

Kvartal 71, Redegjørelse for reguleringsmessige forhold

Innhold

Kvartal 71, Redegjørelse for reguleringsmessige forhold.....	1
Bakgrunn for forslaget.....	2
Planområdet og virkninger utenfor planområdet.....	3
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	3
Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	4
Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	4
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	4
Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	5
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	9
Samfunnssikkerhet, risiko, og sårbarhet.....	9
Prosesser for samarbeid og medvirkning.....	10
Vurdering av krav om konsekvensutredning.....	10



Bakgrunn for forslaget

Samhallsbyggnadsbolaget (SBB) er grunneier av eiendommene gnr. 150 bnr. 933, 1089 og 1442, og ønsker å utvikle forslag til samlet reguleringsplan for disse eiendommene, med sikte på å transformere kvartalet fra dagens kontorvirksomhet til boliger – i tråd med kommunens egne målsetninger og ønsker for tomten.

For å få en bred belysning av mulighetene for utvikling av tomten, ble det høsten 2019 utlyst et parallelloppdrag for utvikling av tomten. Av fire innleverte forslag ble forslaget fra Kristin Jarmund Arkitekter AS (KJA) valgt som grunnlag for videre utvikling.

Hovedmålene for utviklingen er:

- Legge til rette for et attraktivt, blandet urbant område med nye arenaer for byliv
- Skape koblinger gjennom planområdet som aktiviserer Tordenskiolds gate og bedrer tilgjengeligheten til Baneheia
- Legge til rette for boligutvikling med høy utnyttelse
- Bidra til målet om 15 000 innbyggere i Kvadraturen.

K

J

— A

Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning ligger vedlagt (se vedlegg 3). Planområdet omfatter eiendommene gnr. 150 bnr. 933, 1089, 1442. Planavgrensning er vist lagt i eiendomsgrense.

Planområdet ligger sentralt i Kvadraturen, med god kobling til kollektivtrafikk og eksisterende teknisk infrastruktur. Basert på utredningene og konklusjonene fra omreguleringen i 2014, antas tiltaket ikke å utløse behov for større infrastrukturtiltak. Overvann er beskrevet som en utfordring ved tidligere regulering av tomten, og prosjektet vil derfor legge vekt på lokal overvannshåndtering. Øvrig behov for mindre infrastrukturtiltak vil utredes som del av planprosessen.

Planforslaget vil tilføre området nye grøntarealer og byrom i form av uteoppholdsareal for boligene, nye tverrforbindelser, og en ny urban plass – «Esplanaden». Nærhet til Baneheia og en godt utviklet urban struktur med parker og offentlige møteplasser gjør at vi vurderer at behov for arealer til allmenn lek og rekreasjon ut over dette er godt ivaretatt i eksisterende struktur.

Forslaget legger til rette for anslagsvis 6 – 700 boliger. Støy fra Tordenskjolds gate, utfordrende topografi, samt ønsket om en urban struktur med høy utnyttelse, gjør planområdet lite egnet for etablering av barnehage, og evt. behov for økt barnehagekapasitet bør fortrinnsvis løses ved utvidelse av det kommunale tilbudet i nærområdet.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området planlegges utviklet med boliger. Tordenskjolds gate 65 ønskes beholdt som kontor/næring. Arealer i 1. etasje utvikles til lokal handel, service og tjenester.

Fylkeshuset, St. Hans gate 24, samt Lømslands vei 5 og 6, planlegges revet. Bevaringsverdig bebyggelse Tordenskjolds gate 67 og St. Hans gate 1 opprettholdes.

Hovedtall for utnyttelse:

Planområdets areal:		20 995 m ²
Eksisterende bebyggelse:	ca.	27 000 m ² BRA
Bebyggelse som rives:	ca.	21 000 m ² BRA
Ny bebyggelse:	ca.	60 000 m ² BRA
Samlet utnyttelse:	ca.	66 000 m ² BRA / 314 % BRA

Formålsfordeling:

Bolig:		55 000 – 56 000 m ² BRA
Kontor:	ca.	6 000 m ² BRA
Handel/tjenester:	ca.	4 000 – 5 000 m ² BRA

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Med bakgrunn i nasjonale mål om bærekraftig utvikling av kompakte byer og tettsteder, samt kommunens målsetning om en betydelig økning av befolkningen i Kvadraturen, foreslås prosjektet med en høy tetthet av boliger.

Dagens bebyggelse, Fylkeshuset, har en maksimalhøyde på ca. k. + 39,8 m. Dette er brukt som utgangspunkt for skalering av den høyeste bebyggelsen, som er begrenset til maks. k. + 41,0 m (k. + 43,5 m for takoppbygg). Høyeste bebyggelse plasseres som i dag sentralt på tomten, og forslaget avtrappes vesentlig både mot Baneheia og Kvadraturen.

