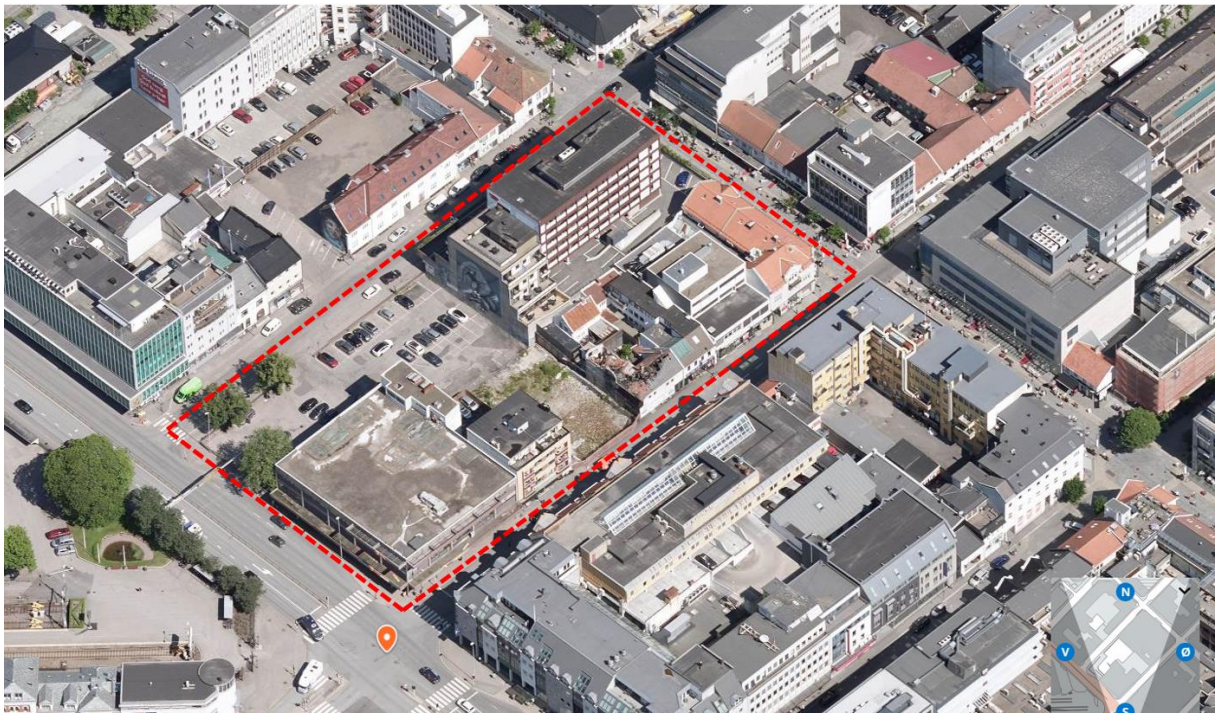


KVARTAL 7 – DETALJREGULERING

PLAN ID 1533

PLANBESKRIVELSE



*Utarbeidet av WSP Norge AS og Eno Arkitekter AS på vegne av
grunneiere i Kvartal 7.*

15. april 2021

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn for planarbeidet	3
2. Planområdet.....	4
2.1. Planavgrensning.....	4
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	6
3. Rammer og premisser	13
3.1. Overordna føringer og planer	13
3.2. Reguleringsstatus og annet reguleringsarbeid.....	19
3.3. Andre styrende planer og dokumenter.....	19
4. Planforslaget	20
4.1. Hovedgrep.....	20
4.2. Arealbruk.....	23
4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak.....	26
4.1. Grønnstruktur	45
4.2. Samferdselsanlegg – mobilitet.....	47
4.3. Teknisk infrastruktur	49
4.4. Sosial infrastruktur.....	53
4.5. Barn og unges interesser	53
4.6. Kulturminner.....	54
4.7. Næringsinteresser	54
4.8. Risiko- og sårbarhetsanalyse	54
4.9. Naturmangfold.....	54
4.10. Luftkvalitet	54
4.11. Lyd og støy	57
4.12. Anleggsfasen.....	58
4.13. Forurensning/Miljøkonsekvenser/grunnforhold.....	58
4.14. Kriminalitetsforebygging.....	59
4.15. Folkehelse	59
5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	60
6. Planprosess og medvirkning	61
6.1. Oppstartsmøte	61
6.2. Varsel om oppstart av planarbeid	61
6.3. Medvirkning.....	63
7. Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	64
8. Vedlegg.....	65

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

På vegne av grunneiere i Kvartal 7, fremmer WSP Norge AS og ENO Arkitekter AS forslag til detaljregulering av Kvartal 7 i Kristiansand. Kvartal 7 er avgrenset av Kristian IVs gate, Markens gate, Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for en utvikling av kvartalet med næring, forretning, boliger og hotell. Planarbeidet belyser særlig følgende problemstillinger; økt utnyttelse med aktive fasader, støysituasjonen, boligkvaliteter i hele kvartalet og ivaretagelse av verneverdige bygg.

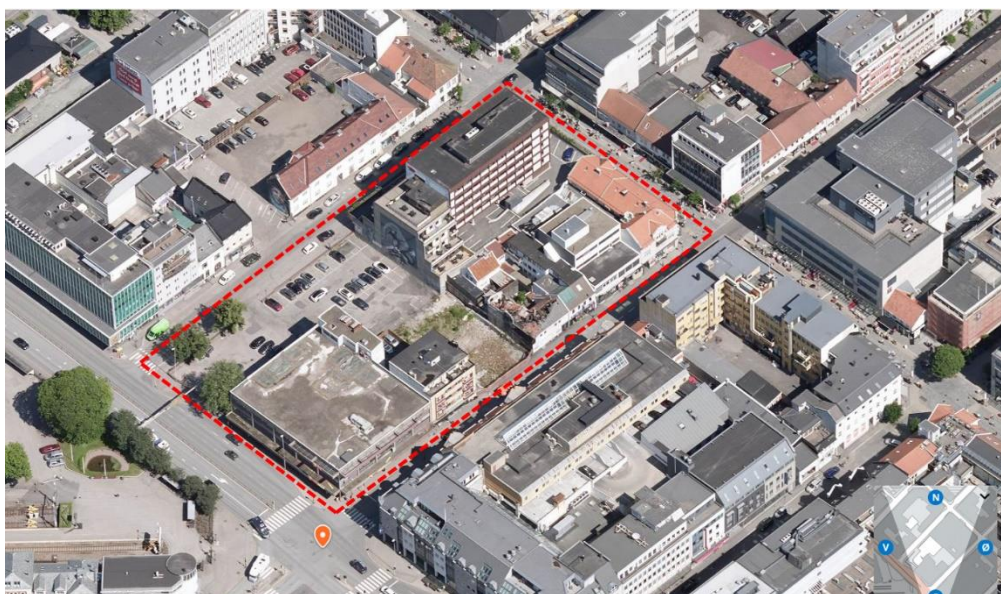
Det er også varslet igangsetting av forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger eller grunneier og kommunen) og avklarer forhold omkring utbygging av området.

Planforslaget er lojal mot de aller fleste føringer gitt i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn 2011-2022, vedtatt 12.02.2014. Det er følgende unntak;

1. Det er foreslått en fleksibel regulering på bolig/næring i deler av kvartalet. Dersom det bygges maksimalt med bolig, vil boligandelen kunne bli opptil 45 % (ikke medregnet parkeringskjeller), mens maksimal ramme i kommunedelplanen er 30%. Avviket er nærmere begunnet i dette dokumentet.
2. Vi forholder oss til de gitte høydene i kommunedelplanen, inklusiv en tilbaketrukket 5. etasje. Det foreslåtte plangrepet med felles heis/adkomst som kan etableres opp til 5. etasje, gjør at nedre gesims på trappebyggene over 5. etasje ikke er innenfor grensa på 45 grader. Videre er det for to av byggene foreslått at heis kan føres opp over tak hvor det kan etableres takhage. Takoppbygget skal begrenses og utformes slik at det blir lite synlig fra gate.
3. Det er et svært lite avvik på maksimal høydeforskjell i overgangen mellom det verneverdige Schoder bygget og ny bebyggelse for å få gode kvaliteter i den nye bebyggelsen

Planområdet har en samlet grunnflate på omtrent 9300 m². Planforslaget legger opp til at det etableres forretning eller annen publikumsrettet næring i hele 1. etasje, og bolig og kontor fra andre etasje og opp til og med 5. etasje. Alle parkeringsplasser etableres i parkeringskjeller. Eksisterende hotelleiendom er ansett som ferdig utbygd. Planlagt utbygging, inklusiv kjeller og uteoppholdsareal, er 21.040 m² BRA. Kjelleren er 4775 m² BRA, det totale boligvolumet 8905 m² BRA og næringsareal i første etasje er 4850 m² BRA. Samlet planlegges det for 134 leiligheter hvorav 122 i nybygg, 8 i eksisterende bygg i Henrik Wergelands gate 1 og mulighet for omgjøring av deler av Markens gate 37 hvor det kan bli inntil 4 leiligheter. Det er lagt vekt på varierende størrelse på leilighetene.

