



Kvartal 71 - detaljregulering

Plannummer	1571
Saksnummer	ebyggesak: PLAN-20/03870, p360online: 2020078872
Møtedato	29.08.20
Saksbehandler	Elin Aabel Bergland
Sidemannskontrollør	Frode Solheim
Byggesaksbehandler	Ikke avklart

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller

Kjetil Børufsen, SBBL
Martin Mæland, SBBL

Konsulent

Kristin Jarmund, Jarmund Arkitekter
Simon Løvdal, Jarmund Arkitekter
Line Hellum Fomenko, Jarmund Arkitekter
Smári Stav, Rambøll
Frode Veås Karlsen, Rambøll

Fra kommunen

Plan og bygg: Venke Moe, Eirik Heddeland Martens, Elin Aabel Bergland

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
Agder fylkeskommune, postmottak

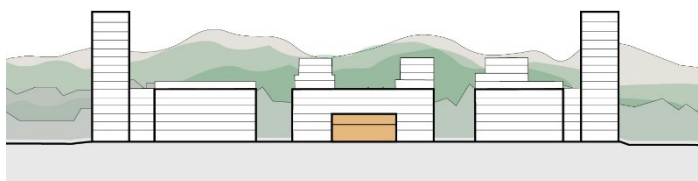
FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Samhallsbyggnadsbolaget (SBB) ønsker å transformere eiendommene fra dagens bruk (kontorformål) til boligformål. Hovedmålene som angis for utviklingen er:

- Urbant område, nye arenaer for byliv
- Aktivisering av Tordenskjolds gate og bedre tilgjengelighet til Baneheia
- Boligutvikling med høy utnyttelse (600-700 boliger)
- Bidra til mål om 15000 innbyggere i Kvadraturen

Bebyggelsesstruktur og er nøye redegjort for i oversendte illustrasjoner. Tredelt, med to nabolagsgater på tvers som deler bebyggelsen opp i tre hoveddeler, Tordenskjolds gate 65 bevares, bebyggelsen tar utgangspunkt i den høyeste delen av eks. fylkeshus, og trappes noe ned mot Posebyen (6 etg). I kvartalets østre hjørner mot St. Hans Gate og Lømslands vei er det vist to høyhus i 15 etasjer.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep, inkl. høyder, volumer, struktur, byplangrep

Plan og bygg er positive til en komplett transformasjon av Kvartal 71.

En tredeling av kvartalet med nabolagsgater og gårdsrom for hvert «delfelt» er et godt grep.

Vi mener imidlertid at det må gjøres noen justeringer av forslaget:

Høyder

Planområdet har et viktig naboskap i bevaringsverdig bebyggelse i Posebyen og Lømslands vei. Forholdet til disse må vies stor oppmerksomhet i planprosessen.

Det må gis en faglig vurdering av og begrunnelse for bruken av høyhus og plassering av dem i forhold til omkringliggende bygg og terreng. Planprogrammet må tydeliggjøre at høyder på bebyggelsen skal vurderes i prosessen.

Høyde på bebyggelsen må også vurderes ut fra sol-/skyggeforhold på interne utearealer og tilstøtende bygg og utearealer.

(Det er for øvrig kun et mindre takoppbygg på fylkeshuset som har gesimshøyde på kote 39,8. Hovedgesimsen for fylkeshuset ligger på kote 34,35).

Utnyttelse

Gjeldende plan hjemler en samlet utnyttelse på ca 40000 m² BRA til kontor/ tjenesteyting. Nytt forslag angir 60000 m² BRA, hovedsakelig til boligformål. Ved endring av høyder og bebyggelsesstruktur vil utnyttelsen også måtte endres.

Landskap/ utearealer

Det å trappe bebyggelsen/ utearealer oppå sokkeletasje for å håndtere terrengforskjellene vil gi gode kvaliteter. Det må jobbes nøye med høydesetting for å vise hvordan tilgjengelighetskrav kan la seg løse, for gangforbindelser både på langs og på tvers av kvartalet.

