



Dato 21. april 2021
Saksnr.: PLAN-20/02677-20
Saksbehandler Frode Solheim
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke Moe

Saksgang

Møtedato

Kvartal 7 – detaljregulering – offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 7 med plankart og bestemmelser sist datert 19.04.2021, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen sluttbehandles skal planen bearbeides iht. temaer beskrevet i avsnittet – endringer.

Sammendrag

Kvartal 1 ligger nordvest i Kvadraturen, og er avgrenset av Kristian IVs gate, Markens gate, Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate.

Planforslaget legger til rette for en utvikling av kvartalet. Det foreslås formålene forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og inntil 134 boliger. Boligene vil få etablert uterom i kvartalet, oppe på lokket over forretningsetasjen. Parkering legges i kjeller. Utbygging av hver eiendom kan skje uavhengig av hverandre.

Plan- og bygningssjefen er positiv til å øke antall arbeidsplasser og boliger i kvadraturen. Framlagt planforslag har en rekke kvaliteter, med publikumsretta virksomheter på gateplan, og mulighet for boliger fra 2. etasje og opp. Sentrale problemstillinger i prosessen har vært å sikre gode boligkvaliteter og å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende situasjon.

Planforslaget strider mot kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 1 (kommunedelplan) ved en maksimal boligandel på 45%. Planforslaget er i hovedsak innenfor gitte høyder i kommunedelplanen, med noen avvik. Disse er beskrevet og vurdert i planvurdering.

Det settes også krav til at det skal jobbes videre med temaer/ at planen bearbeides før sluttbehandling, jfr. vedtakspunkt nr. 2.

Planforslaget følger opp Kommuneplanens arealstrategi ved transformasjon av et sentrumskvartal. En realisering av planforslaget vil tilføre denne delen av Kvadraturen økt aktivitet. Fortetting i Kvadraturen gjør at behovet for transportbehovet minker, og vi utnytter bedre de arealene vi allerede har.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Plankart, nivå 1,2 og 3, sist datert 19.04.2021
- 2 Reguleringsbestemmelser sist datert 19.04.2021
- 3 Planbeskrivelsesendte sist datert 15.04.2021
- 4 Planer fra kjeller til tak
- 5 Snitt
- 6 Sol- og skyggeanalyser
- 7 Fasader
- 8 Sandlek, jord og fordrøyning
- 9 Perspektiver
- 10 Sjekkliste for ROS
- 11 Referat Todda skole elevråd 09.01.2020
- 12 Referat Grim skole elevråd 15.01.2020
- 13 VA og ovarvann
- 14 Gatebruksløsning
- 15 Mobilitetsplan
- 16 Luftforurensning kvartal 7
- 17 Notat grunnforhold
- 18 Støyrapport 16.08.19
- 19 Konsekvens uten avtale med Henrik Werglands gate 1

BAKGRUNN FOR SAKEN

Gårdeierne innenfor planområdet har inngått et samarbeid for å utarbeide en felles detaljreguleringsplan for Kvartal 1. WSP Norge AS i samarbeid med ENO Arkitekter AS fremmer forslag til detaljregulering av hele Kvartal 7.

Dagens situasjon



Figur: Rød sirkel viser Kvartal 7



Dagens situasjon – Kvartal 7

Kvartal 7 er lokalisert nordvest i Kvadraturen. Kvartalet har en sentral beliggenhet grensende til Markens gate. Kvartalet er i dag lavt utnyttet, har dels bygninger til nedfalls, og benyttes i stor grad til overflateparkering.

Kvartalet grenser til kollektivtraseen gjennom Kvadraturen (Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate), og ligger like i nærheten av jernbanestasjon, rutebilstasjon og ferge til Danmark. Det er kort avstand til Gartnerløkka der hovedveier som E18, E39 og Riksvei 9 møtes.

Det er kort vei til overordnet sykkelveinett, byens torg, bymarka og andre offentlige funksjoner og tilbud i Kvadraturen.

Planområdet er tilnærmet flatt, men skråner fra Markens gate på ca. kote 8 ned til Vestre Strandgate på kote 6. Det er ingen vegetasjon eller andre særlige naturkvaliteter i kvartalet.

Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold

Planforslaget fremmes av en gruppering av grunneiere innenfor planområdet. Det har underveis i planprosessen vært dialog med andre grunneierne i kvartalet som berøres av planforslaget.

Det vises til planbeskrivelse for en oversikt over eiendommer og eiere.

Det er ikke på plass en privat avtale med eierne av Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37. Dette fører til to alternative løsninger på plangrepet. Konsekvenser av dette er belyst og vurdert i planvurdering.

Det ligger i dag en dagligvarebutikk på hjørnet av Vestre Strandgate og Henrik Wergelands gate. I nordlige hjørne er det i dag etablert hotell. På arealene mot Kristian IVs gate, er store åpne asfaltflater.

Hotellet har hovedinngang fra Kristian IVs gate, og en restaurant ut mot Markens. Hotellet har parkering i kjeller og andre etasje, med egen rampe fra Kristian IVs gate.

Bilder fra Henrik Wergelands gate, (alle foto WSP)



Branntomt



Henrik Wergelands gate 1



Markens gate 37

I 2016, natt til 30. oktober, brant fire bygninger ned i Kvartal 7, Henrik Wergelands gate 5-7-9-11. Nummer 3-5 er revet, og fremstår nå som åpne tomter. Det er noe gjenstående forretning, bolig og kontorer i gaten.