Arealet til Vestre Strandgate 36 ANS (deler av BKB4, BKB17, BKB18) reguleres til kombinert formål, slik at det som alternativ til bolig fra og med 2. etasje kan etableres en større kontorvirksomhet på til sammen 7200 m² BRA fra 2. til 5. etasje. Da får vi et totalt potensial for næring på 12.050 m² BRA.

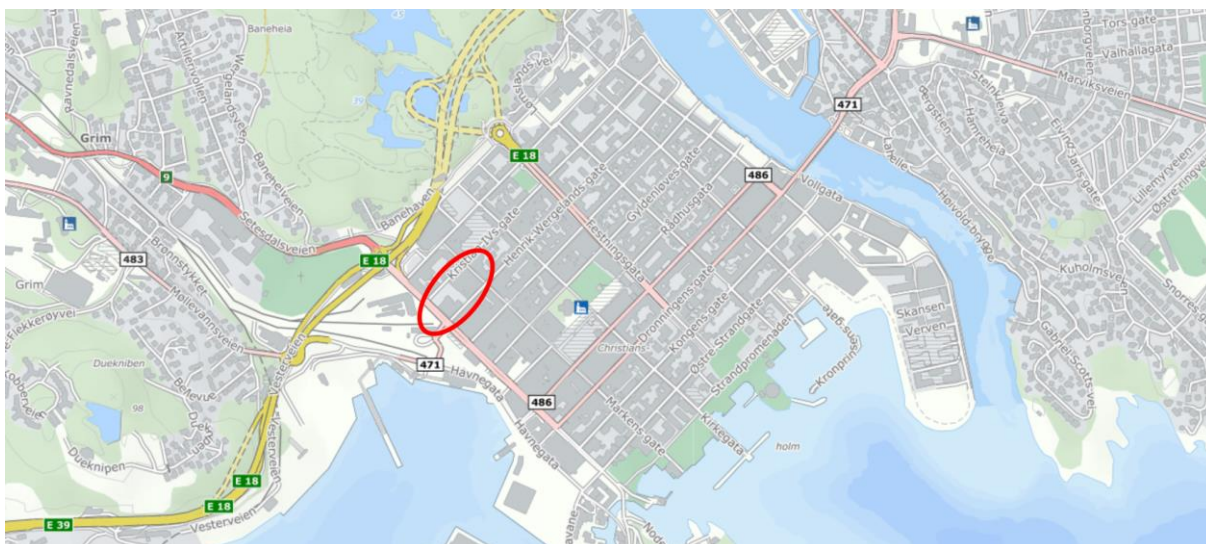


Figur:
Oversikt over
Kvartal 7 i
Kvadraturen,
Kristiansand.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Kvartal 7 er lokalisert nordvest i Kvadraturen. Kvartalet har en sentral beliggenhet grensende til Markens gate, byens største handlegate. I tillegg grenser kvartalet inn til kollektivtraseen gjennom Kvadraturen (Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate), ligger like i nærheten av jernbanestasjon, rutebilstasjon og ferje til Danmark, samt i kort avstand til Gartnerløkka der hovedveier som E18, E39 og Riksvei 9 møtes. Det er kort vei til overordnet sykkelveinett, byens torv, bymarka og andre offentlige funksjoner og tilbud i Kvadraturen.



Figur: Rød sirkel viser Kvartal 7 i Kristiansand.

Etter krav fra kommunen er hele kvartal 7 med i planområdet. Avgrensningen er ellers tilpasset omkringliggende reguleringsplaner, både vedtatte og planer under arbeid. Kvartal 7 grenser inn mot Markens gate i nordøst, Kristian IVs gate i nordvest, Henrik Wergelands gate i sørøst og Vestre Strandgate i sørvest. I Kristian IVs gate og Henrik Wergelands gate går

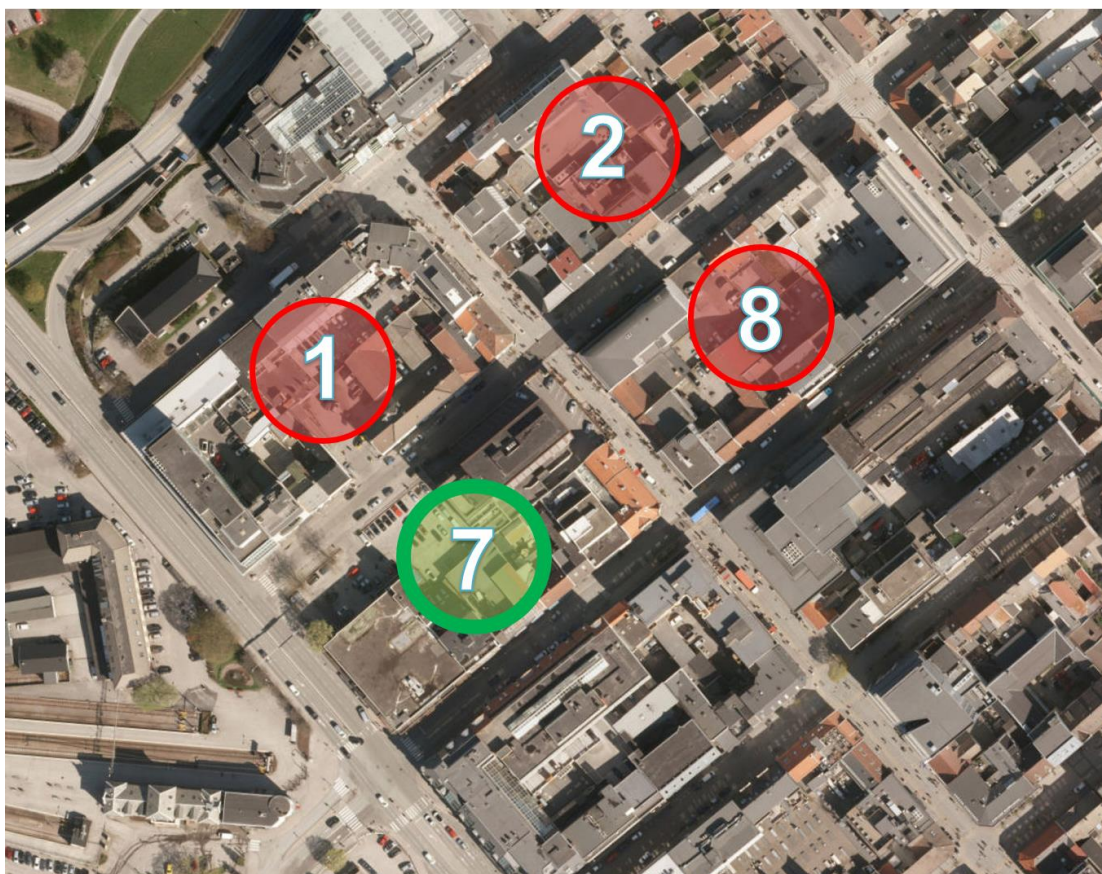
plangrensa i gatas midtlinje, mens mot Markens gate og Vestre Strandgate går avgrensinga i vegglivet, da disse gatene er ferdig regulert.

Planområdet består av en sammensatt bygningsmasse med ulike bygningstyper. Det er to verneverdige bygg i kvartalet.



Figur: Rød firkant viser planavgrensningen.

Kvartalene rundt Kvartal 7 har i dag varierende bygningsmasse med trehus og mur i ulike etasjehøyder og fra forskjellige tidsperioder. Denne delen av Kvadraturen er under utvikling, da det er vedtatt ny regulering for Kvartal 1, 2 og 8. I tillegg bygges det ved Quadrum, Baneheia Park trinn 1 er ferdigstilt og det er vedtatt utbygging av Gartnerløkka. Dette gjør at trafikksituasjonen i området vil bli betydelig forbedret.