Bebyggelsen inne i kvartalet og opp mot terreng må vurderes redusert i utstrekning slik at det blir større sammenhengende utearealer. Utearealene må gis en attraktiv opparbeidelse. Solforhold og vindforhold må utredes.

Bebyggelsesstruktur

Mot Lømslands vei/ Tordenskjolds gate gir eks. kontorbygg føringer for hvordan ny bebyggelse kan etableres. Dette gir utfordringer. Slik det er vist, ser det trangt ut mellom eks. bygg (kontor) og omkransende nybygg (bolig). Vi mener det bør vurderes om torvet kan etableres i forkant av det eksisterende kontorbygget i stedet for foran den midtre bygningssekvensen. Dette, kombinert med en åpning mellom eks. bygg og nybygg langs Lømslands vei, kan lede skolebarn mellom byggene, slik at man unngår konflikt mellom skolevei og kjøreatkomst/varelevering. (Alternativt må kontorbyggets fremtid revurderes i det nye konseptet for kvartalet).

Byggelinje mot Tordenskjolds gate må ta utgangspunkt i bebyggelsen nord og sør for kvartalet. Plassering av bebyggelsen mot gate må også gjøres etter en vurdering av

hvilket tverrsnitt gata skal ha, se punkt om trafikkløsninger/trafikksikkerhet.

I bakkant må overgangene mot eksisterende boliger i Lømslands vei vies oppmerksomhet. Kan noen av nybyggene etableres som mindre punkthus som forholder seg til denne strukturen? Nybygg i denne delen vil måtte vurderes i forhold til høydesettinger av terreng/ utearealer på lodd.

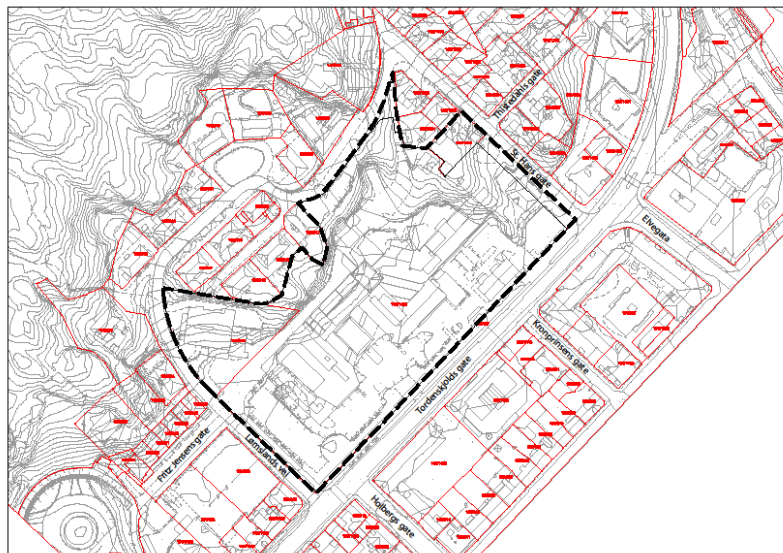
Boligkvalitet

Det må utredes hvem det skal bygges boliger for i området, og hvilke boligstørrelser som er ønskelig. Det vurderes å stille krav til andel leiligheter med minstestørrelse som ivaretar familiers behov.

Det vil stilles krav til utforming av leiligheter i forhold til støy (gjennomgående/ ensidig mot stille side).