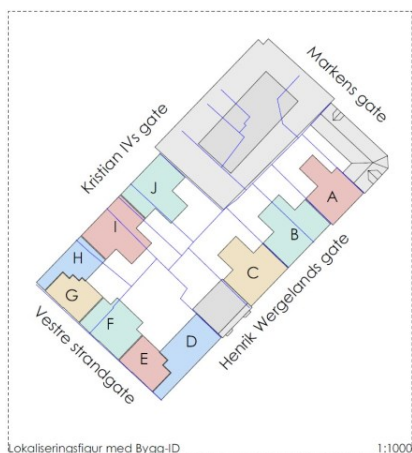
Henrik Wergelands gate 1 (Thilo Schoder- bygget) og Markens gate 37 er verneverdige bygg, det er forretning i første etasje i begge byggene.

Planens innhold

Hovedgrep

Planforslaget legger opp til en transformasjon av kvartalet, der de verneverdige byggene i Markens gate 37 og Henrik Wergelands gate 1 bevares. Thon hotel reguleres inn som ferdig utbygd, med dagens volum og høyder.

Hovedgrepet er å bygge en tradisjonell karrébebyggelse. Det skal bygges en parkeringskjeller under byggene og første etasje skal bygges igjen 100 %.



Nybygg A-J, eksisterende bygg er grå Perspektiv Vestre Strandgate

Formål

Planområdet størrelse er på ca. 9 370 m². Byggevolum innenfor kvartalet er planlagt til ca. 25 800 m² BRA.

Det skal etableres næringsvirksomhet i hele 1. etasje, i kvartalet. Det blir blant annet detaljhandel, dagligvarebutikk, bevertning, tjenesteyting og hotell.

2-5 etasje planlegges for boliger, tjenesteyting eller kontor. Et indre gårdsrom på taket av 1. etasje skal tilrettelegges som felles uteareal for beboerne.

Om det tas utgangspunkt i at alle nybygg bygges for bolig, og ikke næring, vil maks antall bli 134 boliger. Det foreslås 4 boliger i eksisterende Markens gate 37, her er i dag 2. Henrik Wergelands gate 1 er oppgitt til å ha 8 boliger i dag.

Gjennomføring

Det er ikke avklart endelig rekkefølge på utbygging i kvartalet, og det er et viktig prinsipp at alle gårdeierne skal kunne bygge sine eiendommer mest mulig uavhengig av hverandre.

Parkering og teknisk infrastruktur

Planforslaget følger i hovedsak opp parkeringsbestemmelsen i kommuneplanen. Det tillates maksimum 1 plass pr 100 m² for næring, og maksimum 0,7 parkeringsplass per bolig. Det blir stilt krav i bestemmelsene om godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp. Det er utarbeidet en overordnet rammeplan for VA som følger som vedlegg.

Det er innlevert en foreløpig teknisk plan som viser forslag til løsning på veiarealer i Kristian IVs gate. Detaljering av veiarealer vil skje i tekniske planer. Det er utarbeidet en overordnet vann- og avløpsplan som følger som vedlegg.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

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

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Området er i kommuneplanens arealdel, datert 07.09.2011, avsatt til sentrumsformål med underformål: forretning, kontor, bolig, tjenesteyting, hotell og bevertning.

Kommunedelplan

Planforslaget er i hovedsak i tråd med bestemmelser i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn. Planforslaget er i strid med kommunedelplanen for temaene: Maksimal boligandel. Maksimale byggehøyder på takoppbygg, høyder på deler av bebyggelsen som ligger nær verneverdige bygg. Det vises til planvurdering der disse temaene er vurdert.

Gatebruksplanen for Kvadraturen, vedtatt av bystyret 21.06.2017.

Gatebruksplanen er temakart i kommunedelplanen for Kvadraturen. Vestre Strandgate og Henrik Wergelandsgate er markert som kollektivtraseer. Det pågår et arbeid med å avklare endelige traseer for kollektivtrafikken gjennom Kvadraturen.

Reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

Andre aktuelle saker i området

Reguleringsplan for Kvartal 2, nordøst for området, ble vedtatt 09.12.2015. Utbyggingen pågår.

Reguleringsplan for kvartal 8, øst for området, ble vedtatt av bystyret 12.09.2018.

Reguleringsplan for Vestre Strandgate 49 (Quadrum) ble vedtatt 19.06.2013. Utbyggingen er igangsatt.

Reguleringsplan for Havnegate – Vestre Strandgate ble vedtatt av bystyret 31.01.2018.

Reguleringsplan for Kvartal 1, er under sluttbehandling.

Melding om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 26.09.2019 med frist 31.10.2019. Ved en feil ble ikke regionale myndigheter varslet, og varselet ble ettersendt dem 23.10.2019, med utvidet frist til 22.11.2019.

Det kom inn 6 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedpunkter i merknadene

Statens Vegvesen påpeker vedtatt plan for Vestre Strandgate – Havnegata skal ivaretas. Bane Nor påpeker at grunnforhold og støyforhold utredes. Christianssands Byselskab skriver at det er viktig å legge opp til selvstendige bygg, og overholde kommunedelplanens bestemmelser om høyder. Fylkesmannen påpeker at det må avholdes medvirkning. Videre at det må settes særlig fokus på boligkvaliteter, og at det ikke åpnes for byggehøyder eller boligandel som går ut over kommunedelplanen.

