eiendom
- Eiendomssektorens veikart mot 2050
- Fra klimamål til klimaomstilling (2019)

Regionale planer og føringer

- Regionplan for Agder 2030
Regionplan Agder 2030 har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030:
 - o Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
 - o Verdiskaping og bærekraft
 - o Utdanning og kompetanse
 - o Transport og kommunikasjon
 - o Kultur
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050: Kvadraturen som landsdelssenter. Styrking av eksisterende sentre, med fokus på:
 - o God tilgjengelighet, inkludert godt tilrettelagt parkering og godt kollektivtrafikktilbud.
 - o Konsentrasjon, det vil si ikke et utflytende senter med lange gangavstander.
 - o Opplevelsestilbud.
 - o Kvaliteter, inkludert gode handlebetingelser.
- Sykkelstrategi for Kristiansandsregionen 2010 - 2017
- Fylkesstrategi for arbeid med universell utforming i Vest-Agder 2012-2015
- Plan for kollektivtransporten i Vest-Agder 2015 – 2020 (VAF)

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi

- Kommuneplanens samfunnsdel 2017 – 2030, vedtatt 21.09.2017: 4 satsingsområder:
 - o Samskaping som drivkraft
 - o Kompetanse for verdiskaping
 - o Deltakelse og tilhørighet
 - o Byvekst med kvalitet

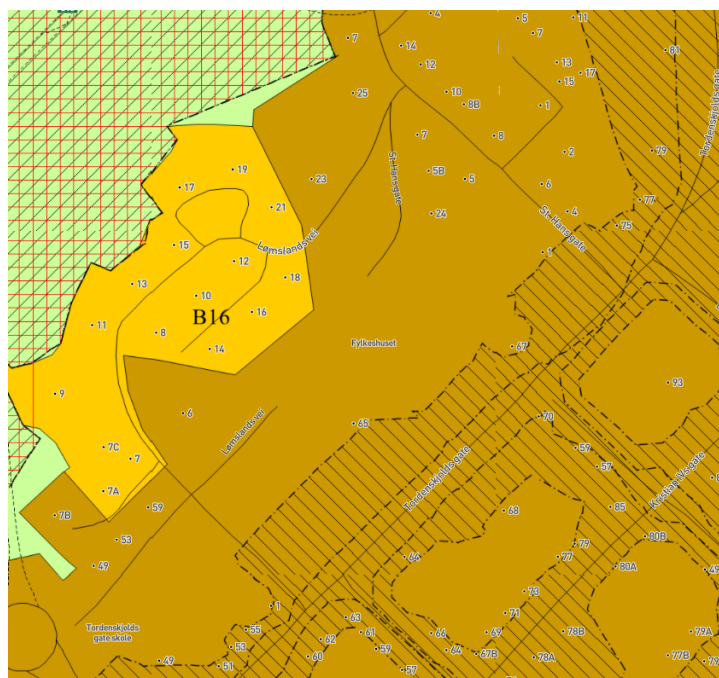
- Overordnet arealstrategi 2017 – 2030 – en kompakt by ved sjøen, vedtatt 21.09.2017
 - o Redusere transportbehovet gjennom god samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging.
 - o Vekst i persontrafikk med gange, sykkel og kollektiv.
 - o Utvikle og sikre grønne korridorer, opprettholde markagrensen.
 - o Utvikle senterområder med leiligheter, dagligvarebutikk, andre tjenester og sosiale møteplasser.
 - o Sikre god alderssammensetning i boområder.
 - o Utvikle og forsterke sammenhengen mellom Kvadraturen, Eg og UiA.

Kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2030, Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030, med overordnet arealstrategi er under utarbeidelse.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (2011-2022) vedtatt 22.06.2011 er planområdet for prosjektet avsatt til sentrumsformål. Det er også støysone (gul sone) langs Tordenskjoldsgate. B16 er et av kommuneplanens tidstypiske boligområder som ikke skal fortettes.

I forbindelse med kommunesammenslåingen har planen status som kommunedelplan inntil ny arealdel foreligger.

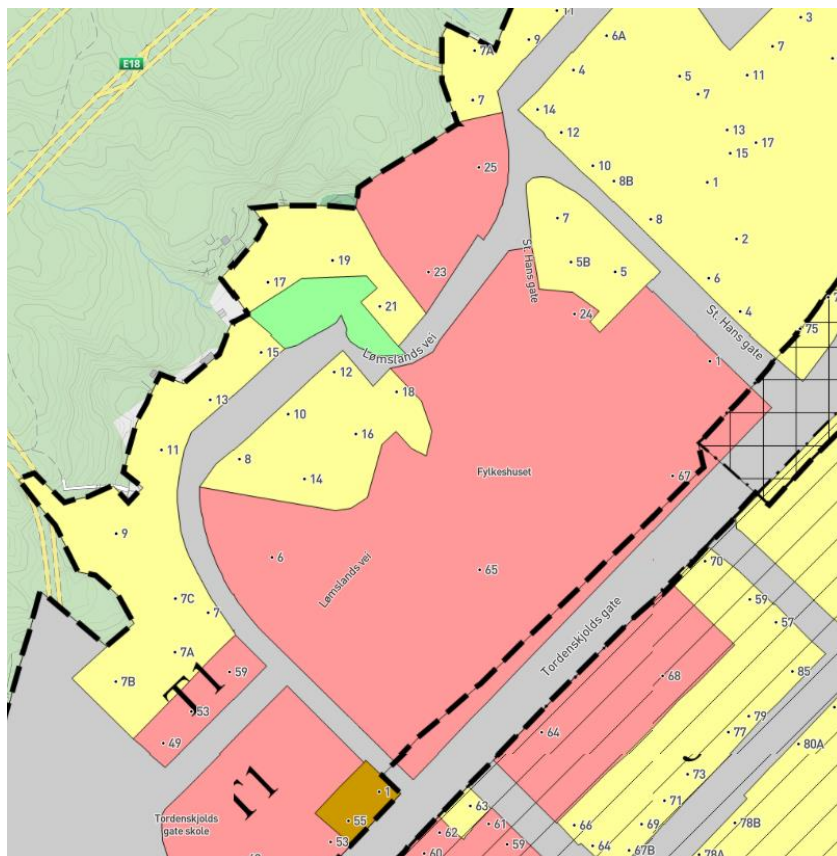


Figur 13: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011.