Planområdet

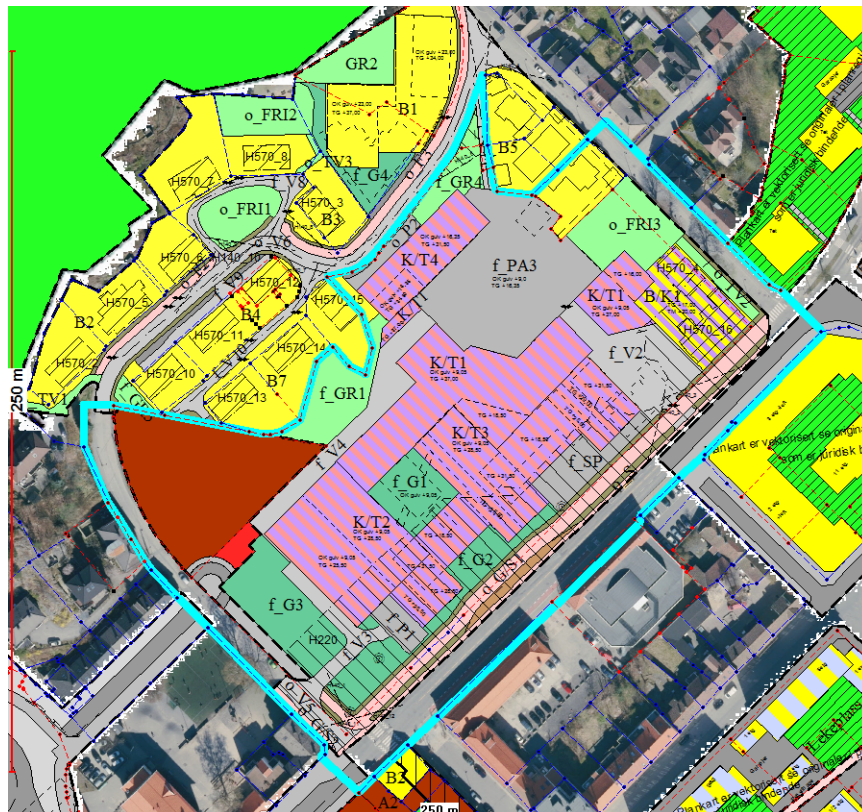
Forslagsstiller har foreslått dette planområdet:



I tillegg må gateareal i tilstøtende gater (Tordenskjolds gate, Lømslands vei og St. Hans gate) tas med i planområdet. Gatearealene reguleres til generelt samferdselsformål og detaljeres eventuelt i tekniske planer.

Plan og bygg har forstått det slik at «Vaskeritomta» (felt A1, plan id 806) ble tatt med i konkurransegrunnlaget for å inkludere en barnehage i prosjektet. Forutsatt at barnehage inngår i planen, kan tomta tas med i planområdet. Dersom barnehage viser seg uaktuelt, må arealet tas ut av planområdet, og beholde reguleringsformål i planid 806, allmennyttige formål. Dette vil ha konsekvenser for bebyggelsesstruktur i prosjektet.

Kommunens forslag til ny planavgrensning er vist med turkis på illustrasjonen på neste side:



Dette må justeres i materialet som sendes ut med oppstartsvarsel, både i varselbrev og planprogram. Kommunen sender over sosifil for plangrense.

Formål

Den største endringen i planarbeidet går på å omdisponere kontor/tjenesteyting til boligformål. Må belyse hvor mye kontorareal og kontorarealreserve som forsvinner, hva reserven er i dag og hvilke konsekvenser omdisponeringen gir. Regulant må utrede, men kommunen må være med på å belyse hva dette får å si for Kvadraturen.

Formål på gateplan bør i størst mulig grad være publikumsretta, men det vil også måtte vurderes hva som er riktig mengde forretning og annen tjenesteyting/ publikumsretta virksomheter mv i forhold til det som er drivbart og ønskelig sett i lys av utvikling av Posebyen. Det er viktig med god programmering for å aktivere torv som møteplass. Det må gjøres en analyse/ vurdering av hvilke kvaliteter som finnes i denne delen av byen, som kan bidra til å gi svarene på hvilke tilbud det vil være positivt å etablere her.

Bevaringsverdige bygg

I gjeldende plan fra 2014 åpnes det for å flytte Tordenskjolds gate 67 mot hjørnet til St. Hans gate og på den måten knytte det verneverdige huset mot det andre vernede huset på eiendommen og visuelt styrke den forholdsvis lave, delvis verneverdige bebyggelsen oppover St. Hans gate. Den gamle sykehus-eiendommen er i dag omkranset av verneregulert og verneverdig bebyggelse. Det skisseres nå å flytte Tordenskjolds gate 67 andre veien og gi huset en «frontplassering» foran og ved siden av forholdsvis høy ny bebyggelse. I prinsippet kan selvfølgelig huset også flyttes som