Forutsetter at uteoppholdsareal per boenhet på 25 m² ivaretas i planen. Viser til behov for støyanalyse, og at det bør vurderes hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet. Fylkesmannen forventer at det settes krav til miljøteknisk grunnundersøkelse av tomten, og forsvarlig håndtering av eventuelle forurensende masser. Fylkesmannen gir råd om at planen inkluderer bestemmelser som sikrer at nye egnede takflater enten utføres med sedumtak/vegetasjon som bidrar med fordrøying, eller med tiltak for energiproduksjon.

Kommentarer:

Det er gjort geoteknikk- og støyutredning. Kvartalet bygges ut med selvstendige bygg, og høyder er i hovedsak iht. kommunedelplanens bestemmelser om høyder. Avvik er beskrevet og vurdert i planbeskrivelse. Merknadene fra Fylkesmannen anses som imøtekommet, bortsett fra krav til uterom, det vises til planvurdering.

Ekstern medvirkning

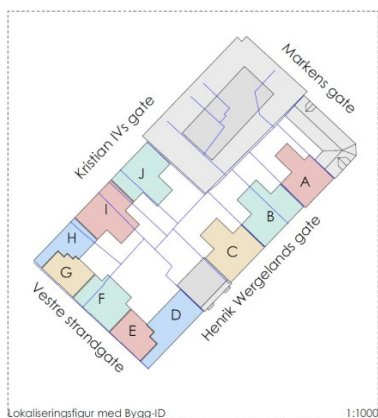
Det har vært møter med representanter for elevrådene ved Tordenskjoldsgate skole og Grim ungdomsskole. Der kom det en god del innspill, særlig på forbedringspunkt på skolevei, referater fra møtene ligger vedlagt. Utbyggere har hånd som en stor andel av arealet i kvartalet. Det har vært dialog med eierne av hotelleiendommen, og eierne av Markens gate 37 og Henrik Wergelandsgate 1, som begge er verneverdige og der det ikke skal bygges nytt.

Intern medvirkning

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa ved oppstart 03.05.2019, og ved innsending 10.06.2020. De momentene som kom fram, anses som imøtekommet.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrep



Nybygg A-J, eksisterende bygg er grå Plantegning av andre etasje, Kvartal 7.

Planen legger opp til en helhetlig utvikling av kvartalet med en tradisjonell karrébebyggelse. Dette gir en bymessig bebyggelse med næring i første etasje. Boliger gis muligheter for lys, luft og et stille gårdsrom.

Det er positivt at reguleringsplanen i hovedsak forholder seg til Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 1 (kommunedelplanen). Det er avvik for høyder for deler av bebyggelsen, og det legges opp til en høyere boligandel enn 30 %. Dette er redegjort for under.

Utforming og arkitektur

Illustrasjonene viser prinsipper som vi mener er gode. Det er positivt at planen forholder seg til kommunedelplanen og legger til rette for en sammensetning av flere selvstendige bygg. De ulike bygningsvolumene utformes differensiert med bl.a. materialbruk, farge, og brudd i gesims. Dette er spesielt viktig i denne saken, siden en stor del av kvartalet er mulig å bygge ut, og det ikke er ønskelig med en for ensartet arkitektur.



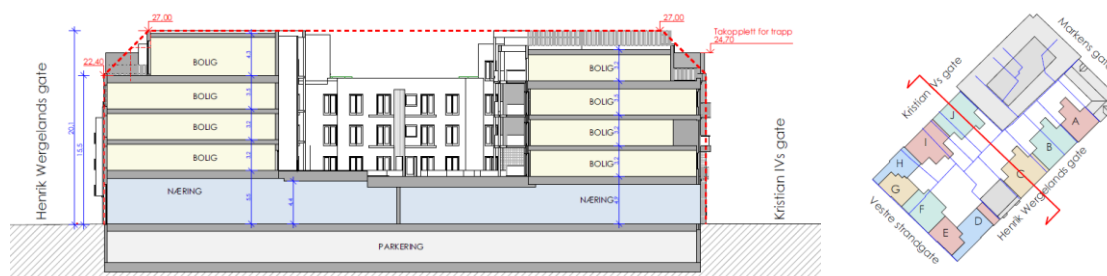
Fasadeoppriss av Kvartal 7, Henrik Wergelands gate.

Balkonger og svalganger

Det er positivt at det stilles krav til inntrukne balkonger (verandaer) langs Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate. For Henrik Wergelands gate vil inntrukne balkonger gjøre at hjørnebygget og Schoder- bygget framstår tydeligere. Det planlegges ikke svalganger mot gårdsrom, dette gir erfaringsvis bedre løsninger bruksmessig og estetisk, og er positivt.

Høyder

Det er positivt at planforslaget i hovedsak overholder kommuneplanens høydebestemmelser (nedre gesims mot gate på 15,5, og maksimal gesims på inntrukket 5. etasje på 20,1). Avvik er beskrevet og vurdert under.