Kommunedelplaner

Kvartal 71 inngår i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn (vedtatt 12.02.2014). Arealet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende). Boligene nord for Fylkeshuset, er avsatt til boligformål.

I kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre havn er styrking av Kvadraturen er en overordnet målsetning. Flere boliger og arbeidsplasser, samt god kvalitet på byrom og bymiljø er viktige virkemidler. Planens hovedfokus er på arealene vest for Festningsgata – City og Vestre Havn. Kontor ønskes lokalisert i City, mens randsonen kan brukes til boliger.



Figur 14: Utsnitt fra kommuneplanen for Kvadraturen og Vestre havn. Omrisset langs Tordenskjoldsgate viser kommunedelplan for sykkelekspressveien.

Tordenskjoldsgate skal ha tre-beplantning, og inngår i hovedsykkelnettet.

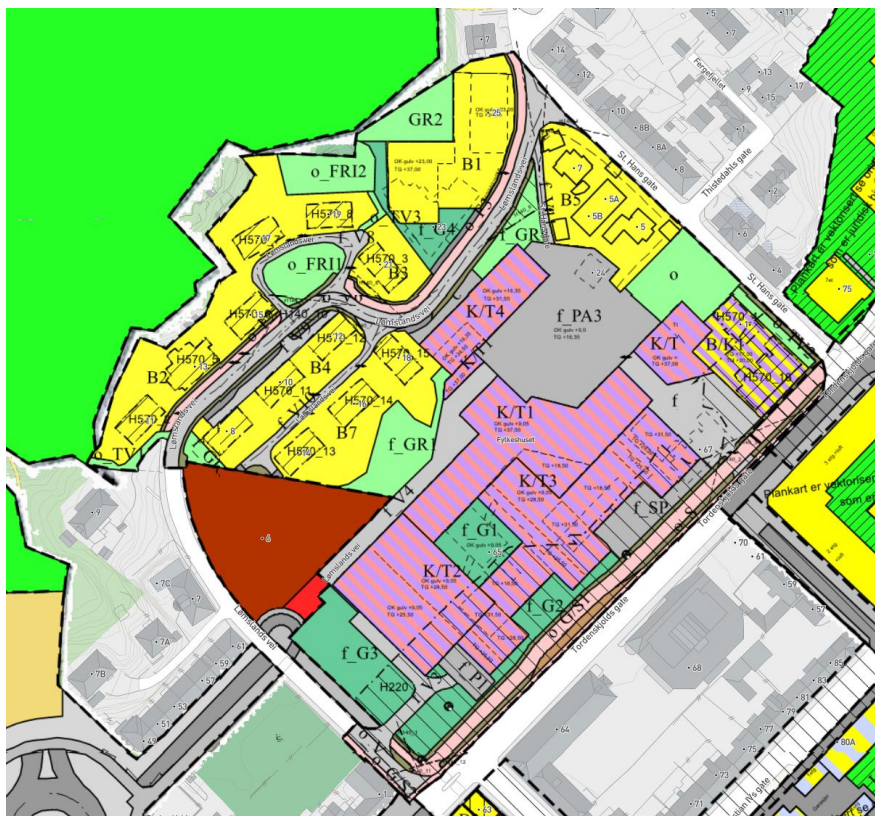
Tordenskjoldsgate er en del av kommunedelplan for sykkelekspressveien (vedtatt 16.09.2015).

4.2. Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er Detaljregulering for Kvartal 71 (vedtatt 22.01.2014). Fylkeshuset er regulert til Kontor/tjenesteyting og St. Hans gate 1 er regulert til bolig/kontor med hensynssone bevaring kulturmiljø. Det er også regulert grønnstruktur og parkeringsplasser. I nord-vestliggende del av planområdet er det regulert til bolig og veiformål, men dette inngår ikke i planområdet for dette prosjektet.

Detaljreguleringsplan for Kvartal 71 (vedtatt i 2014) er basert på at Fylkeshuset og Tordenskjoldsgate 65 opprettholdes, og at tomten videreutvikles med til sammen 13 000 m² BRA ny næringsbebyggelse, (samlet ca. 40 000 m² BRA innenfor planområdet). Bebyggelsen er vist som kompakt næringsbebyggelse, tilbaketrukket fra fasadeliv i Tordenskjoldsgate.

I sør-vest er det en del som ikke ble tatt med i nevnte reguleringsplan for Kvartal 71. Dette arealet er regulert i planen Kvartal 71 – Fylkeshuset (vedtatt 05.09.2001). Arealet som inkluderer Lømslands vei 6 (Vaskeriet) er regulert til «allmennyttig formål». Mindre utbygginger er tillatt. Resterende areal er regulert til «offentlig bebyggelse» samt veiformål ved Lømslands vei. Dette tas med i plangrensen for ny plan.



Figur 15: Gjeldende reguleringsplaner er Detaljregulering for Kvartal 71 (vedtatt 22.01.2014) og detaljreguleringsplan for Kvartal 71 (vedtatt 05.09.2001).

4.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Høyhusutredningen

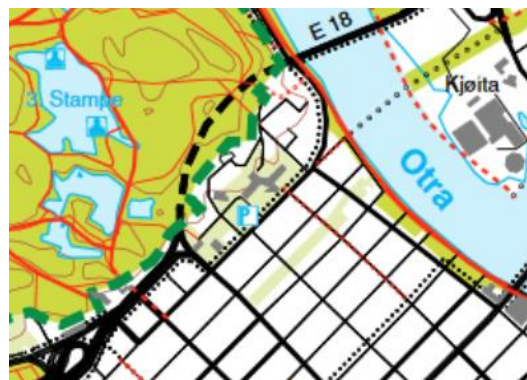
I høyhusutredningen defineres høyhus som bygninger med 10 etasjer eller mer. Fylkeshuset er i dag 7 etasjer. Utredningen nevner at det er positivt med fortetting nær Kvadraturen, men at dette også kan oppnås uten å bygge 10 etasjer. Det er ikke nevnt noe mer detaljerte vurderinger for kvartal 71.