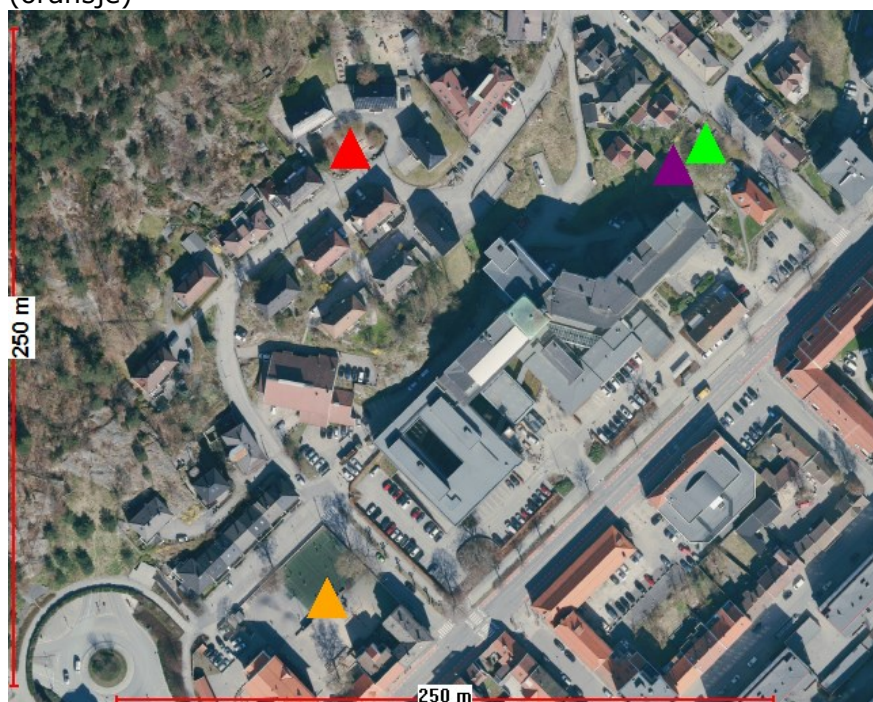
skissert, men etter antikvarfaglig vurdering vil en da svekke de samlede verneinteressene som omkranser planområdet.

Det anbefales å opprettholde plassering av Tordenskjolds gate 67 som i gjeldende plan. Dette vil sette de bevaringsverdige husene i en sammenheng. Alternativt kan eksisterende plassering vurderes med et nybygg mellom de to bevaringsverdige byggene som tilpasses disse.

Dette henger også sammen med punkt om høyder og bebyggelsesstruktur; dette skal vurderes i planprosessen, og i den sammenheng bør det også gjøres en ny vurdering av plassering av bevaringsverdige bygg.

Grønnstruktur og lekeplasser

I kommunens kartbase er det registrert akebakke og sandlekeplass (lilla og grønn) mot St. Hans gate og kvartalslek (rød) i Lømslandsvei. Disse er regulert til grønnstruktur, o_FRI1 (kvartalslek) og o_FRI3 (sandlek og akebakke), i gjeldende plan. Tordenskjolds gate skole er markert som nærmiljøpark (oransje)



Ved transformasjon av eksisterende områder må det vurderes andre måter å løse sand- og kvartalslek enn kravene som ligger i kommuneplanen.

Regulert og opparbeidet lekeplass ved St. Hans gate (o_FRI3 i gjeldende plan) må beholdes. Denne er på ca 750 m², har gode kvaliteter, og kan være et bindeledd mellom eks. boligmiljø i St. Hans gate og ny bebyggelse. Dersom denne foreslås fjernet, vil det stilles krav om erstatningsareal med tilsvarende kvaliteter.

Kvartalslekeplassen i Lømslands vei er på ca 350 m², er primært for eksisterende boliger i Lømslands vei. og er for liten til å tilfredsstille kommuneplanens krav om kvartalslek til det antall boliger som vil etableres. Opparbeidelse av

kvartalslekefunksjoner i Nybyen vil kunne gi et godt tilbud til planområdet. Alternativt vil det i løpet av prosessen vurderes om opparbeidelse av nærmiljøparken langs Otra vil være aktuelt som kvartalslek.