I tillegg foreslås det to slanke punkthus på 15 etg. Disse har liten betydning for utnyttelsen i planen, men foreslås som en arkitektonisk innramming og bærende element i områdets visuelle identitet.

Foreslåtte byggehøyder:

Sentralt i planområdet:	8 – 10 etg. (maks. k. + 41,0 / + 43,5 m)
Mot Kvadraturen:	ca. 6 etg.
Mot Baneheia:	ca. 3 – 5 etg.
Punkthus:	15 etg. (maks k. + 56 m / takoppbygg +58,5 m)

For nærmere beskrivelse henvises det til Prosjektpresentasjon, vedlegg 2.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslaget er planlagt for høy arkitektonisk og bruksmessig kvalitet, basert på prinsippet om å etablere en tydelig bystruktur med samlende byrom, aktivisering av gater gjennom bevisst plassering av innganger og funksjoner, og etablering av grønne uteoppholdsarealer forbundet med smett og snarveier.

For nærmere beskrivelse henvises det til Prosjektpresentasjon, vedlegg 2.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det er utført studier av høyde og volumoppbygging i nær- og fjernvirkning. En viktig målsetning har vært å sikre god visuell kontakt mellom Kvadraturen og Baneheia som byens grønne innramming. Det har derfor vært et bevisst fokus på å holde høydene på de delene av bebyggelsen som er orientert parallelt langs Tordenskjolds gate lav, så den ikke påvirker fjernvirkningen. De høyeste byggene er i stedet tverrstilt på gateløpet, slik at det opprettholdes sikt mellom byggene. Fjernvirkningsstudiene som er utført viser at prosjektet opprettholder god sikt mot Baneheia, både mellom og over foreslått bebyggelse.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Statlige planretningslinjer og veiledere:

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjene stiller krav til hvordan planleggingen skal hensynta effektene av endret klima, herunder å unngå at utbygging medfører økt risiko for naturskader:

«Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering».

Innenfor planområdet vurderes økt nedbørintensitet med tilhørende økt risiko for kortvarige oversvømmelser som den viktigste faktoren mht. klimatilpasning. Lokal overvannshåndtering vil bli lagt til grunn for utforming av tiltaket, og det vil i utredningen ses på løsninger som kan bidra til å fordrøye vann og dempe flomtopper som følge av regnskyll.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging

Gir retningslinjer for prioritering av utbyggingsområder, og samordning av areal- og transportplanleggingen. Utbyggingsmønster skal fremme kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet, og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Veksten i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Planleggingen skal sikre tilstrekkelig boligbygging i pressområder. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.

Planområdet ligger sentralt, og med svært god kollektivtilgjengelighet. Utviklingen skjer gjennom fortetting av eksisterende utbygd areal, og bidrar dermed til å redusere behovet for å ta i bruk ubebygde arealer. Utbyggingen vil styrke Kvadraturen som sentrumsområde. Det planlegges for en lav parkeringsdekning, og en tydelig prioritering av gående og syklende. Nærhet til sentrumsfunksjoner, arbeidsplasser, og lokalt handels- og tjenestetilbud vil bidra til å minimere beboernes transportbehov.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Stiller bl.a. krav om at barn- og unges interesser skal bli hørt og ivare tatt ved utvikling, at det skal legges til rette for at barn skal ha tilstrekkelige egnede lekearealer i sitt nærmiljø og at disse skal være skjermet for forurensning, samt stiller

krav om erstatningsareal ved nedbygging av arealer som er reguleringsmessig sikret eller i aktiv bruk til barns lek.

Planområdet inneholder i dag i begrenset grad arealer som er egnet for barns lek. Store deler av planområdet er enten bebygget eller opparbeidet med gråarealer, parkering, kjøreveier o.a. Utviklingsforslaget vil innebære at parkering og kjørearealer flyttes under bakken, og at tilnærmet hele planområdet utvikles som et bilfritt, trafikktrygt område. Utviklingen vil etablere et nettverk av utearealer bestående av private markterrasser og balkonger, felles gårdsrom, samt interngater og plassrom, som vil være tilpasset og egnet for barns lek og utfoldelse.

Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen

Stiller krav til planlegging og utforming av bebyggelse med støyfølsomt formål, og definerer grenseverdier for støy. Gul sone er en vurderingssone, mens støyfølsom bebyggelse i rød sone i hovedsak skal unngås. Veilederen legger imidlertid opp til at hensyn til støy må vektas opp mot andre formål, bl.a. bokvalitet og overordnet areal- og transportplanlegging.