Kulturminnevernplan

St. Hans gate 1 og Tordenskjoldsgate 67 er registrert som bevaringsverdige, kategori II (Kulturminneplan del 2 og del 3).

Grønnstrukturutredningen

Planområdet ligger tett opptil markagrensa til Baneheia som er registrert som viktig grøntområde med 1. prioritet. I planområdet er det viktig grøntområde med 2. prioritet. Dette er hagene og de beplantede områdene rundt Fylkeshuset. I tillegg er Tordenskjoldsgate registrert i samme kategori. Langs Tordenskjoldsgate er det gang- og sykkelvei og ved fylkeshuset er det registrert en turparkering.



Figur 16: Utsnitt fra Kristiansand kommunes grønnstruktur, verddivurdering av byens nære grøntområder.

5. ALTERNATIV SOM SKAL UTREDES

5.1. Referansealternativet (0-alternativ)

I konsekvensutredninger skal konsekvensene av å gjennomføre et tiltak vurderes opp mot konsekvensene av et referansealternativ. Referansealternativet (0-alternativet) representerer sannsynlig utvikling dersom tiltaket ikke gjennomføres.

Dersom Kvartal 71 ikke omreguleres, vil sannsynlig utvikling være at kvartalet bygges ut etter dagens reguleringsplan.

Dagens reguleringsplan (Reguleringsplan for Kvartal 71 – S-1224, vedt. 22.01.2014) legger til rette for følgende utvikling av planområdet:

- Planområdet er regulert til Kontor/Tjenesteyting, Bolig/Kontor, felles Veg, felles Parkering/parkeringsanlegg, felles Gårdsplass, felles Grønnstruktur, samt offentlig Turveg og offentlig Friområde.
- Kjøreadkomst fordeles på to avkjørsler, én fra Tordenskjolds gate i planområdets nordøstre del, samt én avkjørsel fra Lømslands vei som krysser fortau og skolevei. Mulighet for bruk av dagens avkjørsel ved krysset Lømslands vei – Fritz Jensens gate opprettholdes.
- Samlet tillatt utnyttelse innenfor planområdet er ca. 40 000 m² BRA, inkludert eksisterende bebyggelse.
- Fylkeshuset og Tordenskjolds gate 65 beholdes og videreutvikles med dagens bruk (kontor/tjenesteyting).
- Mindre tilbygg (inngangsparti, kantinebygg) mellom Fylkeshuset og Tordenskjolds gate rives.
- Det etableres totalt 9 500 m² BRA ny kontorbebyggelse i området mellom Fylkeshuset/Tordenskjolds gate 65 og Tordenskjolds gate. Bebyggelsen plasseres tilbaketrukket fra gatelivet.
- Det etableres nytt parkeringshus nordvest for Fylkeshuset. Samlet tillatt parkeringsdekning er ca. 340 plasser.
- Det etableres ytterligere to kontorblokker nord og nordvest for Fylkeshuset, med areal på henholdsvis 1 200 m² og 2 500 m² BRA.
- Bevaringsverdig bygg Tordenskjolds gate 67 flyttes til et areal ved krysset St.Hans gate – Tordenskjolds gate. Tordenskjolds gate 67 og St. Hans gate 1 reguleres til bevaring.
- «Vaskeritomta» Lømslands vei 6 opprettholdes med dagens bebyggelse, og tillates brukt til allmennyttige formål.
- Arealet mellom Tordenskjolds gate 65 og Lømslands vei avsettes til felles Gårdsplass, mens lekeplassen ved krysset St.Hans gate – Thistedes gate sikres som friområde med turvei langs St.Hans gate ned til Tordenskjolds gate.

5.2. Utbyggingsalternativ 1

Utbyggingsalternativ 1 representerer grunneiers ønskede utvikling av området, og innebærer følgende hovedgrep for utvikling av planområdet:

- Fylkeshuset, forsamlingslokalet på «Vaskeritomta», samt St. Hans gate 5 rives
- Det etableres inntil 60 000 m² BRA ny boligbebyggelse, i form av kvartalsbebyggelse på inntil 4-10 etg. og punkthus på inntil 15 etg.
- Planområdet gis en ny hovedstruktur med et sentralstilt torg langs Tordenskjolds gate og to nye diagonale forbindelser fra torget opp mot Baneheia
- Bebyggelsen plasseres slik at det sikres sikt mellom Baneheia og sjøen, på tvers av planområdet
- Ny bebyggelse nord og sør for torget trekkes frem til Tordenskjolds gates gamle gateliv
- Bebyggelsen avtrappes ned til 6+1 etasjer mot Kvadraturen og 4-5 etasjer mot Baneheia
- Det etableres næringslokaler i 1 etasje med inngang fra plassen og fra Tordenskjolds gate
- Næringsbygget i Tordenskjolds gate 65 ivaretas og gis ny inngang fra torget
- Tordenskjolds gate 67 flyttes sideveis, og plasseres som fokuspunktet for plassrommet
- St. Hans gate 1 bevares der det står i dag.
- Det tas utgangspunkt i maks 0,5 parkeringsplasser per boenhet iht. bestemmelser for sone Sentrum i gjeldende kommuneplan for Kristiansand. Det skal også utredes et alternativ med parkeringsdekning på 0,25 plasser per boenhet (i planbeskrivelsen).
- Omtrent 600 boenheter



Figur 19: Situasjonsplan, alternativ 1.