Utearealene oppå lokk mellom byggene vil være fellesanlegg for de nye byggene. Disse må opparbeides som møteplasser for alle aldersgrupper, herunder sandlekefunksjon. Allmennheten bør ha ferdsels- og oppholdsrett i tverrforbindelsene og i de sentrale uterommene. Det må gis klare føringer for avgrensning mellom privat og offentlig areal.

Ettersom tverrforbindelsene gjennom kvartalet begrunnes i forbindelsen til Baneheia, er det ønskelig at man ser på forbedringsmuligheter for eksisterende gangatkomster, f.eks. med ny trapp, skilt osv. Terreng og eiendomsforhold begrenser mulighetene, og hovedatkomst mtp. tilgjengelighet vil fortsatt være som i dag, fra Nybyen, like over tunnel-lokket.

Gamle tregrupper i området som er regulert til bevaring er tatt bort i forslaget. Ivaretagelse av disse må vurderes, sammen med eventuell flytting av torvet, se under punkt «hovedgrep».

Kastanjealléen i Tordenskjolds gate skal bevares.

Se [«Strategi for kunst i offentlige uterom»](#) for muligheten for å bruke kunst som en kvalitet i uterommene.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

- Interne uteoppholdsarealer, inkl. sandlek/møteplass
- Kvartalslek i Nybyen, alternativt langs Otra.

Trafikkløsninger/ trafikksikkerhet

Gjeldende plan regulerer kjøreatkomst til Kvartal 71 via Lømslands vei. Dette er videreført i planinitiativet. Kjøreatkomst i Lømslandsvei generer økt trafikk. Samtidig får skolen økt elevtall og skal kanskje bygges ut mot nordvest.

I ny reguleringsplan må det ses på en helhetlig løsning for Lømslands vei der elever kan ledes via utearealene i Kvartal 71 for å unngå konflikt mellom elever på skolevei og kjøreatkomst til Kvartal 71. Dette kombineres med en ny utforming av krysset Holbergs gate/ Tordenskjolds gate og Lømslands vei). Hente/ bringemulighet tilknyttet skolen må også tas med i denne vurderingen. Dette er et viktig tema for medvirkningsprosess.

Kommunen/ AKT må gjøre en vurdering av gatetverrsnittet i Tordenskjolds gate, som ivaretar både gående, busstopp (Eg/Kvadraturen og framtidig ringrute Kvadraturen-Lund-Eg), sykkelekspressvei og biltrafikk. Gateareal reguleres til samferdsel, mens tekniske planer viser detaljerte løsninger. Kristiansand kommune tar initiativ til denne prosessen.

Løsning for varelevering er foreslått i bakkant av bebyggelsen, og må diskuteres i prosessen. Avfallshåndtering for

boligbebyggelse må illustreres og beskrives, både mht. arealbruk og trafikksikkerhet rundt hentesituasjon.

Dersom eksisterende snarveier for barn i nabolaget endres, må dette vurderes nøye. Barns bevegelseslinjer må redegjøres for, og vil være et viktig tema i medvirkningsprosess.

Ulike bevegelseslinjer må vises i mobilitetsplan, og hvordan de ulike forbindelsene ivaretas må redegjøres for i denne.

Kommunaltekniske anlegg

Tidlig i prosessen må det avklares om/hvordan VA-ledninger gjennom området kan legges om i ulike byggetrinn. Flomveier fra Baneheia til Otra må sikres, og det må avsettes plass til overvannshåndtering lokalt. Kapasitet på vann og avløp må vurderes tidlig i prosessen.

Mulige rekkefølgekrav VA:

- Ringledning på vann i bakkant av området for å sikre brannvannkapasiteten.
- Oppgradering av pumpestasjon ved Lundsbroa.