Figur: De røde sirklene illustrerer de andre kvartalene som gjennomgår en utvikling. Ring 1 er Kvartal 1 som er i en reguleringsfase, ring 2 er Kvartal 2 som er under utbygging og ring 8 viser Kvartal 8 som har fått godkjent regulering.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Eiendomsforhold og bebyggelse

Planområdet består av følgende eiendommer: G/Bnr: 150/437, 439, 452, 454, 456, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 995, 997, 998, 1504, 1506, 1620.

Planforslaget fremmes av en gruppering av grunneiere innenfor planområdet; Vestre Strandgate 36 ANS, Langeland(Henrik Wergelandsgate 3-5) og BSK Eiendom (Henrik Wergelandsgate 7-11). Vestre strandgate 36 ANS har hånd om arealet som er markert med blått på kartet nedenfor, Henrik Wergelandsgate 3-5 er markert med rødt og Henrik Wergelandsgate 7-11 er markert med grønt og gult. Disse har samlet hånd om ca. 52 % av kvartalet. Det er for disse eiendommene det reguleres for utbygging. I tillegg skaper planen mulighet for renovasjon/ombygging av Markens gate 37. Det har underveis i planprosessen vært dialog med andre grunneierne i kvartalet som kan berøres av planforslaget.



Figur: Viser eiendomsforholdene i Kvartal 7, de ulike fargene representerer ulike grunneiere.

Det ligger i dag en dagligvarebutikk i sydlige hjørne av kvartalet, hjørnet Vestre Strandgate/Henrik Wergelandsgate. I nordlige hjørne er det i dag etablert hotell. På arealene mot Kristian IVs gt, som hører til dagligvarebutikken, preges arealene av parkering og store åpne asfaltflater.

Det er variert bebyggelse i kvartalet, alt av eldre årgang, fra verneverdige bygg til hotellet med et relativt høyt tårnbygg i bygningsmassen. I 2016, natt til 30. oktober, brant fire bygninger ned i Kvartal 7, Henrik Wergelands gate 5-7-9-11. Nr 3-5 er revet, og fremstår nå som åpne tomter. I Henrik Wergelands gate er det noe gjenstående forretning, bolig og kontorer.

Henrik Wergelands gate 1 (Thilo Schoder) og Markens gate 37 er verneverdige bygg, som vil bli sikret i planen. Det er forretning i første etasje i begge byggene. HWG1 har parkering i bakgården, mens MG37 har parkering i kjeller under bygget. De benytter seg av nedkjøringsrampen til hotellet.

Hotellet har hovedinngang fra Kristian IVs gate, men det er også mulig å komme inn via restauranten Egon i Markens gate. Hotellet har ikke uteservering i bakgården, men via restauranten ut mot Markens. Hotellet har parkering i kjeller og andre etasje, med egen rampe fra Kristian IVs gate.

Coop Extra har butikk i første etasje, Vestre Strandgate / Henrik Wergelands gate, hvor bygget kun bruker første etasje. I bakgården er resten av arealet i kvartalet benyttet som parkering.



Figur: Henrik Wergelands gate hadde en større brann i 2016. Foto: WSP



Figur: Utklipp fra kommunedelplanens temakart for bevaring. Viser Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37.



Figur: Markens gate 37 og Henrik Wergelands gate 1. Foto: WSP

Naturkvaliteter

Planområdet er tilnærmet flatt, men skråner fra Markens gate på ca. kote 8 ned til Vestre Strandgate på kote 6. Grunnen er av sand. Det er ingen vegetasjon eller andre særlige naturkvaliteter i kvartalet. Kvartalet har en god beliggenhet når det gjelder sol.

Sosial infrastruktur

Kvadraturen er sentrum i Kristiansand, landsdelens største by og handelssenter, med offentlige institusjoner og en rekke dagligvarebutikker og spesialforretninger. Det er god dekning av kultur og helsetjenester i sentrum. Kvartalet er lokalisert svært sentralt i Kvadraturen med kort avstand til de fleste funksjoner.

Barnehage og skole:

Nærmeste kommunale barnehage er Fergefjellet barnehage, men det er flere private barnehager innen gangavstand i Kvadraturen. Tordenskjolds gate skole er nærmeste barneskole, mens Grim er nærmeste ungdomsskole. Det er trygge skoleveier med fortau langs kjørebane og gang-/sykkelveier via fotgjengerundergang, fotgjengerfelt og regulerte lyskryss. Det er gjennomført en vurdering av skoleveien i samarbeid med elevrådene ved de to skolene. Referat fra møtene følger som vedlegg.

Omsorgssenter, sykehjem, etc.:

I nærområdet ligger Stener Heyerdal omsorgssenter, Elvegata sykehjem og Kongens senter.

Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor dekningsområdet for fjernvarmeanlegg. Vann- og avløpsnett i Kvadraturen er under oppgradering. Oppgradering i Vestre Strandgate pågår. Vi har inngått avtale med Ingeniørvesenet som sikrer tilkopling til kvartalet i forbindelse med denne oppgraderingen. Planen vil legge til rette for en vesentlig høyere utnyttelse enn i dag, og alt av teknisk infrastruktur innenfor planområdet, som vann- og avløp og elektrisitet, må oppgraderes.

Bilvei og parkering

Kristian IVs gate, Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate er gater åpne for personbiltrafikk i dag. Markens gate er gågate med regulert varetransport. Henrik Wergelands gate er kollektivgate og hovedtrasé for kollektivtrafikken som kommer fra vest og nord og skal gjennom byen. Vestre Strandgate er en av hovedgatene inn og ut av Kvadraturen og også en viktig kollektivgate.

Det er store flater for overflateparkering, særlig i østre deler av kvartalet i tilknytning til Coop-butikken. Det er parkeringskjeller under deler av kvartalet. Hotellet har parkeringsareal både i kjeller og oppe på taket over 1. etasje. Atkomst til parkeringsareal ved Coop og til hotellet er fra Kristian IVsgt. Det er i tillegg mulighet for gateparkering i Kristian IVsgate.

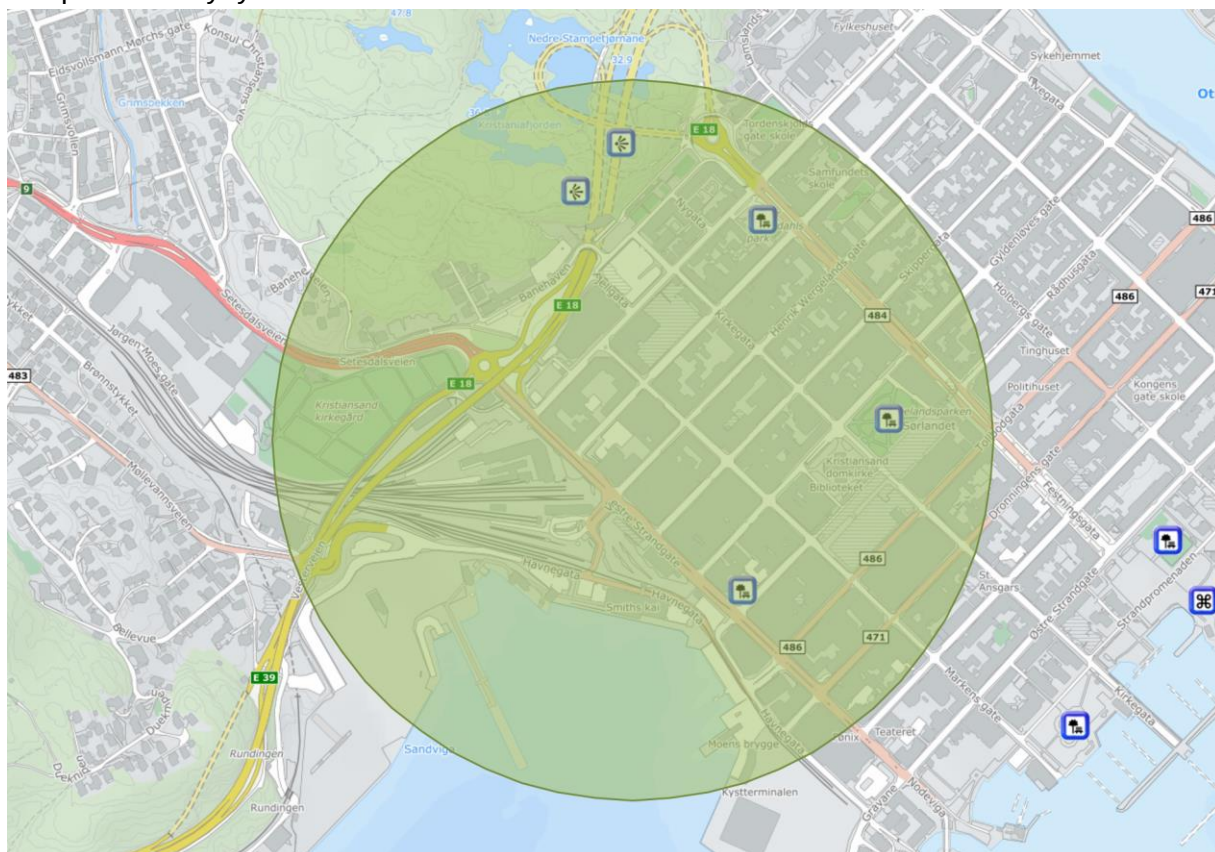
Gang- og sykkelvei

Kvadraturen har gode gang- og sykkelveiforbindelser. Gatene rundt kvartal 7 er etablert med fortau og belysning. Kvartal 7 ligger nær «Slottet», øverst i Markens gate, hvor det er hovedadkomst for syklende og gående fra vest og nord.