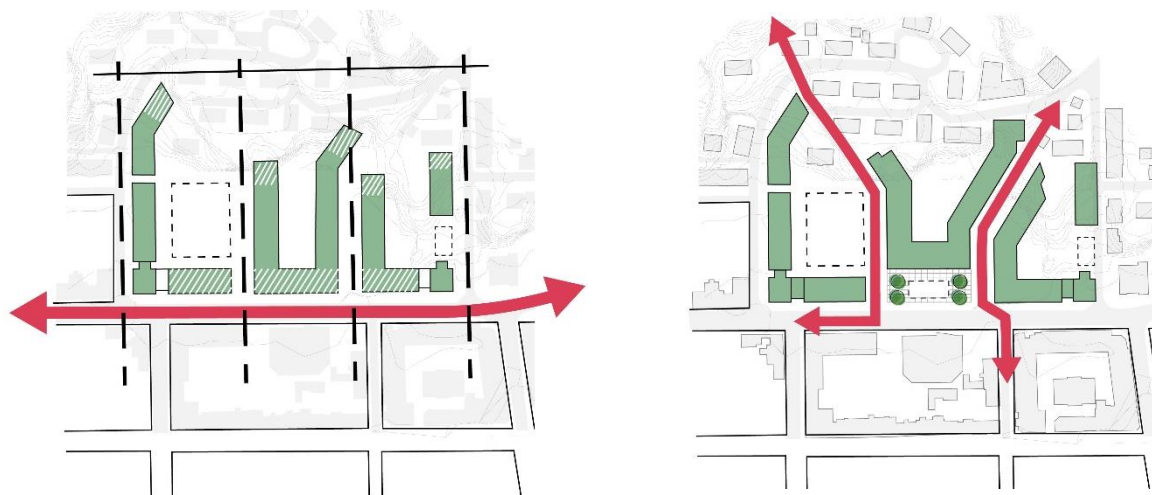
Et viktig mål for utviklingen er å gi området en ny og forbedret bystruktur, som i større grad enn i dag ivaretar Tordenskjolds gate og kontakten mellom Kvadraturen og Baneheia. Tordenskjolds gate ble som gateløp svekket gjennom reisningen av Fylkeshuset, som ikke forholder seg til hverken gateløpet, den bratte skråningen opp til Baneheia eller nærmiljøets bygningsmessige skala. Ved å rive Fylkeshuset oppstår muligheten for å redefinere Tordenskjoldsgate som en stram og definert byåre og bringe naturlandskapet tilbake igjen som en karakteristisk del av området.

Nytt byplangrep innebærer at bebyggelsen i Kvartal 71 utformes og plasseres slik at gateløpet Tordenskjolds gate redefineres og styrkes, med en bymessig skala som har slektskap med Kvadraturens eksisterende bygningsstruktur. Den generelle høyden på bebyggelsen langs gateløpet foreslås tilpasset denne med en høyde på 6 etasjer, og det er lagt vekt på tilretteleggelse for et mangfold av publikums-orienterte funksjoner og møteplasser som er vendt mot gateløpet på bakkeplanet.

Utredning av alternative høyder

Som en del av alternativ 1 skal det utforskes alternative høyder på bebyggelsen, blant annet høyder lavere enn det som regnes som høyhus (inntil 10 etasjer). Hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal utredes.

Høyder/ struktur/ volumer skal vurderes i forhold til Posebyen som bevaringsverdig bygningsmiljø på den ene siden og Baneheia/ bevaringsverdig bebyggelse i Lømslands vei og på Fergefjellet i bakkant.



Figur 20: Konseptdiagram. Planområdet deles i tre felter, og bebyggelsen legges i flukt med fasadeliv langs Tordenskjolds gate. Et nytt torg etableres midt i planområdet, og blir startpunkt for to nye tverrforbindelser.



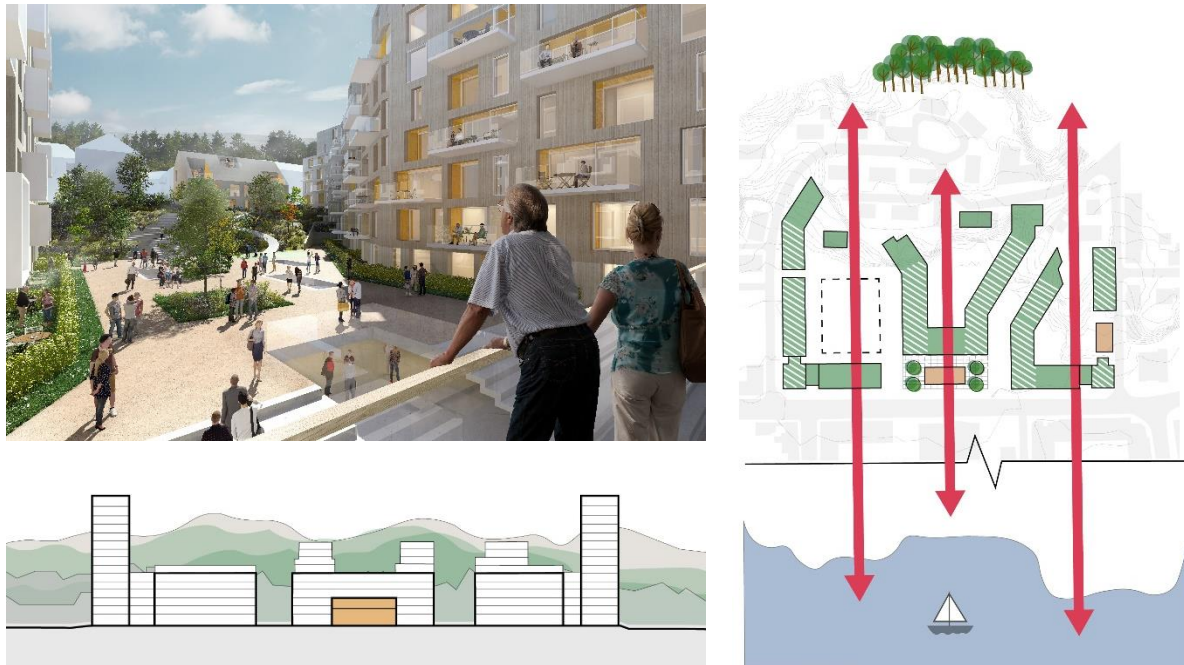
Figur 21: Perspektiv fra Tordenskjolds gate nord mot nytt torg.

Kontakten med Baneheia ivaretas ved at planområdets bygningsstruktur endres. Dagens bebyggelse ligger på langs, i overgangen og langs med skråningen, og blokkerer for kontakt på tvers og for opplevelsen av det fallende landskapet. Ved at høy bebyggelse er lagt langs skråningen blokkeres også sikten mot Baneheia i fjernvirkningen.