Overvanns-håndtering/blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

- Interne uteoppholdsarealer, inkl. sandlek/møteplass
- Kvartalslek i Nybyen, alternativt langs Otra
- Ringledning på vann i bakkant av området for å sikre brannvannkapasiteten.
- Oppgradering av pumpestasjon ved Lundsbroa
- Reetablering av fortau/ torv mot tilstøtende gater.
- Ombygging av kryss Holbergs gate/ Tordenskjolds gate/ Lømslandsvei (skolevei).

Byggesak

Ut fra planens størrelse og kompleksitet, antar vi det ikke er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Skole og barnehage

Fergefjellet barnehage, Tordenskjolds gate skole og Samfundet skole ligger i umiddelbar nærhet.

Ungdomstrinnet sogner til Grim skole.

Skolekapasiteten på barnetrinnet er anstrengt og

Tordenskjoldsgate skole må trolig bygges ut i nær framtid. Det foreligger ikke konkrete planer i økonomiplanperioden.

Elevtallsprognoser for Kvadraturen er svært usikre.

Utbyggingstakt av Kv 71 må ta hensyn til skolekapasitet.

Kapasiteten på ungdomstrinnet er tilstrekkelig.

Skolevei må omtales og vises på kart.

Kunnskaps-grunnlag

- Planbeskrivelse/ utredninger til planid 1224 (2014)
- Kulturminnevernregistreringen; St. Hans gate 1 og Tordenskjolds gate 67 er bevaringsverdige, kategori II.
- Strøksanalyse: området inngår ikke i kommunens strøksanalyse.
- Grønnstrukturutredningen; ok referert i planprogrammet.

- Barns bruk av arealer: Det finnes en omfattende kartlegging av barn og unges bruk av Kvadraturen fra 2003, og barn og unges innspill til gatebruk i 2016. Disse oversendes.
- Forurensa masser (Kartløsning på nett): Den nederste delen av kvartalet er vist sammen med hele Kvadraturen som mulig forurensa.
- Naturmangfold: Omtalt i planbeskrivelse til gjeldende plan.
- Kjente støykilder: Festningsgata og Tordenskjolds gate.
- Kommunens luftsonekart: Planområdet er markert som gul sone.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes. Dette bestilles fra kommunen.

Eiendomsforhold

Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Forslagsstiller eier en del av tilstøtende gater. Dette må rettes opp iht. avgrensning av samferdselsareal i kommende plan.

Veinavn

Eksisterende gatenavn dekker planområdet.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Området inngår ikke i boligprogrammet, og må meldes inn her.

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Denne prosessen bør gjennomføres parallelt med planprosessen.

Illustrasjoner

- Analysekart som viser prosjektet satt inn i sammenheng med byen rundt; hvilke tilbud finnes, og hvilke tilbud ønskes etablert?
- Analysekart som setter planområdet inn i en større sammenheng mtp. forbindelseslinjer (del av mobilitetsplan?)
- Høydesatte snitt som har med seg terreng og nabobebyggelse både på langs og på tvers av planområdet.
- 3D-illustrasjoner som i planinitiativet, samt forslag til bebyggelse sett fra skolegården på Tordenskjolds gate skole.
- Illustrasjonsplan som viser «alt», inkl. avfallshåndtering, gatetverrsnitt, uteoppholdsareal mv.
- Sol-/ skyggeanalyse kl 9, 12, 15 og 18 jevndøgn, sommer- og vintersolverv.
- Prinsipper for leilighetsfordeling
- Tverrsnitt/ lengdeprofil på gateareal.

Eks. kontorbygg som skal opprettholdes må fremgå av illustrasjonene (ikke kun stiplet mens andre bygg er farget).

Modell

For å vurdere bebyggelsesstrukturen i forhold til eksisterende bebyggelse og terreng må det utarbeides

- Fysisk modell
- 3D-modell i følgende formater:
 - o Komplette 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-biller og til digital Bymodell).
 - o Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til web.app i ArcGIS – benyttes både eksternt og internt som arbeidsverktøy.

Modellene må ta med seg bebyggelsen fra Festningsgata (Todda), bebyggelse i Lømslands vei og del av Baneheia bak, del av/ hele (?) Fergefjellet, Poseby-kvartalene langs Tordenskjolds gate.