Grønn infrastruktur

Kvartal 7 har en attraktiv beliggenhet med nærhet til byliv og rekreasjon, og med gåavstand til Baneheia, Odderøya og Bystranda. Det er også en kort spasertur til turbåten som bringer folk ut til øyene utenfor Kristiansand.

Under er det en illustrasjon som viser hvordan ulike rekreasjonsmuligheter er lokalisert i forhold til Kvartal 7. I en sirkel på 500 meter er to utsiktspunkt i Baneheia tilgjengelig, tre byparker, blant annet Wergelandsparken, samt urbane muligheter som Torvet og lekeplassen i Nybyen.



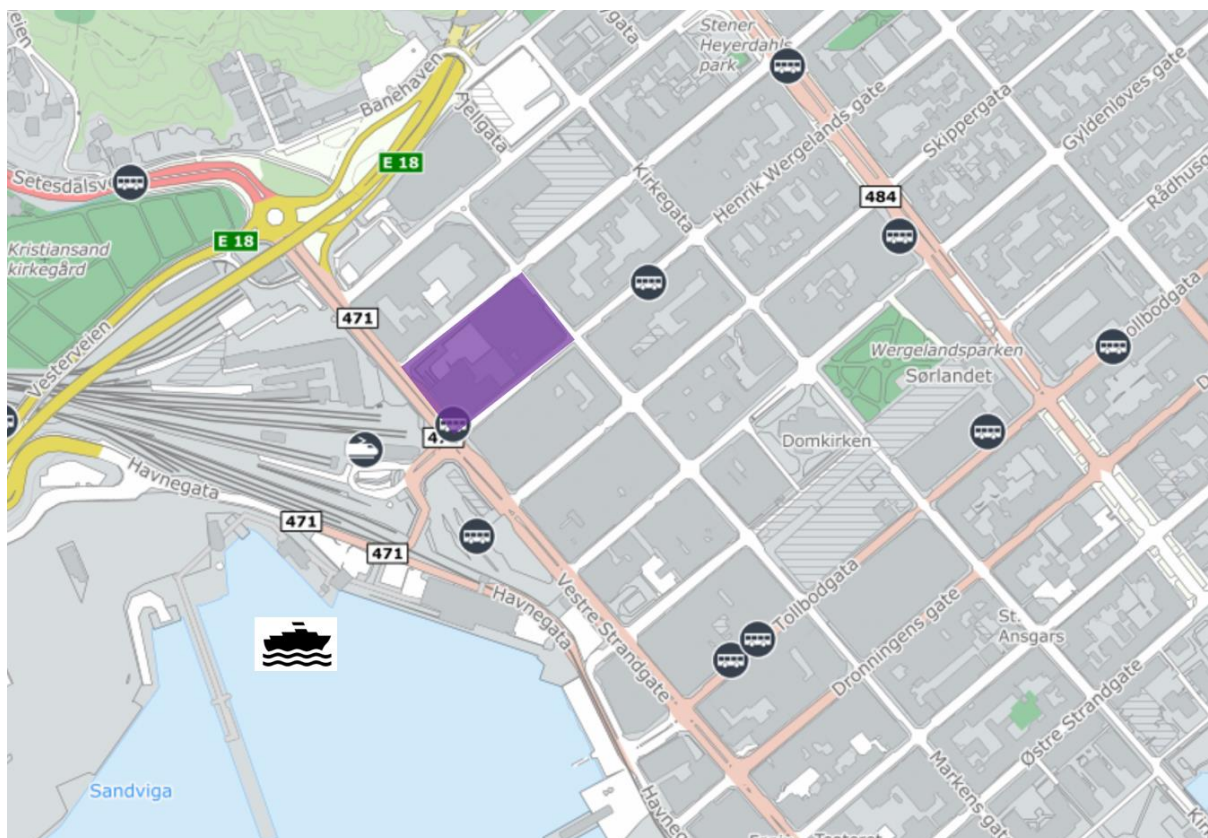
Figur: Kristiansand kommune, kart, rekreasjon. 500 meter radius.

Trafikkforhold

Kvartal 7 ligger opp mot det vestre hjørnet av Kvadraturen, med god tilgjengelighet til kollektivtilbud. Tog- og rutebilstasjonen ligger rett over på andre siden av Vestre Strandgate. I tillegg er båtferger til Danmark, og øyer utenfor Kristiansand, innenfor 500 meters radius.

Kollektivgata som går østover, ut av Kristiansand, er Henrik Wergelands gate, som kvartalet grenser inn til. Vestover og nordover vil kollektivtrafikken være tilgjengelig fra Vestre Strandgate og Rutebilstasjonen.

Illustrasjonen under viser kvartal 7 markert med lilla, og transporttilbud som buss, tog og ferge markert med symbol.



Figur: Transporttilbud markert med symbol, kvartal 7 markert med lilla farge. Kilde: Nordeca Insight, transport.

Forurensing

Hele Kvadraturen er markert i kommunens temakart som forurenset grunn, da det ligger i et område med forurenset byjord. Forslagstiller er ikke kjent med at det har vært aktivitet i kvartalet som skulle tilsi spesielle forhold når det gjelder forurenset grunn.

Kommunens temakart for luftforurensing viser at kvartalet ligger i gul sone for svevestøv. Gul sone er en vurderingssone hvor kommuner bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning, i henhold til «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520». Avbøtende tiltak for å oppnå best mulig luftkvalitet, må vurderes.

Risiko- og sårbarhet

Grunnforhold

Kvartalet ligger på sand. Det er tidligere gjort grunnundersøkelser i nærområdet. Multiconsult har vurdert grunnforholdene for kvartal 7 og konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Se vedlegg 14 fra Multiconsult for mer informasjon om grunnforhold og kapittel 4.

Flom

Kvartalet er ikke utsatt for stormflo, da det ligger over kote 6. Som i alle andre bebygde byområder kan det være fare for lokal flom ved ekstremnedbør når overvannsnettets ikke klarer å ta unna.

Kriminalitet

Det er en del åpne areal hvor det ikke er mye aktivitet i dag, som ved branntomtene og på parkeringsarealene. Dette kan være steder utsatt for kriminalitet. Samtidig er i hvert fall den sørligste delen av kvartalet, samt arealene mot Markens gate, beferdet med en del folk, særlig på dagtid, mye på grunn av de ulike transporttilbudene som er i området. Mye folk motvirker kriminalitet.

Tilfluktsrom

Det er tilfluktsrom i kjeller til nåværende Coop bygg. I forbindelse med nybygg må tilfluktsrommet rives. Det vil bli etablert dialog med sivilforsvaret om framtidig løsning.

3. RAMMER OG PREMISSE

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)

De nasjonale forventningene handler om gode og effektive planprosesser, bærekraftig areal- og samfunnsutvikling samt attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder. «For å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp, må vi utvikle kompakte byer og tettsteder, og bygge tett rundt kollektivknutepunkt. Dette reduserer arealforbruk og transportbehov, og styrker grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange». Planforslaget vurderes å være helt i tråd både med disse forventningene og de retningslinjer som er gjengitt nedenfor.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

- 4.3 I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.
- 4.4 Infrastruktur og framkommelighet for kollektivtrafikken skal prioriteres i planleggingen. (...) Knutepunkter for kollektivtrafikken bør ha gode overgangsmuligheter mellom ulike transportmidler. Det bør legges til rette for innfartsparkering langs hovedlinjene for kollektivtrafikken. Tilrettelegging for innfartsparkering må sees i sammenheng med behovet for fortetting og effektiv arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkter.(...) Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform.
- 6.1 Kommuner, fylkeskommuner og statlige myndigheter må samarbeide om planleggingen for å sikre samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.

Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

Kommuner og fylkeskommuner skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Å legge til rette for bedre framkommelighet for bussen, og bedre forhold for gående og syklende vil bidra til at flere velger bort bilen som framkomstmiddel.

T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

Barn og unge som bor i nærområdet har vært involvert i planprosessen gjennom en egen medvirkningsprosess, og har bidratt til å skaffe viktig grunnlagsinformasjon. Se rapport.

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)

Det er utarbeidet et eget luftsonekart for Kristiansand kommune, og planen er vurdert i henhold til retningslinjen.

T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)

Støy er vurdert i en egen utredning i tråd med retningslinjen.

Aktuelle lover:

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

Regionplan Agder 2020

Planen har fem hovedsatsingsområder som alle ligger til grunn for reguleringen:

- Klima: Høye mål, lave utslipp. Klimahensyn og klimatilpasning skal inngå som del av planvurderingen. Redusert transportbehov skal vektlegges i all arealplanlegging
- Det gode livet: Agder for alle. Skape gode arenaer for god og folkelig deltakelse i strategiske planer på lokalt nivå.
- Kommunikasjon: De viktige veivalgene. Konsentrere boligutbygging rundt valgte kollektivakser.

Regional plan for Kristiansandsregionen (2011-2050)

Planens mål er å tilrettelegge for bærekraftig utvikling og balansert vekst i regionen ved å:

- effektivisere transportarbeidet
- effektivisere arealforbruket
- tilrettelegge for sikker og effektiv veitransport
- styrke kollektivtransporten og gang-/ sykkeltransporten
- tilrettelegge for god folkehelse
- tilrettelegge for universell utforming og tilgjengelighet for alle

På utbyggingsstruktur anbefaler regionalplanen å utvikle arealer innenfor eksisterende tettstedstruktur.

Kommuneplanen

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

Kristiansand kommune vedtok ny samfunnsdel med overordnet arealstrategi 23.09.2020, «Sterkere sammen - Kristiansand mot 2030». Arbeidet med arealdelen av kommuneplanen er igangsatt og forslag til planprogram er p.t. på høring. Kristiansand kommune sin arealdel er fortsatt gjeldende, mens «Sterkere sammen» har erstattet den gamle samfunnsdelen.

Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030

Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030, vedtatt i bystyret 23. september 2020.

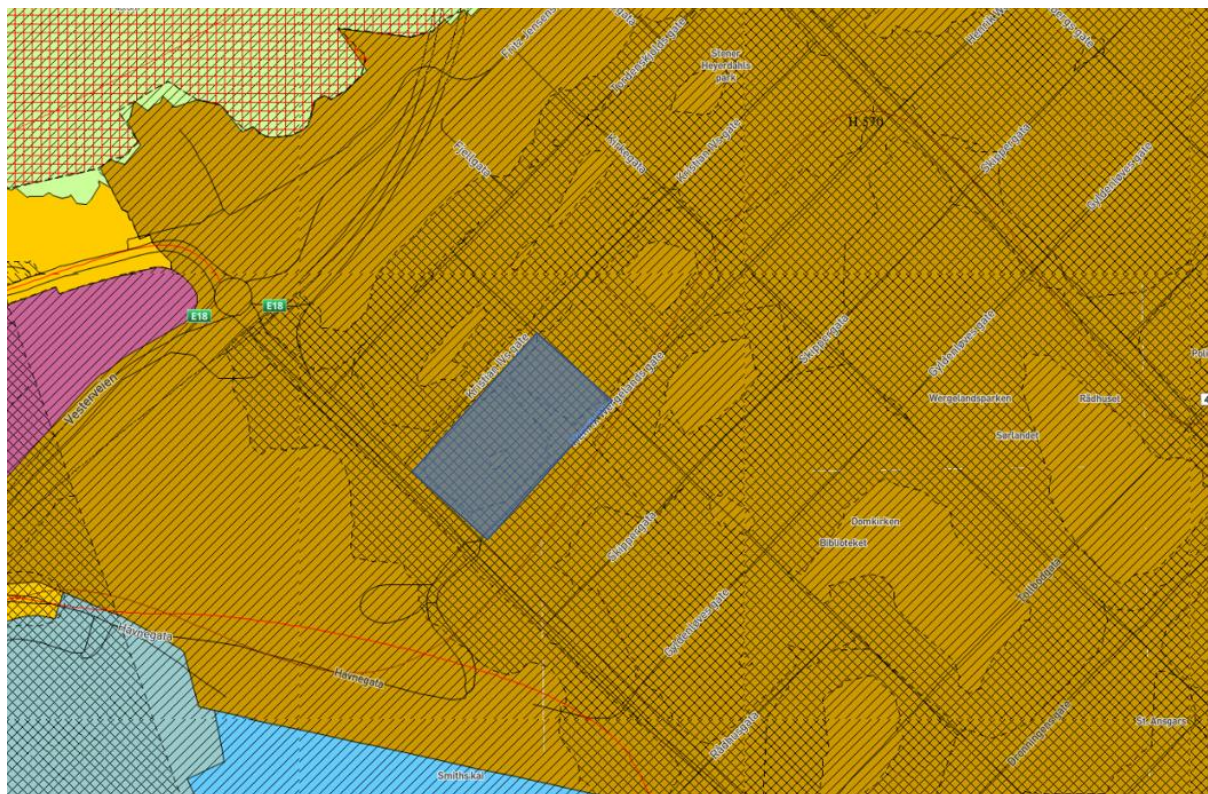
Etter at arbeidet med detaljreguleringen startet, har det blitt vedtatt ny samfunnsdel og arealstrategi for Kristiansand kommune. Samfunnsdelen inneholder tre satsingsområder:

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

I tillegg bygger samfunnsdelen og arealstrategien på FNs bærekraftsmål.

I Arealstrategien står det at «*boligbygging skal primært skje i Kvadraturen og tilgrensende områder ..., i områder med høyfrekvent busstilbud*». Videre står det at lokalisering av besøks- og arbeidsplasser skal blant annet legges til Kvadraturen.

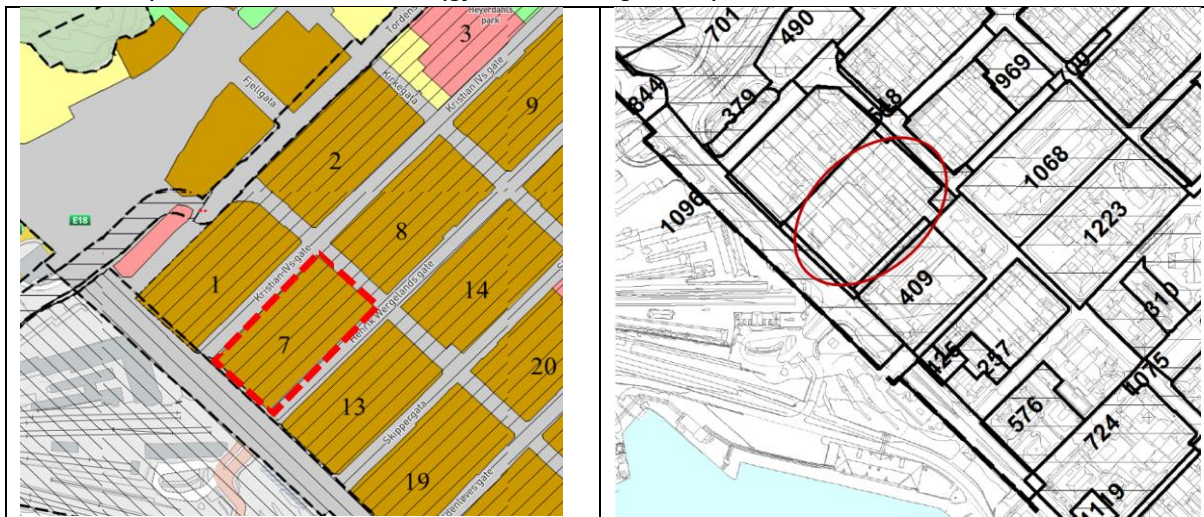
Strategien er tydelig på at boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon, noe denne detaljreguleringen bygger opp under. Reguleringen legger til rette for kombinerte formål i kvartalet, noe som arealstrategien peker på er viktig for Kristiansand kommune fremover.