Nytt hovedgrep plasserer den høyeste bebyggelsen på tvers av skråningen. Dette åpner for nye bevegelseslinjer gjennom planområdet, og gjør det mulig å ivareta en god sikt mellom Baneheia og sjøen, på tvers av planområdet. Kvartalene er åpnet i bakkant, slik at Baneheias vegetasjon og topografi kan bli en karakteriserende ingrediens i uterommene. I det midtre kvartalet etableres det en bred, dobbelthøy åpning mellom torget og gårdsrommet, slik at det oppstår en direkte sikt fra torget opp mot det grønne landskapet. Det etableres en tverrforbindelse igjennom prosjektet mellom Lømslands vei og St. Hans gate som vil ligge tilnærmet i plan. Langs denne tverrforbindelsen vil det etableres lekeplasser i henhold til kravene i kommuneplanen og kommunedelplanen for Kvadraturen, som en del av uteoppholdsarealene.

I de nye, offentlig tilgjengelige byrommene vil det legges til rette for opphold og aktivitet, med særlig fokus på eldre barn, ungdom og eldre.

Terrengfallet utnyttes til hevede gårdsrom, som dermed deler opp høydeforskjellen i skrenten og gir bedre kontakt mot nordvest. De to nye gatene gis et jevnt fall fra torget og opp mot Baneheia, og det vil jobbes for å oppnå fallforhold tilpasset universell utforming.



Figur 22: Perspektiv fra gårdsrom (øverst t.v.), prinsippdiagram kontakt mellom Baneheia og sjøen (t.h.), prinsippsnitt som viser hvordan høydene ivaretar Baneheias grønne silhuett (over).

Høyde og volumoppbygging er formet for å ivareta siktlinjene mellom Baneheia og havet, og slik at bebyggelsen møter og hensyntar nærmiljøets skala. Den finmaskede bebyggelsen på toppen av skrenten mot Heia, og byens skala mot Tordenskjolds gate ivaretas ved at høydene trappes ned mot nordvest og sørøst. I kvartalsstrukturen legges de største høydene mot midten av planområdet, slik at skyggelegging av naboer begrenses.

Hovedgrepet foreslår to slanke punkthus plassert i hver ende av planområdets grense mot Tordenskjolds gate - som punktuelle markeringer av hjørnene. De vil markere utstrekningen av Kvartal 71-utviklingen og bidra til å «ramme inn» området. Høyden er utformet for å skape et slektskap med det høyeste punktbygget i nærområdet, Kristian IVs gate 93.

Posebyen og Kvadraturen nordvest mangler i dag et samlande bydelstorg. Hovedgrepet foreslår å ivareta dette gjennom et nytt bydelstorg langs Tordenskjolds gate – «Esplanaden». Torget aktiviseres gjennom nye næringsarealer under gårdsrommene, og ved at innganger henvendes mot torget og de nye interne gatene.



Figur 23: Perspektiv fra Tordenskjolds gate sørvest, mot torget.

Hovedgrepet legger opp til et bilfritt kvartal, der gående, syklende, og kollektivreisende prioriteres først. Hovedalternativ for kjøreadkomst er derfor vist fra sidegatene St.Hans gate og Lømslands vei, med adkomst inn til et underjordisk anlegg for parkering og varelevering. Ulike alternativer for hvordan adkomst kan organiseres for å ivareta en mest mulig trafiksikker skolevei til Tordenskjolds gate utredes som del av prosessen.

Tordenskjolds gate 67 anses som verneverdig, ligger i verneklasse 2 i Landsverneplanen og er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. St. Hans gate 1 er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan. Hovedgrepet legger opp til at disse byggene bevares, men at det vil bli vurdert ulike plasseringer av byggene i løpet av planprosessen. Plangrepet viser St. Hans gate 1 liggende til gaten som en del av småhusmiljøet. Plangrepet viser mulighet for å flytte Tordenskjoldsgate 67 mot sør-vest, slik at bygget bidrar til en plassdannelse ved Tordenskjoldsgate.



Figur 24: Tordenskjolds gate 67 (t.v.) og St. Hans gate 1 (t.h.).

6. FORSLAG TIL UTREDNINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN

6.1. Utredningstemaer og metode

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivarettatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen (jf. pbl § 4-2). Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre.

Vurderingene vil bli gjort med sammenligning mot 0-alternativet.

Det utarbeides også en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser benyttes som utgangspunkt for analysemetodikken. Denne angir de aktuelle tema som skal vurderes i ROS-analysen.

I tidligere reguleringsplan som ble vedtatt i 2014 ble det gjennomført en konsekvensutredning og utarbeidet fagrapporter. Det ble blant annet utarbeidet en trafikkanalyse og et geologi-notat. Alle tidligere utredninger vil bli gjennomgått og revideres/oppdateres i henhold til dagens situasjon og nytt planforslag.

Oversikt over utredningstema:

Planfaglige tema i reguleringsplan	Temaer som det skal utarbeides en egen fagrapport for (konsekvensutredes)	Temaer som skal beskrives i planbeskrivelsen
Samfunnsmessige virkninger <i>Endring av formål fra kontor/tjenesteyting til boligformål</i>	X	
Samfunnsmessige virkninger <i>Overordnet om samfunnsmessige virkninger Sosial infrastruktur Folkehelse Kriminalitetsforebygging Medvirkning</i>		X
Trafikk og mobilitet <i>Trafikk Mobilitetsplan</i>	X	
Miljøfaglige forhold <i>Overvannshåndtering Støy Luft/støv Grunnforhold/geotekniske forhold Forurensning Kommunaltekniske anlegg/teknisk infrastruktur Klimaregnskap</i>	X	
Stedsutvikling <i>Estetikk og byrom Fremtidig byplangrep Gjenbruk av eksisterende betongbygg (Fylkeshuset) Kulturminner, kulturmiljø og verneverdig bebyggelse Utbyggingsrekkefølge</i>		X

Anleggsfasen		
Bruk av området – rekreasjon og tilgjengelighet <i>Nærmiljø og rekreasjon</i> <i>Barn og unges interesser</i> <i>Universell utforming</i>		X
Grønnstruktur og naturmangfold		X

I oversikten under er de fagfelt og tema som skal vurderes/ utredes listet opp. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrapport eller som del av planbeskrivelsen. Til sammen utgjør dette konsekvensutredningen. Til slutt sammenstilles temaene og det gis en samlet vurdering av konsekvensene. Aktuelle avbøtende tiltak beskrives.