Planområdet er utsatt for støy i rød og gul sone som følge av veitrafikk i Tordenskjolds gate. Foreløpige støyanalyser indikerer at retningslinjene vil kunne ivaretas. Støynivåene vurderes som moderate til lave sammenlignet med andre, tilsvarende sentrale utviklingsområder. For å sikre best mulig utforming av leiligheter, og / eller arkitektoniske / byformmessige løsninger, ønskes det en diskusjon med kommunen og fagmyndighet om det kan åpnes for mindre avvik fra hovedprinsippene i veilederen.

Regionale planer og føringer:

Regionplan Agder 2030

Definerer overordnede målsetninger og retningslinjer for utviklingen av regionen. Sentrale målsetninger av betydning for planarbeidet er målsetning om 45 % reduksjon av klimagassutslipp innen 2030, og satsning på attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter. Byspredning defineres som en vesentlig utfordring. Fremtidens Agder skal i henhold til planen være basert på prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging, og ha kompakte tettsteder, tilrettelagt for alle. Bolig-, handels- og tjenestetilbudet skal være variert og tilpasset innbyggernes behov. Flere skal bo i gangavstand til dagliglivets gjøremål, og persontrafikken i byene skal reduseres. Det skal være god tilgang på boliger i ulike prisklasser. Nye utbyggingsområder skal være tilpasset endret klima.

Forslaget vil gi et vesentlig bidrag til boligmengden sentralt i Kristiansand, og bidra positivt til målsetningen om kompakte tettsteder, redusert transportbehov, lokalt

tjenestetilbud i gangavstand fra boligen, og variert boligtilbud. Forslaget vil prosjekteres med utgangspunkt i fremtidens klimapåkjenninger.

«Styrke i muligheter», Kommuneplan Kristiansand kommune 2011-2022

Planen definerer tre satsningsområder; Byen som drivkraft, Byen det er godt å leve i, og Klimabyen. Planen peker på viktigheten av et velfungerende boligmarked, variasjon i og kvalitet på boliger og bomiljø, samt viktigheten av lokalisering og tett for transport og klima.

Planen definerer styrking av Kvadraturen som en av hovedutfordringene for planperioden. Behovet for å legge til rette for utbygging av boliger, arbeidsplasser, og detaljhandel i Kvadraturen, samt utvikle attraktive møteplasser og god arkitektur fremheves. Byspredning er en vesentlig utfordring. Nøkkeltiltak er boligbygging innenfor eksisterende utbyggingsområder og nært knutepunkt, handels- og tjenestefunksjoner i eksisterende sentra, samt styrke Kvadratekens rolle som landsdels- og handelssenter.

Planområdet ligger innenfor «Kvadratekens nære randsoner», og regulert til «Sentrumsformål – eksisterende». Bakenforliggende boliger i Lømslands vei er definert som område som ikke skal fortettes, og som tidstypisk boligområde. Tordenskjolds gate er vist som del av hovednett for sykkel. Baneheia defineres som «Bydelsmark».

Forslaget vil følge opp kommuneplanens overordnede målsetninger. Utbyggingen skjer innenfor eksisterende sentrumsområde, og vil bidra til å motvirke byspredning og til å styrke Kvadraturen som landsdelssenter. Kvadraturen vil bli tilført et vesentlig volum av nye boliger, og lokal handel og tjenesteyting styrkes. Byromstrukturen i området videreutvikles, og forbindelsene til Baneheia styrkes. Bilparkering foreslås begrenset, og sykkelparkering gis høy prioritet både ift. omfang og plassering.

Prosjektet er foreløpig utformet med ca. 16 – 19 m² felles uteareal per boenhet, og boligene vil inkl. private utearealer i snitt ha tilgang på 28 – 32 m² per boenhet. Utearealkravet i gjeldende KDP vurderes som høyt sett ift. andre tette byområder, og forslagsstiller ønsker en diskusjon om kravet kan modereres. I Oslo aksepteres til sammenligning ned mot ca. 13 m² felles uteareal per boenhet når området har trafikktrygg tilkomst til park, og i Stavanger sentrum aksepteres 16 m². Planområdet har god tilgjengelighet til eksisterende kvartalslekeplasser og naturområder. Skolegård på Tordenskjolds gate skole, parken ved Nybyen, og Baneheia er alle innenfor 400 m luftlinje fra planområdet.

Forslaget er i strid med planens bestemmelser om støy, da bestemmelsens formulering innebærer forbud mot bolig i rød sone. Rød sone omfatter kun et fåtall

av boligene, og overskridelsene er små og lavere enn hva som aksepteres i sentrumsområder i andre norske byer. Fravik fra bestemmelsen er et premiss for å oppnå en struktur med aktiv henvendelse mot gate, og forslagsstiller vurderer at dette bør kunne aksepteres.