Snitt gjennom bygg C og J. Rød strek viser kommunedelplanens maksimale tillatte høyder

Nedre gesims og rekkverk til uterom på tak

Det foreslås at nedre gesims kan være 1,5 meter over kommunedelplanens bestemmelse. Dette begrunnes om ønsket om en veksling mellom tette og åpne rekkverk av hensyn til kravet om varierte fasader. Dette innebærer at fasaden kan forlenges 1,5 meter over nedre gesims. Gesims utgjør da rekkverk. For tilliggende verneverdige bygg

skal tilstøtende gesimser utformes med åpne rekkverk i minimum 4 meters bredde fra vernet bygg. Dette forholdet er ivaretatt tilfredsstillende.

Heis og trapperom over nedre gesims

Takoppbygg for trapperom og heis er ikke trukket 45 grader inn langs Vestre Strandgate og Kristian IVs gate, og dette er i strid med kommunedelplanen. For deler av bebyggelsen, f.eks. i hjørner, er det vanskelig å trekke inn heis og trapp, da dette gjør det vanskelig å etablere gjennomgående boliger. Til sluttbehandling skal sees på løsninger, og kun der det er høyst nødvendig kan det etableres trapperom over nedre gesims.

Takoppbygg over maks gesims

Det foreslås takterrasser på byggene B, F og J (BKB15, 16 og 17) som en kvalitet til beboere, og for å oppnå uteromskrav. Dette krever takoppbygg for byggene B og J som har heis og trapp, og dette vil gi et ekstra volum på toppen av 5. etasje. Takoppbyggene skal trekkes inn 45 grader fra gate.

Illustrasjoner viser at takoppbygget mot Kristian IVs gate er akseptabelt da dette volumet er ved siden av Thon Hotel og har liten konsekvens for tilpasning til verneverdige bygg i kvartalet.

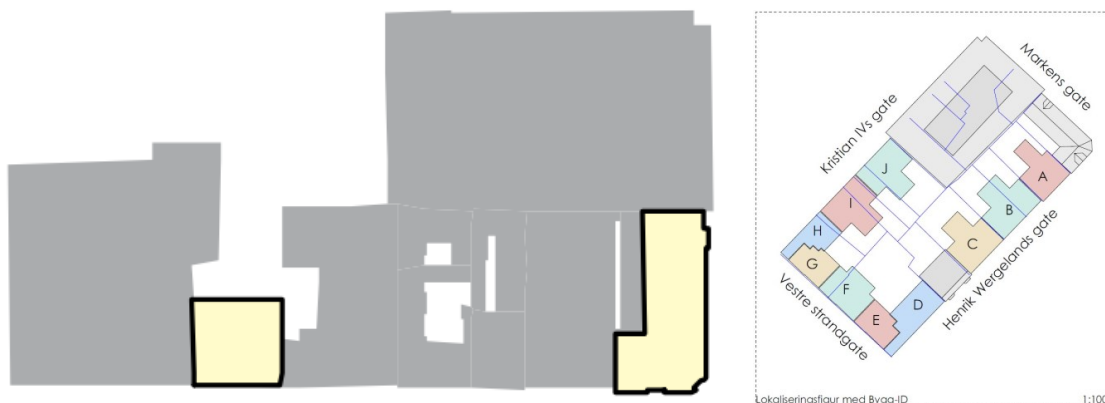


Fasader Henrik Wergelands gate,

Takplan som viser forslag til takterrasser

Takterrasse med takoppbygg mot Henrik Wergelandsgate vises med blå sirkel. Denne er nødvendig slik det nå er skissert, for å oppnå uteromskrav på 25 m² per bolig. Plan og bygg mener at dette må vurderes mot de visuelle konsekvensene. Og vi mener at det skal sees på en revidert løsning til sluttbehandling, ev. at dette takoppbygget må tas ut.

Bevaring og tilpasning



Illustrasjonen over er et temakart fra kommunedelplanen, og de gule byggene, Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg) og Markens gate 37 (hjørnebygget) skal vurderes bevart ved regulering.

Det er positivt at de innsendte illustrasjonene viser Thilo Schoder- bygget i Henrik Wergelands gate 1, og Hjørnebygget i Markens gate 37 bevart.

Materialbruk

Det er naturlig at det foreslås tegl, som også er illustrert, grunnen er en tilpasning til verneverdige bygg i mur og behov for tunge materialer for støyskjerming. Det er mulig med andre materialer, f.eks. tre, mot gårdsrom. Dette må imidlertid sikres i bestemmelser til sluttbehandling.

Tilpasning

I kommunedelplanens bestemmelser står det at nye bygg som ligger inntil verneverdige bygg skal tilpasses disse, og være maks 3 meter over denne.

Tilpasning - Nybygg tilliggende Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg)

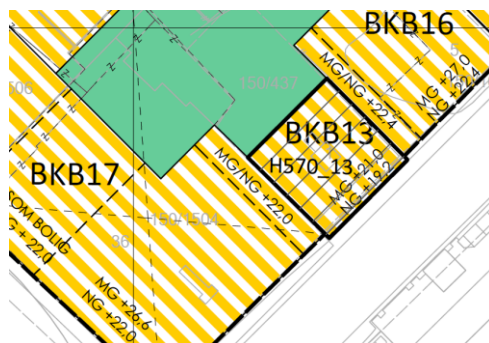
På plankart er det regulert inn en sone med bredde på 3 meter for nedtrapping av tilliggende nybygg. Bygg C (BKB16) er foreslått regulert med en gesimshøyde 3,2 meter over Schoder byggets gesims, og bygg D (BKB17) er foreslått med 2,8 meter over.