TEMA DET SKAL UTARBEIDES EGEN FAGRAPPORT FOR		
Tema	Hva skal utredningen inneholde?	Eksisterende dokumentasjon
Samfunnsmessige virkninger	Endring av formål fra kontor/ tjenesteyting til boligformål ○ Vurdering av konsekvensene ved endring av formål	○ Kommunedelplan Kvadraturen og vestre havn, del 1. ○ Utbyggingsprogram 2021-2024
Trafikk og mobilitet	Trafikk Vurdere dagens trafikksituasjon og fremtidig trafikksituasjon med hensyn til: ○ Trafikkmengder ○ Adkomstløsning og kapasitet ○ Internt veisystem og veistandard ○ Behov for tilrettelegging for myke trafikanter, gang- og sykkelforbindelser ○ Skolevei ○ Snarveier, gangatkomster til turområder. ○ Kryssløsninger ○ Trafikksikkerhet og trafikksikkerhetstiltak ○ Trafikkberegning for kryss mellom Tordenskjoldsgate og Festningsgata	○ Kjente trafikkanalyser ○ Kommunens temakart ○ Kommunedelplan for sykkелеkspressveien ○ Trafikktellinger Posebyen
	Mobilitetsplan ○ Mobilitetsplan i henhold til Kristiansand kommunes mal. ○ Parkeringsdekning, både 0,5 plasser per boenhet og 0,25 plasser per boenhet. ○ Sykkelparkering ○ Kollektivdekning, kapasitet og rutetraséer ○ Ulykkessituasjon, trafikksikkerhet for myke trafikanter.	○ Nasjonal vegdatabank ○ Kommunens temakart

Miljøfaglige forhold	Overvannshåndtering ○ Beregne avrenning fra hele nedslagsfeltet før og etter utbygging. ○ Vurdering av mulige blågrønne løsninger og effekten av disse. ○ Mulig overvannshåndtering inkl. flomveier skal vises i overordnet VA-plan. ○ Utarbeide kapasitetsberegninger som også omfatter vurderinger av brannvannsbehov.	○ Kommunens overvannsveileder
	Støy ○ Dagens situasjon og fremtidig situasjon med hensyn til støy fra trafikk ○ Eventuelle behov for støydempende tiltak	○ Kommuneplanens temakart ○ Tall fra trafikkanalysen ○ Støyanalyse, Multiconsult ○ Statens vegvesens støykart ○ Støysone i kommuneplanens arealdel
	Luft/støy ○ Luft- /støvutredning, baseres på tall fra trafikkanalysen. ○ Samspillseffekt av støy og luftforurensning.	○ Kommuneplanens temakart
	Grunnforhold/geotekniske forhold ○ Beskrivelse av stabilitetsforhold, skredfare og radon. ○ Geotekniske vurderinger i området ift. Blant annet utvidelse av parkeringskjeller og evt. nødvendig sprengningsarbeider.	○ Miljødirektorates kart ○ Radarmålinger fra NGU ○ NVE Atlas ○ Kommunens aktsomhetskart, forurenset grunn ○ www.skrednett.no ○ http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/ (kvikkleire, skred, løsmasser, grunnforhold, mineraler)
	Forurensning ○ Beskrivelse av eventuelle forekomster av forurensning i grunnen	○ Miljøstatus.no ○ Kommunens temakart
	Kommunaltekniske anlegg/teknisk infrastruktur ○ Vurderinger av nødvendig kapasitet for anlegg knyttet til teknisk infrastruktur inn i området, herunder vann, avløp, tele/kabel, el-forsyning med mer. ○ Alternative/fornybare energikilder	○ Opplysninger fra Kristiansand kommune ○ Geo.ngu.no ○ NVE – karttjeneste ○ Fjernvarmekonsesjon
	Klimaregnskap ○ Klimaregnskap for planforslaget, sett opp mot en transformasjon/gjenbruk av eksisterende bygninger	

TEMA SOM KUN SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I PLANBESKRIVELSEN		
Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde?	Eksisterende dokumentasjon
Samfunnsmessige virkninger	Overordnet om samfunnsmessige virkninger ○ Sentrumsutvikling på et overordnet nivå. ○ Antall boenheter og omfang av næring som er fornuftig i planområdet, sett i forhold til resten av Kvadraturen. ○ Boligbehov for ulike befolkningsgrupper beskrives og vurderes	○ Ny samfunnsdel, Sterkere sammen, Kristiansand mot 2030, med overordnet arealstrategi. ○ Kommunedelplan Kvadraturen og vestre havn, del 1. ○ Utbyggingsprogram 2021-2024 ○ Rapport om barnefattigdom i Kristiansand kommune
	Sosial infrastruktur ○ Skole- og barnehagekapasitet vurderes. ○ Hensyn til utvidelsesmuligheter for Tordenskjoldsgate skole utredes.	
	Folkehelse ○ Faktorer som bidrar til positiv eller negativ innvirkning for folkehelse ○ Sosiale møteplasser for ulike grupper. ○ Stille plasser. ○ Kartlegge snarveier og gs-veger.	
	Kriminalitetsforebygging ○ Temaet beskrives	
	Medvirkning ○ Temaet beskrives ○ Merknader oppsummeres	
Stedsutvikling	Estetikk og byrom ○ Vurdering av planens virkninger på et overordnet nivå, tilpasning til kvartalsstrukturen. ○ Det utarbeides en 3D-modell for å undersøke fjernvirkninger, siktlinjer og tilpasning til etablert bebyggelse i området.	
	Fremtidig byplangrep ○ Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger. ○ Arealbehov. ○ Bebyggelsesstruktur. ○ Bebyggelsestypologi. ○ Illustrasjoner. ○ Estetisk og kulturell bebyggelsesverdi vurderes. ○ Volum og høyder, fjernvirkning. ○ Sol-skyggeanalyser. ○ Vindanalyser. ○ Arkitektonisk og landskapsmessig tilpasning.	○ Kristiansand Boligprogram 2020-2030 ○ Høyhusutredning ○ Kristiansand kommunes arealstrategi og samfunnsdel.