Planstrategi for kommuneplanen, nye Kristiansand kommune

Planen definerer utfordringer og målsetninger for arbeidet med kommuneplan for Nye Kristiansand kommune. Utfordringsbildet er i stor grad likt fra kommuneplan 2011; klima, byspredning, og sosiale utfordringer/aldrende befolkning er sentrale tema. Kvadraturen skal fortsatt styrkes som landsdelssenter, og nullvekstmålet ligger til grunn.

Kommunedelplan for Kvadraturen og havna

Legger overordnede rammer for videreutvikling av Kvadraturen og Kvadreturens nære randsoner. 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. Kvartal 71 er regulert til Offentlig/privat tjenesteyting med krav om felles plan for kvartalet. Tordenskjoldsgate skal ha trebeplantning, og inngår i hovedsykkelnettet.

Forslaget følger opp planens hovedgrep ved å omregulere kontorer i randsonen fra kontor til bolig. Forslaget om handel i deler av bebyggelsen er isolert sett i strid med strategien om å konsentrere handelen i City. Forslagsstiller mener imidlertid handelsarealer med lokalt fokus kan tilføre området tiltrengt lokalt tilbud, og bidra til å øke bylivet i en ellers lite aktiv del av Kvadraturen.

Eksisterende detaljregulering

Planområdet er regulert gjennom S-1224 Reguleringsplan for Kvartal 71, vedt. 2014. Planen er basert på at Fylkeshuset og Tordenskjolds gate 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 Tordenskjolds gate, med en lite bymessig utforming.

Planforslaget forholder seg til flere av hovedkonklusjonene i planarbeidet, bl.a. mht. veiadkomst, hvor det er valgt å videreføre prinsippet om kjøreadkomst fra sideveiene, med ordnede kryssløsninger for best mulig trafiksikkerhet, og mht. bevaringsverdier på tomten, hvor Tordenskjolds gate 67 og St.Hans gate 1 bevares. Planforslaget legger imidlertid til grunn et annet hovedformål, og er basert på en ambisjon om en tydeligere urban henvendelse der gatelivet gis en tydelig definisjon, og har derfor en annen hovedstruktur. Den ønskede åpenheten mot Tordenskjolds gate er

ivaretatt gjennom «Esplanaden». Sikt og kontakt mot Baneheia er ivaretatt, se for øvrig vedlegg 2 Prosjektpresentasjon.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende vurderes som viktige tema som må utredes og ivaretas i planarbeidet;

- Fjernvirkning
- Ivaretagelse av bevaringsverdige bygg
- Sol-/skyggevirksomhet og siktforhold
- Trafikk og tilrettelegging for miljøvennlige transportvalg
- Støyforhold
- Overvann og avrenning fra Baneheia

Forslagsstiller vil engasjere et tverrfaglig prosjekteringsteam som sikrer utredning av disse temaene. For behandling av temaene i planprosessen foreslår forslagsstiller følgende hovedtiltak:

- Fjernvirkning belyses gjennom standpunktstudier som brukes som grunnlag for dialog med kommunen om høyder og volumoppbygging. Studiene følger saken til politisk vedtak.
- Forslagsstiller utreder flytting av Tordenskjolds gate 67, og det avholdes tidlig dialogmøte om dette med fagmyndighet / Byantikvar.
- Sol-/skygge og siktforhold belyses i forbindelse med medvirkningsprosess med naboene.
- Trafikk og mobilitet utredes, og faglige anbefalinger brukes som utgangspunkt for fastsettelse av parkeringsomfang og for løsninger for gående og syklende. Det legges vekt på å begrense kjøretrafikk for å minimere negative konsekvenser både på gatene lokalt og kryss/påkoblinger til hovedveisystem.
- Støyforhold utredes, og det avholdes dialog med planetat/fagmyndighet før offentlig ettersyn for å finne felles løsninger.
- Lokal overvannshåndtering og fordrøyning av flomtopper legges til grunn for prosjektet. Dialog med fagetater baseres på innspill i høringsrundene, med særmøter ved behov.

Ev. ytterligere tiltak for å sikre involvering av berørte interesser diskuteres med kommunen i oppstartsmøtet.

Samfunnssikkerhet, risiko, og sårbarhet

Planområdet inneholder ikke funksjoner eller naturforhold som vurderes å gi økt risiko sårbarhet. Utviklingen vurderes ikke å inneholde elementer som vesentlig endrer dette. ROS-analyse vil utføres som del av planarbeidet.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

Prosjektet er presentert for By- og tettstedsutvalget i møte den 14. mai. Forslagsstiller vil ta initiativ til særskilt informasjonsmøte for naboer. Ytterligere medvirkning avklares i samråd med kommunen. Se ellers punkt ovenfor.

Vurdering av krav om konsekvensutredning

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. Forslag til planprogram er innsendt som eget vedlegg.

K

J

— A