Mønehøyde er for bygg C på kote 27, og for bygg D på kote 26,6, henholdsvis 6 og 5,6 meter over Schoder bygget.

Vi mener at illustrasjoner viser en god tilpasning, og at et mindre avvik for høyde her er akseptabelt.



Fasade Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg)



Utsnitt av plankart

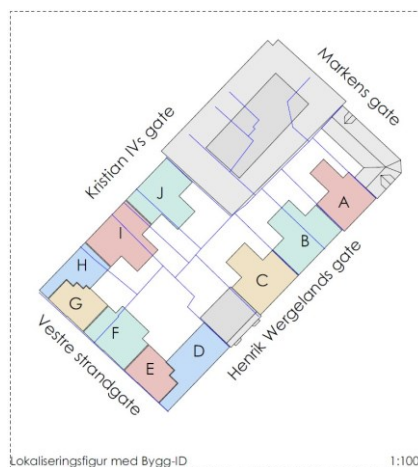
Tilpasning - Nybygg ved Markens gate 37 (hjørnebygget)

Tilliggende nybygg A (BKB14) er foreslått regulert med en mønehøyde 2,9 meter, og en gesimshøyde 3 meter over hjørnebygget, og dette er iht. kommunedelplanen.

Nybygget er illustrert med saltaksform i tilsvarende bredde som Markens gate 37. De moderne kvistene er beslektet med kvistene på hjørnebygget, samtidig som de danner en overgang til ny bebyggelse i Henrik Wergelands gate. Vi mener at illustrasjoner viser en god tilpasning.



Perspektiv Markens gate 37 (hjørnebygget ved bygg A)



Tilpasning – Thon hotel

Thon hotell har en nedtrapping og baldakin ut mot gaten i Kristian IVs gate. Selve hovedbygget er trukket inn i kvartalet. For prosjektet gir dette særlige formmessige utfordringer i overgangen nybygg og Thon hotell. Illustrasjoner viser nå en god tilpasning. Perspektivet under viser hvordan tilliggende bygg er tilpasset hotelleiendommen i Kristian IVs gate, både i nedtrapping og variert materialvalg.



Perspektiv Kristian IVs gate som viser tilpasning til Thon hotel

Tilpasningen til Markens gate 37 (hjørnebygget) er sikret i bestemmelser. En tilpasning til Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg) og Thon hotel må imidlertid sikres bedre i bestemmelser og ev. på plankart til sluttbehandling.

Økt boligandel

Boligandelen er satt til maksimalt 30% i kommunedelplanen. Denne er foreslått økt, og kan bli inntil 45%, dersom det bygges maksimalt med bolig.

Reguleringsplanen hadde oppstart i 2019. Det ble da gitt tilbakemelding til forslagstiller om at boliger i denne delen av Kvadraturen er iht. overordnede føringer for fortetting, og for å oppnå målet om 15 000 innbyggere i Kvadraturen. Videre at det er positivt at det reguleres inn boliger i kvartalet, hvis dette gjøres slik at god boligkvalitet ivaretas.

Det er løpet av planprosessen satt et større søkelys på behov for kontorarbeidsplasser i Kvadraturen. Forslagstiller viser i redegjørelse i planbeskrivelsen til Næringsmegleren, som har gjennomført en analyse av kontorareal i Kristiansand sentrum. Det vises til planbeskrivelse.

Planprosesser skal være forutsigbare, og plan- og bygg mener at planforslaget følger opp de rammene og overordnede føringer som er gitt i planprosessen.

Gjennomføring

Det er positivt at det er gjort en utredning på en trinnvis utbygging av kvartalet, og at det etableres uterom for boliger i hvert byggetrinn. Sandlekeplassen kan etableres ved utbygging av bygg J (BKB16), og sikres opparbeidet ved øvrige byggetrinn.

Forslagstiller har ikke lyktes med å avklare de avtalemessige forholdene med eiere av de verneverdige byggene Markens gate 37 (hjørnebygget), og Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygget). Uten en avtale vil dette ha negative følger for planen.

Dersom det ikke oppnås en avtale med eier av Henrik Wergelandsgate 1 vil gårdsrommet forringes. Uterommet som skal være en del av et felles uterom vil ikke bli aktuelt, og man risikerer et hull i dekket. Dette gir dårligere uteoppholdskvaliteter for alle boligene, særlig for de 6 boligene i Henrik Wergelandsgate 1. I tillegg vil den planlagte rampen til parkeringskjelleren måtte legges om slik at arealutnyttelsen her forverres.



Løsning andre etasje med avtale



Løsning andre etasje uten avtale

Det er 2 boliger i 3. etasje i Markens gate 37 i dag. Det foreslås å øke dette til 4 boliger. Uten en avtale med Markens gate 37 vil ikke boliger her ha tilgang til uterom.

Det må også utarbeides avtaler for å sikre adkomst og tilgang til parkeringskjeller med parkeringsplasser for beboere.