	○ Vurdere byggegrenser for å ivareta ulike hensyn.	
	Gjenbruk av eksisterende bygg ○ Gjenbruk av eksisterende betongbygg (Fylkeshuset) til bolig, næring og/eller kontorbygg skal utredes.	○
	Kulturminner og verneverdig bebyggelse ○ Beskrivelse av eventuelle kulturminner og kulturmiljø, verneverdige bygninger og trær i planområdet. ○ Beskrivelse av eventuelle automatisk fredede og nyere tids kulturminner i planområdet. ○ Vurdering av potensialet for funn av nye kulturminner. Potensialet for funn anses som lav på grunn av den høye utnyttelsen. ○ Aktuelle konsekvenser for kulturminner vil bli beskrevet.	○ www.asketadden.ra.no ○ www.miljostatus.no ○ http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/ (fredede kulturminner, SEFRAK-bygninger) ○ Kommunens temakart ○ Kommunens kulturminnevernplan ○ Utredninger for kulturminner forutsettes utført i nært samarbeid med kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen. ○ SEFRAK-registrering ○ Askeladden.ra.no
	Utbyggingsrekkefølge ○ Tidshorisont for realiseringen av prosjektet vurderes. ○ Hvordan kan utbyggingsrekkefølgen legges opp for å gi minst mulig negative effekter for dem som er etablert i området, eller de beboerne som etablerer seg først? ○ Rekkefølgebestemmelser	
	Anleggsfasen ○ Konsekvenser i anleggsperioden vil bli beskrevet på et overordnet nivå. ○ Plan for gjennomføring av anleggsperioden med avbøtende tiltak må utarbeides når forslaget er tilstrekkelig detaljert. ○ Det kan i forbindelse med konsekvensutredningen bli lagt generelle føringer for gjennomføring av anleggsarbeider i området, f.eks. for å håndtere trafikkavvikling.	
Bruk av området – rekreasjon og tilgjengelighet	Nærmiljø og rekreasjon ○ Vurderinger av områdets verdi for rekreasjon og fritidsaktiviteter. ○ Park, lek og rekreasjonsområder, sosiale møteplasser, turveier, o.l. ○ Temakart for nærmiljø (viktige oppholdssteder, skoleveier, lekeplasser og rekreasjonsarealer osv.).	
	Barn og unges interesser ○ Barns bruk av arealer og nærliggende grønnstruktur.	○ Kontakte kommunens representant for barn og unge

	○ Kartlegging av skolevei og barns bevegelser gjennom området. ○ Barnehager og skolars bruk av området.	○ Kristiansand kommunes temakart ○ Kartlegging av barn og unges bruk av Kvadraturen, 2003. ○ Barn og unges innspill til gatebruk, 2016.
	Universell utforming Temaet beskrives.	○ HV129 Universell utforming av veger og gater ○ TEK17 ○ Kommunens veinormal og utomhusnormal.
Grønnstruktur og naturmangfold	Grønnstruktur ○ Beskrivelse av viktige elementer som ivaretar grønnstrukturen i området ○ Sammenheng med tiliggende grønnstrukturverdier	○ Kommunens temakart ○ Naturbase.no
	Naturmangfold Vurderinger av planens virkninger for eventuelle verdier knyttet til naturmiljøer og naturmangfold innenfor planområdet. ○ Beskrivelse av temaet. ○ Beskrivelse av fremmede arter. ○ Sjekkliste for Naturmangfoldloven.	○ Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning ○ Artsdatabankens artskart. ○ Kommunens temakart

Tabell 3: Tema for konsekvensutredningen og tema som skal beskrives i planbeskrivelsen.

7. PLANPROSESSEN

7.1. Framdriftsplan

Nedenfor vises planlagt fremdrift for reguleringsprosessen.

Utarbeidelse av forslag til planprogram		Juli-august/2020
Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram		Sept-Okt
Fastsettelse av planprogram	Politisk behandling: By- og stedsutviklingsutvalget	Desember /2020
Utredninger og vurderinger iht. planprogrammet Utarbeidelse av plandokumentene		August 2020 – Mars 2021
Informasjonsmøter og arbeidsmøter med interessenter og aktører i området		
Ferdigstilling av planforslag		
1.gangsbehandling av planforslag med konsekvensutredning	Politisk 1. behandling: By- og stedsutviklingsutvalget	Aug/Sept 2021
Offentlig ettersyn Åpent møte		September 2021
Revisjon av planen		Oktober-November
Vedtak av plan	Politisk sluttbehandling: Bystyret	Februar/ 2022

Tabell nr. Fremdriftsplan

7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)

Kvartal 71 skal utvikles til et attraktivt, moderne boligområde med tilhørende byfunksjoner i overgangen mellom Kvadraturen og Baneheia. Når vi jobber med planforslaget og involverer interessenter igjennom medvirkning er det flere spørsmål som kan stilles:

Hva gjør at vi tiltrekkes av et sted? Og hvordan får vi folk til å ta i bruk det nye prosjektet, både som beboere, besøkende og kunder? Hvilke tilbud i nærmiljøet bruker folk og hvilke savner de? Hva er det som skaper gode rammer for aktivitet og opphold?

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området. De ulike aktørene har ulik grad av interesse og innflytelse for utviklingen.

Medvirkningsopplegget er i henhold til plan- bygningslovens kapittel 5. I tillegg til de lovpålagte kravene til medvirkning, vil det bli aktuelt å holde ulike former for dialog- og informasjonsmøter, workshops og lignende.

Det er i de siste årene gjennomført flere befolkningsundersøkelser og kartlegginger av Kvadraturen og Kristiansand som by, blant annet; «Pilotprosjekt – Kartlegging av Kvadraturen», 2003, «Gatebruk og parkering i Kvadraturen, innspill fra barn og unge», 2016, «Boligundersøkelse - En befolkningsundersøkelse om boligsituasjon og boligpreferanser i Kristiansand kommune», 2018 og prosjektet «Bedre byer - Kristiansand», 2019. Disse kartleggingene vil være med å danne grunnlaget for vurderingen av planforslaget.