Figur: Kommuneplanens arealdel. Kvartal 7 er markert i grå firkant. Kilde: Kristiansand kommune.

Kommunedelplan/Kvadraturplanen

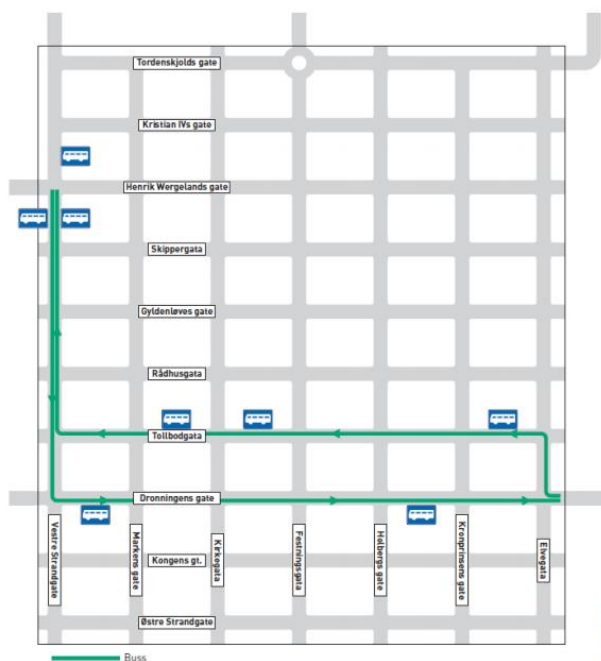
Området er omfattet av Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturen 2011-2022, PlanID 1264 (Kvadraturplanen). Det er i kommunedelplanen krav om samlet plan for hele kvartalet (gjennomføringszone).



Figur: Kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre havn – del 1. Illustrasjon til venstre er regulert formål. Illustrasjon til høyre er «gjennomføringszone» som viser til krav om felles reguleringsplan. Kilde: Kristiansand kommune.

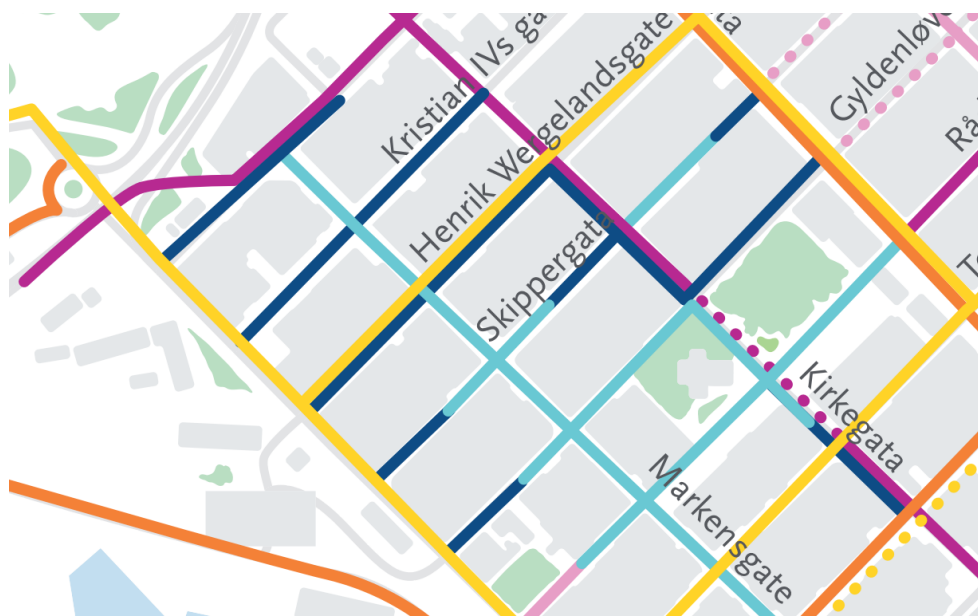
Følgende temakart i kommunedelplanen er spesielt viktige som føringer for planforslaget:

- Temakart bevaring.
- 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.
 - o By og stedsutviklingsutvalget, 04.02.21: Buss i sentrum, vedtak: «Rapporten Vurdering av omlegging av busstraseen gjennom Kvadraturen med anbefaling om omlegging av busstraseen gjennom Kvadraturen, slik vist i alternativ 5, legges ut på offentlig ettersyn. Funksjonshemmedes interesser må tillegges særlige hensyn fordi det er mye hindringer i foreslåtte gater, spesielt Dronningensgate. Se illustrasjon av alternativ 5 nedenfor.



Figur 3: Alternativ 5; vestgående busstrafikk i Tollbodgata og østgående busstrafikk i Dronningens gate

Figur: Utsnitt fra rapport om busstrase, alternativ 5. Kilde: Kristiansand kommune.



Figur: Temakart i Gatebruksplanen for Kvadraturen. Kilde: Kristiansand kommune.

I vedtatt kommunedelplan er det følgende bestemmelser som berører Kvartal 7:

- 3.7 Den eksisterende oppdelingen av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres i detaljering og materialbruk. Byggene skal arkitektonisk fremstå som selvstendige bygg med materialbruk tilpasset omgivelsene. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.
- 3.9 Tilpassing til bevaringsverdige bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasaden ved form, dimensjoner og utseende tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.
- 3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyder som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.
- 3.11 Gesimshøyde skal være maks 15,5 m og mønehøyder skal være maks 20,1 m. Unntak for denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgate sør-vestside skal maks møne- og gesimshøyde være slik disse er i dag.
- 3.16 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2 m ut mot gate.
- 3.17 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra vegglin minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelse, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.
- 3.18 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.
- 3.19 I det indre av kvartalet tillates en utnyttelse på 100% BYA.
- 3.21 Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplanen. I eksisterende lukkede karréer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.
- 4.2 Skal tilrettelegges for universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift: Minst 70% av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- 5.3 Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet. Alle butikker i 1. etasje skal ha egen inngang fra gate.
- 5.4 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- 5.6 I kvartalet skal ikke boligandelen overstige 30% av totalt byggevolum.

Dette planforslaget følger opp kommunedelplanen på alle vesentlige punkt. Det viktigste avviket er at boligandelen er betydelig større enn 30%. Dette vurderes å være i samsvar med samfunnsdelen av ny kommuneplan, som ble vedtatt etter kommunedelplanen. Se utfyllende argumentasjon for dette i kapittel 4.

3.2. Reguleringsstatus og annet reguleringsarbeid

Reguleringsmessig status for planområdet

Området er uregulert, og grenser inn til vedtatte planer eller planer under arbeid.

Pågående planarbeid i nærområdet/influensområdet

- Kvartal 2, nord for kvartalet, er regulert, og utbyggingen pågår. Planen ble vedtatt 09.12.2015.
- Kvartal 72, nord for kvartalet (del av Nybyen) er regulert. Planen ble vedtatt 27.10.2010. Baneheia Park byggetrinn 1 er ferdig utbygd, byggetrinn 2 gjenstår.
- Reguleringsplan for kvartal 8, nordøst for kvartal 7, ble vedtatt av bystyret 12.09.2018. Det er lagt opp til høyere utnyttelse enn i dag, og med gode urbane kvaliteter.
- Reguleringsplan for Vestre Strandgate 49 (Quadrum) ble vedtatt 19.06.2013. Utbyggingen er igangsatt, og blant annet politiet er leietakere.
- Reguleringsplan for Havnegate – Vestre Strandgate ble vedtatt av bystyret 31.01.2018.
- Reguleringsplan for Kvartal 1 (nordvest) for området, planID 1535, ble vedtatt av bystyret 14.04.2021 og utbygging av området ventes igangsatt om kort tid.
- Det er også varsle oppstart av endring av reguleringsplan for kvartal 14 (planID 1068-E1) som ligger øst for kvartal 7 på andre siden av Markens gate.

3.3. Andre styrende planer og dokumenter

- Grønnstrukturutredning: viser at det er et utbygd område.
- Forurensende masser (Kristiansand kommune, kart): området er vist som mulig forurenset byjord.
- Naturmangfold (Kristiansand kommune, kart): ingen lokaliteter i planområdet.
- Boligprogrammet, sist vedtatt av Kristiansand bystyre 27.11.2019. Dette forslaget er foreløpig ikke meldt inn i boligprogrammet

4. PLANFORSLAGET

Formålet med planen er å legge til rette for et urbant, moderne prosjekt som vil bidra til å styrke Kvadraturen som et regionsenter med moderne boliger, gode handelsareal og annen publikumsrettet virksomhet svært sentral lokalisert i sentrum av Kristiansand. Dagens situasjon bærer preg av mye overflateparkering, branntomter og eldre bygningsmasse. Bærekraftig utvikling ligger til grunn, og en utvikling og oppgradering av dette kvartalet vil være en positiv faktor for byen.