Plan og bygg er opptatt av at hele reguleringsplanen skal få en best mulig løsning. Alle boliger innenfor kvartalet bør ha tilgang til gårdsrommet, reguleringsmessig og funksjonelt.

Det går fram av planbeskrivelsen at forslagstillers intensjon er å få på plass en avtale med eierne av Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37, slik at de kan bli en del av en helhetlig utvikling. Denne prosessen fortsetter etter offentlig ettersyn.

Det er opplyst at det er 8 eksisterende boliger i Henrik Wergelands gate 1 (Schoderbygg). Her er det kun dokumentert 6 boliger i matrikkel og dette må redegjøres for før sluttbehandling.

Plan- og bygg mener det er viktig at forslagsstiller innleder samarbeid med eierne av Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37.

Boliger

2.-5. etasje planlegges for kombinert formål, og kan inneholde bolig/kontor/tjenesteyting. Når man øker boligandelen er det viktig å ivareta boligkvalitet. Planmaterialet viser at det bør være mulig å oppnå akseptable boligkvaliteter, iht. til de kvalitetskrav som stilles. Deltemaene under omhandler boligstørrelser, støy og uterom med solforhold.

Boligstørrelser

Bestemmelsene sikrer at minimum 50% av boligene være over 50 m² innenfor hvert felt. Det er opplyst at det planlegges for større boliger i 2. etasje med direkte tilgang til uterommet (lokket). Dette er positivt, men dette er ikke konkret sikret i planmaterialet.

Totalt er 85 av de 122 nye leilighetene over 50 kvm, dvs 70%, men gjennomsnittsleiligheten er på kun 56 m².

Planmaterialet inneholder en leilighetsoversikt (planer for hver etasje). Planene viser at det i deler av bebyggelsen er foreslått små boliger, der det ikke oppnås gode planløsninger.

Plan og bygg mener at boligantallet skal reduseres til sluttbehandling. Dette vil gi en mer variert boligsammensetning og det vil være lettere å legge til rette for gode boliger. Det

er også et ønske om å gi mulighet for barnefamilier å bo sentralt. Større boliger er mer fleksible i bruken, også i et fremtidsperspektiv når boligbehovene kan være annerledes enn i dag. Fleksible, romslige planløsninger bidrar til bærekraftige løsninger over lang tid.



Utsnitt av planløsninger i 4. etasje langs Henrik Wergelands gate. Flere boliger er små og legger til rette for lite fleksible planløsninger.

Gårdsrom

Et indre gårdsrom på taket av 1. etasje skal tilrettelegges som felles uteareal for beboerne, og dette har potensiale til å gi gode kvaliteter til beboere. Her skal det etableres en felles privat sandlekeplass i to deler på minimum 250 m², og den har krav til 50% sol klokka 15:00 ved vårjevndøgn. Det skal på minimum 39% av arealet dimensjoneres slik at dekket tåler en jordoverdekning på gjennomsnittlig 70 cm jorddybde. Dette gir en mulighet for at det kan plantes små trær og vegetasjon i gårdsrommet.

Krav til kvalitet og minimumsstørrelser på uterom

Uterommet utgjør gårdsrom, balkonger og takterrasser. Maksimalt antall boliger er lagt til grunn ved vurdering av utearealkravet på 25 m² per bolig. For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal, med unntak av de verneverdige byggene der kravet til uteoppholdsareal settes til 15 m² pr boenhet. Siden disse allerede er bygget er det ikke mulig å oppnå dagens krav. Men de verneverdige byggene er avhengig av avtale, som belyst over, for å kunne oppnå 15m² uterom.

Sol- og skyggeanalyser



Solforhold 22. mars klokka 1500 (vårjevndøgn - boligalternativ). Sandlekeplassen er vist i to deler

Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyse som viser solforhold klokka 1200, 1500 og 1800, for vårjevndøgn og sommersolhverv. Forslag til reguleringsplan er sammenlignet mot dagens situasjon slik at konsekvensene belyses. % solforhold er oppgitt, og krav til 50% ved vårjevndøgn klokka 1500 oppnås. Solforholdene vil variere i løpet av dagen, og det er noe sol på uterommene om sommeren klokka 1800. Løsningen vurderes som akseptabel.

Hvis det bygges kontor mot Vestre Strandgate foreslås det at maksimale høyder for byggene her økes. Siden boligandelen da går ned, oppnås akseptable solforhold for gjenværende boliger.

Støyforhold

Kvartalet er støyutsatt, særlig mot Vestre Strandgate. Bebyggelsen ligger delvis i rød støyzone og er utsatt for støy fra både vei og havnevirksomhet. Summen av støy er utredet, og rapporten ligger i vedlegg.

I støyrapporten står det at uteplasser mot gårdsrom utgjør en stille side og har ikke behov for støyreducerende tiltak. Og videre at fasader som ligger i rød støyzone bør allerede nå planlegges som tunge konstruksjoner, f.eks. i betong eller som teglblendt yttervegg.

Kommunedelplanens bestemmelser står det at: *Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnkvalivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.*

Bestemmelsen over er ivaretatt. Ønske om å fortette sentralt, vil ofte komme i konflikt med støy. I denne reguleringsplanen er støysituasjonen løst i hovedgrepet, med en karrébebyggelse. Tunge vegger sikrer innendørs støy, og beboere vil ha tilgang til stille områder i og mot gårdsrom.