Forklaring av begrepene

KOMMUNISERE

Opprettholde interessentenes interesse gjennom kommunikasjon. Aktører har anledning til å gi tilbakemeldinger og innspill til prosjektet som svar på direkte henvendelser eller spørreundersøkelser, fra mediedekning eller i egne særmøter.

INFORMERE

Holde interessentene jevnlig informert om prosjektet. Aktører blir informert via media, oppslag, e-post eller brev.

SKAPE DIALOG

Ha fortløpende konsultasjoner underveis i prosjektet gjennom møter med aktører i form av særmøter, dialog eller folkemøter. Diskusjonene i disse møtene kan gi innspill til konkrete løsninger.

INVOLVERE

Skape forankring gjennom å involvere interessentene. Aktører vil være direkte involvert i utarbeidelse av løsninger i prosjektet, gjennom diskusjoner i interessefora, faglige ressurser eller egne særmøter med spesielt relevante interessenter.

Oversikt over interessentene

Statlige og regionale myndigheter	•Fylkesmannen i Agder •Agder fylkeskommune •Sivilforsvaret •DSB •NVE •Statens vegvesen
Offentlige og kommunale instanser	•Kristiansand kommunes fagavdelinger •De fire kommunale rådene (Rådet for funksjonshemmede, seniorrådet, ungdommens bystyre, studentrådet) • Brannvesenet • Byantikvaren • Agder Energi • AKT
Barn og ungdom	•Elevråd ved Tordenskjolds gate skole •Elevråd ved Grim skole •Elevråd ved Samfundet skole
Næringslivet	•LUKS-varelevering •Næringsdrivende i Posebyen
Interessegrupper	•Kvadraturforeninga •Næringsforeninga i Kristiansandsregionen •Posebyen vel •Fergefjellet og Heidens Vel •Naboer •Tordenskjoldsgate skole •Fergefjellet barnehage •Foreningen Posebyen •Blå kors
Befolkningen	•Allmenheten

Medvirkningsopplegg

Her følger en oversikt over møter og annen type medvirkning som planlegges i løpet av planprosessen:

Aktører	Informere	Kommunisere	Skape dialog	Involvere
Statlige og regionale myndigheter	Planforslag til høring September/oktober 2020		Særmøter Oktober 2020 – Mars 2021	Særmøter Oktober 2020 – Mars 2021
Offentlige og kommunale instanser	Planforslag til høring September/oktober 2020		Særmøter Oktober 2020 – Mars 2021	Særmøter Oktober 2020 – Mars 2021
Barn og ungdom				Analysere eksisterende barnetråkk og undersøkelser. Gjennomføre ny barnetråkk og workshop el. Oktober 2020– Mars 2021
Næringslivet			Særmøter Oktober 2020 – Mars 2021	
Interessegrupper	Planforslag til høring September/oktober 2020		Særmøter eller åpne møter Oktober 2020 – Mars 2021	
Befolkningen		Spørreundersøkelse, enten ny eller benytte utførte undersøkelser. Oktober 2020 – Februar 2021	Åpent informasjonsmøte Oktober 2020 – Mars 2021	

Informere

Alle høringsinstanser får tilsendt brev med varsel om oppstart og forslag til planprogram. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og digitale medier, og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/reguleringsplaner.

Kommunisere

Det er aktuelt å bruke tidligere barnetråkk, spørreundersøkelser og lignende. Det gjennomføres også nye kartlegginger og undersøkelser.

Skape dialog og involvere

Det legges opp til dialog og involvering av flere aktører:

Dialog og koordinering med offentlig instanser:

Planarbeidet vil tas opp i regionalt planforum. Representanter fra Fylkesmannen, Statens Vegvesen, fylkeskommunen, Statens Kartverk m.fl. møtes.

Samarbeid med offentlige og kommunale instanser:

Det legges opp til et tett samarbeid med Kristiansand kommune. Det er satt opp månedlige møter mellom forslagsstiller og kommunen med ulike deltakere fra plan, parkvesenet, ingeniørvesenet og andre deltakere etter behov. I kommunens interne prosess vil parkvesenet, ingeniørvesenet, utbyggingsstaben, oppvekst, barn og unges representant og miljørettet helsevern delta.

Dialog og møter med lokale interesseorganisasjoner og beboere:

- Ulike informasjons- og dialogmøter med berørte interesseorganisasjoner, naboer, velforeninger, eksisterende leietakere og næringsaktører. Både forslagsstiller og kommunen vil være representert.
- Det avholdes åpne nabomøter.

Involvering av barn og unge

Det er aktuelt å gjennomføre en ny barnetråkk og workshop der barn og unge involveres.

Medvirkningsplan

I løpet av planarbeidet vil det bli utarbeidet en egen medvirkningsplan som vil beskrive det endelige medvirkningsopplegget. Medvirkningsplanen vil inneholde en fullstendig interessentanalyse. Hvilke innspill som kommer frem i oppstartsvarselet og høringsperioder vil være med å vise hvilke aktører/interessenter som er viktig å involvere i en medvirkningsprosess og på hvilken måte.

8. KILDER OG REFERANSER

Arkitekturguide for Kristiansand, arkitektur og byplanhistorie. Kulturdirektøren i Kristiansand kommune, 2002.

Askeladden, riksantikvaren, <http://www.Askeladden.ra.no>

En skapende by med ambisjoner. Kristiansand mot 2030. Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi 2017-2030. Vedtatt av Bystyret 20.09.2017

Historiske kart, <http://www.finn.no>

Kristiansand kommune. Styrke i muligheter. Kommuneplanens arealdel 2011-2022. Vedtatt av Bystyret 22.06.2011 og 07.09.2011. Endret i formannskapet den 17.04.2013 og Bystyret 21.09.2016 <http://www.kristiansand.kommune.no/>

Kristiansand kommunes temakart.
<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/kart/temakart/>

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008. <http://lovdata.no/>

Forskrift om konsekvensutredninger, 2009. <http://lovdata.no/>

Miljødirektoratets kart, <http://www.miljostatus.no/kart/>

NVE kartkatalog, <https://kartkatalog.nve.no/#kart>