Tre av gårdeierne med utviklingspotensial har inngått et forpliktende samarbeid for å skape en helhetlig og gjennomførbar plan. Det er avtalt forpliktelser som sikrer at hvilken som helst av gårdeierne kan begynne utbygging, uavhengig av de to andre. Det har også vært tett dialog med eierne av hotelleiendommen. I tillegg er eierne av de to verneverdige eiendommene holdt orientert underveis. Intensjonen er å få på plass en privat avtale med eierne av Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37. Planen legger opp til en helhetlig utvikling av kvartalet, men det vil likevel være mulig å gjennomføre utbygging uten at avtaler er på plass. Se nærmere omtale senere i dette kapitlet.

4.1. Hovedgrep

Planforslaget skal legge til rette for en transformasjon og utvikling av kvartal 7 der eksisterende bygg skal rives og erstattes med nybygg, og åpne flater til f.eks. parkering skal bygges ut. Unntakene er bygg med verneverdi; Henrik Wergelandsgate 1 (Schoderbygget) og Markensgate 37 (hjørnebygg av mur). I Markens gate 37 legges det opp til at det kan bli flere leiligheter i bygget. Det forutsetter en privat avtale om tilgang til felles uteoppholdsareal. Markensgate 39 (hotellet) er ferdig utbygget.



Figur: Viser perspektivskisse fra Markens gate og nedover Henrik Wergelands gate. Arkitekturen i Markens gate 37 gjenopptas i trapperommene nedover Henrik Wergelands gate med en moderne vri.

Hovedgrepet er å bygge en tradisjonell karrèbebyggelse i kvartalet. Det skal bygges parkeringskjeller under byggene. Første etasje skal bygges igjen 100 %, og skal inneholde næringsaktivitet, fortrinnsvis handel. Byggenes høyde skal holdes innenfor maksimale høyder i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, del 1, vedtatt 12.02.2014, Dette innebærer at det kan bygges 4 etasjer med tilbaketrukket 5. etasje. 2-5 etasje planlegges for boliger eller næring. Et indre gårdsrom på taket av 1. etasje skal tilrettelegges som felles uteareal for beboerne. Det tilrettelegges for tilgang til taket hvor det også kan etableres fellesrom.



Figur: Viser perspektivskisse fra Vestre Strandgate.

Det skal legges vekt på variasjon i fasadene slik at opprinnelig eiendomsstruktur gjenspeiles. Det legges opp til at alle enheter har minst ett soverom på stille side, d.v.s. inn mot gårdsrom. Heis- og trapperom legges ut mot gate i hvert bygg.

Det foreslås bruk av tegl el. I fasade. Det er i samsvar med materialbruk til bygg som skal bestå i kvartalet, spesielt de verneverdige byggene, og er den beste løsningen for å ivareta støykravene. Det kan velges trematerialer mot bakgård.



Figur: Perspektivskisse fra Vestre Strandgate.

Intensjonen er at Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37 vil være en del av utviklingen. Det er ønske om å inngå en privat avtale med eierne av de to byggene, slik at de kan bli en del av en helhetlig utvikling. Likevel er det mulig å gjennomføre utbygging av kvartalet uten en slik avtale.

Hoteleieendommen er vurdert som ferdig utbygd, og vil i hovedsak reguleres med dagens bruk og utforming.



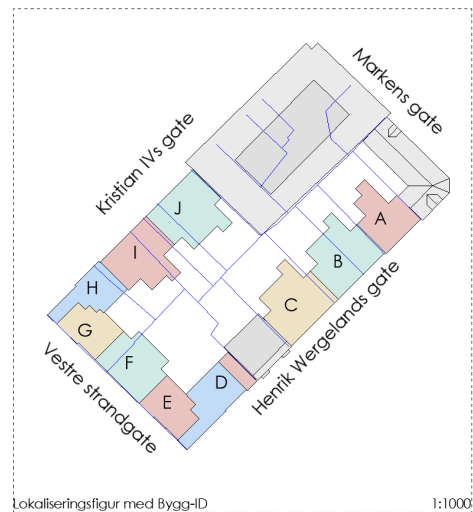
Figur: Viser perspektivskisse fra Markens gate og nedover Kristian IV's gate. Gavlvegg mot Thon Hotell må være tett av brannhensyn, men er vist med relieff i fasade for å skape variasjon på veggen mot hotellet.

4.2. Arealbruk

Planområdets størrelse er på ca. 9 370 m². Følgende eiendommer omfattes av planforslaget:

Oversikt	Gnr/bnr og adresse	Tomt (m ²)
Bygg A (BKB4, BKB14)	150/456, Henrik Wergelands gt 11	480
Bygg B (BKB4, BKB15)	150/454 HWG 9, 150/452 HWG 7	690
Bygg C (BKB4, BKB15)	150/1620, 150/439, HWG 3	625
Bygg D-J (BKB4, BKB16, BKB17)	(D, E, F) = 150/1504 Vestre Strandgate 36. (G, H) = 150/1506. (I) = 150/748 og 150/750. (J) = 150/754 og 150/752	3050
M37 (BKB02, BKB2, BKB12)		460
HWG 1/Thilo Schoder (BKB03, BKB3, BKB13)		415
Hotellet (BKB01, BKB1, BKB11)		1925
Totalt		7185

Avgrensning av eiendommene i kvartalet er vist med ulike farger på kartet nedenfor, i figuren til venstre, og kartet til høyre viser prosjektet der de nye blokkene er gitt betegnelser A til J. Denne bokstavinndelingen vil brukes videre i dette kapittelet og arealregnskapet.



Figur: Eiendomskart og skisse som viser nye bygg.

Arealoppsett for hver eiendom er vist i tabell nedenfor (i tillegg kommer hotelleiendommen som er vurdert som ferdig utbygget):

Oversikt	Tomt (m ²)	BRA Kjeller (m ²)	P-plasser	BRA Plan 01 (m ²)	Andel Uteopp- hold (m ²)	BRA Bolig (m ²)*	Antall enheter
Bygg A (BKB14)	480	420	10	455	210	650	9
Bygg B (BKB15)	690	665	18	665	470	1180	17
Bygg C (BKB15)	625	585	15	605	250	1180	16
Bygg D-J (BKB16-17)	3050	2925	64	2945	1420	5895	80
M37 (BKB12)	460	405	0	430	0	710	4
HWG 1 (BKB13)	415	180	0	180	160	0	8
Totalt	5260	4775	107	4850	2510	9615	134

*) BRA Bolig omfatter ikke deler av balkonger eller inntrukne verandaer som regnes som BRA i en byggesak.

Denne tabellen er i samsvar med foreløpige illustrasjoner som viser 134 enheter, hvorav 122 er i ny bebyggelse. Vi har imidlertid sett på fleksible løsninger som gjør at det kan bli færre enheter, med større gjennomsnittlig størrelse eller mer kontorformål..

Med plan for 122 nye boenheter, er det et overskudd på 504 m² jfr. tabellen nedenfor. I tillegg er det gode nok solforhold på vårjevndøgn i mars, klokken 15:00.

Felt	Antall boliger	Krav til uteoppholdsareal		Felles uteopphold (Plan 02+tak)		Privat uteopphold (balkong e.l.)		Margin		Selvforsynt egen tomt?
		Totalt	Med sol (50%)	Totalt	Med sol	Totalt	Med sol	Totalt	Med sol	
BKB12 (M37)	4	60	30	0	0	0	0	-60	-30	NEI
BKB13 (HWG1)	8	120	60	160	65	24	18	64	23	JA
BKB14 (A)	9	225	112,5	210	115	105	40	90	42,5	JA
BKB15 (B-C)	33	825	412,5	720	570	305	100	200	257,5	JA
BKB16-17 (D-J)	80	2000	1000	1420	880	790	420	210	300	JA
Totalt	134	3230	1615	2510	1630	1224	578	504	593	JA

Tabell: Arealoppsett for hver eiendom. Se også eget vedlegg med arealregnskap for bedre tydelighet av tall/informasjon.