Særskilte utredninger

Utredninger/ fagrapporter som ble utarbeidet ifm. gjeldende reguleringsplan suppleres/oppdateres med ny informasjon.

Planprogrammet lister opp utredninger som skal utarbeides. Kommentarer til de ulike temaene er satt direkte inn i vedlagt planprogram.

Konsekvens-utredning og planprogram

Arealet har formål offentlig/privat tjenesteyting i kommunedelplan for Kvadraturen, og er i samsvar med dette regulert til kontor/tjenesteyting i gjeldende plan. Regulering til boligformål faller inn under vedlegg I, punkt 25, Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Etter forskriften §6, første ledd, bokstav b, skal slike planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram.

Forslag til planprogram sendes normalt ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Høringsperioden er min. 6 uker.

Planprogrammet er gjennomgått i forbindelse med oppstartsmøtet. Kommunens merknader til dette fremgår av vedlagt planprogram.

Den mest sentrale tilbakemeldingen på planprogrammet: Det må sorteres bedre på hvilke tema det skal utarbeides fagrapporter for, og som utgjør konsekvensutredningen, og hvilke tema som kun skal inngå i planbeskrivelsen (kap 6). Medvirkning (kap 7) må vise en tydeligere strategi for medvirkning; hvem skal medvirke når, og med hvilken metode?

Plan og bygg ønsker en ny gjennomgang på revidert planprogram før det varsles oppstart.

Samarbeid og medvirkning

Følgende må involveres i planarbeidet, og dette må fremgå av kap 7.2 i forslag til planprogram:

- De fire kommunale rådene:
<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/innbyggdialog-og-frivillighet/demokratiordninger/>
(sekretærer for rådene er Hanne Kro Sørborg og Raimond Oseland)
- Elevråd ved Tordenskjolds gate, Grim og Samfundet skole
- Tordenskjolds gate skole som nabo.
- Posebyen Vel
- Kvadraturforeninga/ Næringsforeninga, samt næringsdrivende i Posebyen
- Åpent nabomøte
- LUKS - varelevering

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller. Høsten 2020 er det satt opp månedlige møter med forslagsstiller der plan, parkvesenet og ingeniørvesenet deltar. Eventuelt andre kommunale deltakere avklares i forkant av møtene. I kommunens interne prosess vil parkvesenet, ingeniørvesenet, utbyggingsstaben, oppvekst, barn og unges representant og miljørettet helsevern delta.

Planarbeidet vil tas opp i regionalt planforum.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Planprogrammet viser følgende forslag til fremdrift:
Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan:
Februar 2021
Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag:
April 2021
Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: Juni 2021. (Plan og byggs tilbakemelding: kan først forventes august/ september)
Forventet tidspunkt for sluttbehandling: Februar 2022 (Plan og byggs tilbakemelding: Avhengig av høringsfrist og møteoppsett)

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

Konklusjon

Kommunen er positive til en komplett transformasjon av Kvartal 71, og mener at det innsendte planinitiativet viser et prosjekt som vil tilføre kvaliteter til området. Samtidig viser vi til kommentarene i punktene over, og forventer at prosjektet bearbeides iht. tilbakemeldingene.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Elin Aabel Bergland, 01.09.20
Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

Regionalplan for Kristiansands-regionen

Kvadraturen som landsdelssenter.

Styrking av eksisterende sentre, med fokus på:

- God tilgjengelighet, inkludert godt tilrettelagt parkering og godt kollektivtrafikktilbud.
- Konsentrasjon, det vil si ikke et utflytende senter med lange gangavstander.
- Opplevelsestilbud.
- Kvaliteter, inkludert gode handlebetingelser

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2017 - 2030

Fire satsingsområder:

- Samskaping som drivkraft
- Kompetanse for verdiskaping
- Deltakelse og tilhørighet
- Byvekst med kvalitet

Overordnet arealstrategi 2017 – 2030 – en kompakt by ved sjøen:

- Redusere transportbehovet gjennom god samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Vekst i persontrafikk med gange, sykkel og kollektiv.
- Utvikle og sikre grønne korridorer, opprettholde markagrense.
- Utvikle senterområder med leiligheter, dagligvarebutikk, andre tjenester og sosiale møteplasser.
- Sikre god alderssammensetning i boområder.
- Utvikle og forsterke sammenhengen mellom Kvadraturen, Eg og UiA.