Thon Hotel

Eksisterende utnyttelse er høyere enn hva Kvadraturplanen tillater, og en økning i høyder eller volum er ikke aktuelt. Thon hotell reguleres inn iht. dagens volum og høyder. I tillegg til bruk som hotell, tillates kontor og tjenesteyting.

Dagens parkeringsplass i friluft videreføres, men dette er en ikke en god bruk av bygget. Det er et potensial i å benytte andre etasje på en bedre måte. Det tillates en endring der det åpnes for å kunne etablere kafeer med uteservering mot Markens og Kristian IVs gate i andre etasje. På del av parkering i andre etasje mot gårdsrommet (f_BUT2), tillates kun benyttet til uterom uten servering pga mulige konflikter mellom beboere og næring.

Infrastruktur

Veigrunn og møblering

Vestre Strandgate og Henrik Wergelandsgate er kollektivgater, dette gir begrensinger for bruken av gategrunnen her. Det betyr at mye må løses i Kristian IVs gate. Det er utarbeidet en foreløpig teknisk plan for Kristian IVs gate mellom Kvartal 1 og 7.

Veiplanen er basert på løsning for veigrunn i Kristian IVs gate som er planlagt og utført sør for Kvartal 2. Grunnen til dette er å få en enhetlig opparbeidelse av gategrunn.

Veiplanen viser framtidig bruk av gaten, og ivaretar trafikkavvikling og behovene til både Kvartal 1 og 7. Sentralt i veiplanen er en møbleringssone der nedgravde avfallskontainere, trær, lysmaster og sykler plasseres.

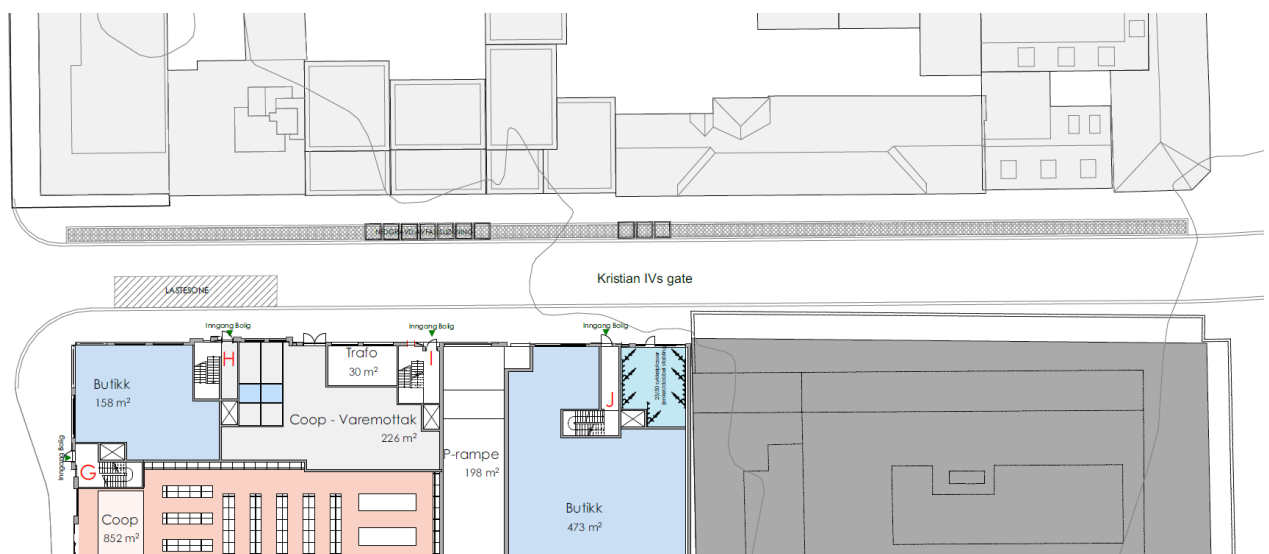
Avfallshåndtering

Avfallshåndtering må etableres i Kristian IVs gate. Hvis kollektivtrase i Henrik Wergelands gate avvikles, kan det også tillates felles avfallsløsning for Kvartal 7 i Henrik Wergelands gate. Det er sikret at beboere har snarest mulig tilkomst til avfallshåndtering, gjennom kvartalet.

Adkomst

Adkomst skal også etableres i Kristian IVs gate. Her har Thon hotel allerede en adkomst som ikke er iht. veinormal. I utgangspunktet ønsker vi kun en avkjørsel til kvartalet, men det har ikke lyktes å løse dette i samarbeid med Thon hotel. Planen åpner for at de 2 planlagte p- kjellerne kan slås sammen på et senere tidspunkt, og at kun ny adkomst benyttes, og Thon hotels avkjørsel da kan saneres.

At all denne tekniske infrastrukturen må løses i Kristian IVs gate går ut over attraktiviteten her, da muligheten for aktive fasader begrenses. Løsningen på veiarealer er imidlertid løst tilfredsstillende, basert på hva som er mulig. Det er viktig at det er lagt opp til at gatene utvikles etter kommunedelplanens prinsipp med møbleringssone, da dette ivaretar funksjonelle krav og estetiske hensyn.