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

Formål: Sentrumsformål

Temakart: Gul støysone langs Tordenskjolds gate. B16 (Lømslands vei) er et av kommuneplanens tidstypiske boligområder som ikke skal fortettes.

Kommunedelplan for Kvadraturen

Formål: Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende.

Temakart:

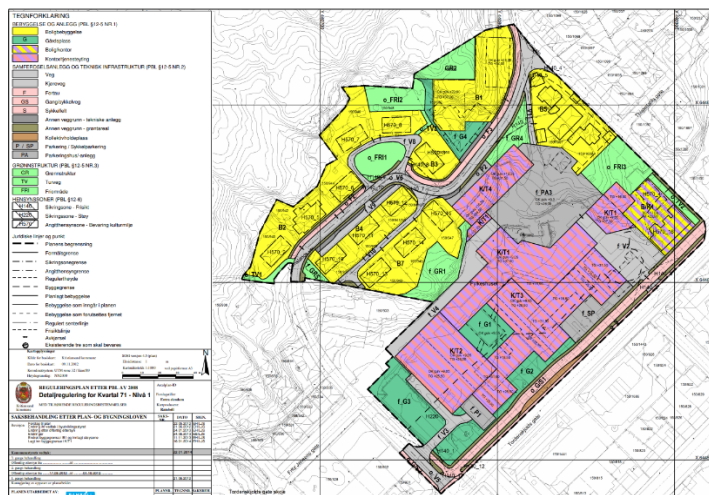
Støy: Tordenskjolds gate rød og gul støysone

- Gatebruk (rev. 2017): Tordenskjolds gate hovedsykkelnett
- Gang-/ sykkelveinett: Lømslands vei gs-vei/ promenade.
- Bevaring: Tordenskjolds gate 67 og St. Hans gate vurderes ved regulering.
- Grønnstruktur: Tordenskjolds gate og Lømslands vei viktige gangforbindelser, lekeplasser i Lømslands vei og St. Hans gate (som i gjeldende reguleringsplan)
- Trær i gate: Tordenskjolds gate – gate med store trær

Kommunedelplan for sykkелеkspress

Tordenskjolds gate er trasé for sykkелеkspressveien.

**Reguleringsplan for
Kvartal 71, planid
1224, vedtatt
22.01.14**



Formål: Kontor/ tjenesteyting på fylkeshuset. Boligformål på eksisterende boligbebyggelse i bakkant. Offentlig lek mot St. Hans gate og Lømslands vei. Felles private utearealer mot Lømslands vei.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran denne reguleringsplanen på det området det varsles oppstart på nå. Boligområdet i Lømslands vei vil fortsatt inngå i plan id 1224.

**Reguleringsplan for
Kvartal 71, planid
806, vedtatt
05.09.01**



«Vaskeritomta», A1 avsatt til allmenntillegget formål med eksisterende utnyttelse og mulighet for mindre tilbygg.

**Annet planarbeid i
området**

Områderegulering, gatebruksplan for Posebyen, plan id 1569

**Kommunale
føringer**

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.
Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.
VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.
Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.
Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

**Aktuelle politiske
vedtak**

«Virkemidler for å nå 15000 innbyggere i Kvadraturen».
Formannskapet tok saken til orientering, sak 28/17, 08.02.17.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)
Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2016)

Aktuelle lover

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

GENERELL INFORMASJON

Oppstartsmelding

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg.

Oppstartsvarsel sendes til
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsmeldingen.

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

Planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan-, bygg- og oppmålingsetatens krav til detaljreguleringsplaner, se internett:
www.kristiansand.kommune.no – teknisk og eiendom – Reguleringsplaner – [Skal du utarbeide en detaljregulering?](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med en hver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes: Kvartal 71 AS, c/o Newsec Basale AS, Postboks 5666 Torgarden, 7484 Trondheim