Løsning første etasje for nybygg mot Kristian IVs gate

Myke trafikanter

Det foreslås at fortauet i Kristian IVs gate utvides i samsvar med kommunedelplanens prinsipper. Utvidelsen av fortauet vil bidra til å øke attraktiviteten i kvartalet for myke trafikanter.

Dagens kryssinger av Markens gate - Kristian IVs gate og Markens gate - Henrik Wergelands gate har ikke gode løsninger. Det er positivt at det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av nye kryssinger her, der myke trafikanter prioriteres.

Mobilitetsplan

Infrastruktur er ytterligere beskrevet i mobilitetsplanen. Det er satt opp egne mål for transportmiddelfordelingen for Kvartal 7.

VA- og overvann

Det er illustrert beplantning som kan brukes til fordrøyning av overvann. Det skal til sluttbehandling vises hvordan flomveier er planlagt ut av kvartalet.

Tilfluktsrom

Det er etablert tilfluktsrom under flere av eiendommene. Det er usikkert om en får slettet kravet om tilfluktsrom. Planen er gjennomførbar selv om tilfluktsrom beholdes.

Parkering

Bil

Parkeringsbestemmelse i kommuneplanen sier minimum 0,5 plass per bolig. Det foreslås i planen avsatt maksimum 0,7 biloppstillingsplass per boenhet, og maksimum 1,0 biloppstillingsplass pr 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting. I tillegg til parkeringsplasser for personbil og HC, skal det være plass til boder og sykkelparkering i parkeringskjeller.

Sykkel

Det er positivt at antall p-plasser for sykler økes fra 1 plass per bolig til 2. Det avsettes areal til sykkelstativer for minimum 2 sykler pr. 100 m² kontor. Beboere og ansatte skal ha innendørs sykkelparkering. Publikum/besøkende kan ha sykkel på fortau, i møbleringssone eller eventuelt i første etasje.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Denne planen skal i sammen med flere reguleringsplaner i Kvadraturen, bidra til kvartalslekeplass i nærmiljøparken i Nybyen. Driftskostnaden er totalt anslått til ca. 50 000 kr (2020-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Universell utforming

Universell utforming planlegges iht. gjeldende lovverk (TEK)

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse)

Det er utarbeidet en ROS- sjekklister. Det er levert inn et geoteknisk notat som konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende for Kvartal 1 og Kvartal 7.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Ingen lokaliteter i planområdet.

Barn og unges interesser

Det er i dag begrenset bruk av arealene for barn, da planområdet i all hovedsak består av bebyggelse med butikk og p-plasser i bakgård. Nærmiljøparken for dette kvartalet er i Nybyen. Det etableres en felles sandlekeplass i kvartalet.

Veiarealer opparbeides med bredere fortau. Det positivt at det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av nye kryss i Markens gate - Kristian IVs gate og Markens gate - Henrik Wergelands gate), der myke trafikanter prioriteres.

For mer informasjon om tanker og meninger fra barn og unge, se referater fra Grim ungdomsskole og Tordenskjoldsgate barneskole.

Det henvises til følgende tema som er ytterligere beskrevet i planbeskrivelsen:

- Skole- og barnehagesituasjon
- Folkehelse
- Forurensning
- Utbyggingsavtale
- Overvannshåndtering og blågrønne løsninger
- Kriminalitetsforebygging

Alle temaer er ytterligere beskrevet i planbeskrivelsen.

Endringer

Før sluttbehandling skal;

- det sees på løsninger, og kun der det er høyst nødvendig kan det etableres trapperom over nedre gesims
- det sees på en revidert løsning for takoppbygg mot Henrik Wergelandsgate, ev må dette tas ut.
- materialbruk sikres i bestemmelser.

- tilpasning til Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg) og Thon hotel sikres bedre i bestemmelser og ev. på plankart.
- boligantallet reduseres. Dette vil gi en mer variert boligsammensetning og det vil være lettere å legge til rette for gode planløsninger.
- det redegjøres for dokumenterte boliger i Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg).
- det arbeides med å få på plass en avtale med eierne av Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 3, slik at de kan bli en del av en helhetlig utvikling.
- det vises hvordan flomveier er ut av kvartalet.

Oppsummering

Planforslaget vil tilføre denne delen av Kvadraturen positive kvaliteter. Planen er i tråd med overordnede planer når det gjelder en ønsket utvikling av sentrum. Videre at det er positivt at det reguleres inn boliger i kvartalet, for å oppnå målet om 15 000 innbyggere i Kvadraturen.

Hovedtemaene som belyses i saken er tilpasning til eksisterende situasjon og kulturminner, i tillegg til hvordan boligkvaliteter ivaretas.

Reguleringsplanen er i hovedsak godt løst og illustrert. Planen legger opp til gode boligkvaliteter, særlig vil gårdsrommet kunne gi en kvalitet til framtidige beboere. En stor del av kvartalet er mulig å bygge ut, og det er viktig at det legges til rette for en sammensetning av flere selvstendige bygg, iht. kommuneplanens bestemmelser. Det er positivt at verneverdige bygg bevares. Nye bygninger viser i hovedsak en akseptabel tilpasning til disse.

Planen må imidlertid bearbeides for noen temaer før sluttbehandling, slik det fremgår av avsnittet – Endringer over. Det er ønskelig med merknader for disse temaene under offentlig ettersyn.

Frode Solheim, 19.04.2021