Det skal etableres næringsvirksomhet i hele 1. etasje, i kvartalet. Det blir blant annet detaljhandel, dagligvarebutikk, restaurant, bevertning, tjenesteyting og hotell. Det legges opp til at Coop forblir tilnærmet på samme område, men planløsningen og inngangsparti endres. Inngangspartiet flyttes lenger nord til midt på fasaden mot Vestre Strandgate. For å skape fleksibilitet for kvartalet reguleres 2. etasje og opp til 5. etasje med forretning, kontor, tjenesteyting og bolig. Dette skaper muligheter til å bygge for det som etterspørres i markedet.

Ulike utviklingsscenarier for hotell-eiendommen har vært diskutert i samarbeid med eierne og kommunen. Kommunen har ikke vært villig til å etterkomme de forslagene som hotelleier har fremmet. I samråd med hotelleier reguleres derfor denne eiendommen i hovedsak slik den er

i dag, med forretning/kontor/tjenesteyting/hotell/bevertning. Det presiseres at dette ikke skal hindre hotelleier muligheten for eventuelt å komme tilbake på et senere tidspunkt med ønske om omregulering av eiendommen.

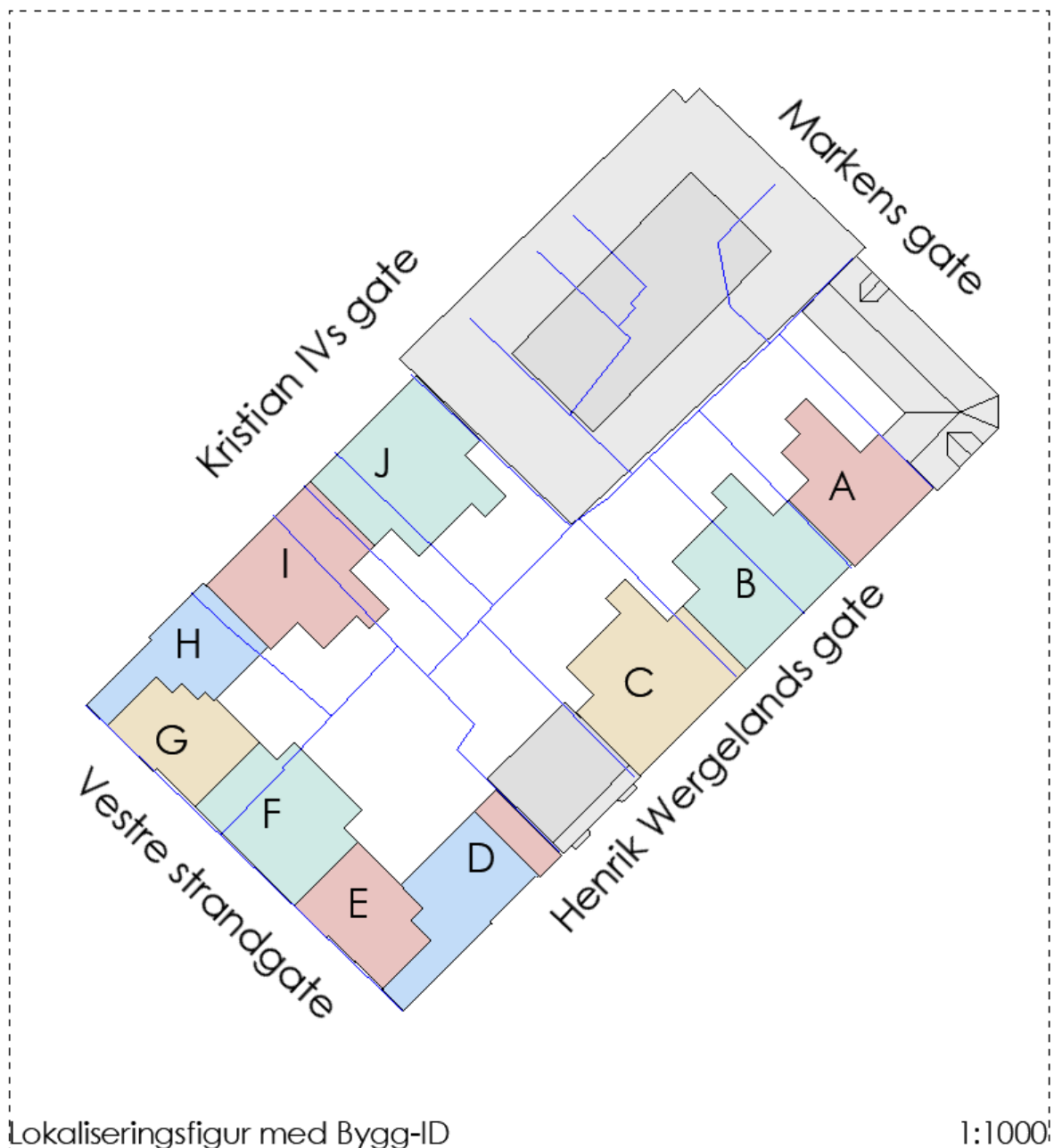
4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

De nye byggene blir utformet som selvstendige bygg der fasaden skal gjenspeile den opprinnelige eiendomsstrukturen. Det legges opp til at byggene kan bygges ut uavhengig av hverandre. Det inngås gårdeieravtaler som sikrer dette. Vegglivet legges i eiendomsgrense mot gate, og byggegrense går i formålsgrense.

Byggene er benevnt A-J slik som skissen nedenfor viser. Byggenes maksimale mønehøyde vil være 20,1 m, og maksimal høyde på gesims blir 15,5. Dette er i tråd med føringene i kommunedelplanen. Dette gir rom for 4 næring- eller boligetasjer over næringsetasjen. Illustrasjonsmaterialet som følger planforslaget viser en løsning for bygg F hvor den tilbaketrukne femteetasjen er fjernet, til fordel for en felles takterrasse for boligene. Dersom kvartalet utvikles som boligbebyggelse vil dette være et nødvendig grep for å få nok sol på uteoppholdsarealene på lokket. Derfor åpnes det for å legge takterrasse på bygg F, bruken av denne er kommentert i bestemmelsen. Dersom man velger en løsning med kontorbygg vil man kunne utvikle bygg F med tilbaketrukket femteetasje, uten at man får problemer med solforholdene.

Detaljreguleringen utfordrer kommunedelplanen på følgende områder:

- Overstiger 30% boliger. Planen legger samlet til rette for cirka 55 % bolig (uten p-kjeller medregnet). Det gjøres oppmerksom på at det reguleres til flere formål fra 2.-5. etasje, og at den oppgitte boligandelen er det høyeste utfallet gitt at det blir bolig i all ny bebyggelse fra 2. etasje og oppover. Den økte boligandelen er begrunnet senere i dokumentet.
- Vi forholder oss til de gitte høydene i kommunedelplanen. Det foreslåtte plangrepet med felles heis/adkomst som kan etableres opp til 5. etasje på 2 av byggene, gjør at nedre gesims på trappebyggene over 5. etasje ikke er innenfor grensa på 45 grader
- Det er et svært lite avvik på maksimal høydeforskjell i overgangen mellom det verneverdige Schoder bygget og ny bebyggelse for å få gode kvaliteter i den nye bebyggelsen



Figur: Kart som viser inndeling i nye bygg. De grå flatene er eksisterende bygg som blir stående som de er i dag.

Parkering - underetasje

I kommuneplanens arealdel er det gitt bestemmelser for parkering. Kvadraturen hører til sone Sentrum:

Boliger:

*Bil - minimum 0,5 og maksimum 1 plass pr. boenhet til bil, på fellesareal på egen tomt.
Sykkel- min. 1 pr. bruksenhet, minst halvparten av dette arealet skal være overbygd*

Forretning:

Bil - Maks 1 pr. 100 m² bruksareal på fellesareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold.

Lasteareal for vare- og lastebiler

Sykkelparkering - Minimum 1,5 pr 100 m², 1,0 for arealer ut over 5000m²

Kontor:

Bil - Maks 1 pr. 100 m² bruksareal på fellesareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.

Sykkelparkering - Minimum 2 pr. 100m² bruksareal. Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelvegnettet og personalinngang.

Kommunen har senere endret retningslinjene og praktiserer nå et krav på 2 sykler pr bolig.

I planforslaget forholder vi oss til kommunens krav, inklusiv sykkelparkering.

Oversikt	BRA Kjeller (m ²)	P-plasser
Bygg A	420	10
Bygg B	665	18
Bygg C	585	15
Bygg D-J	2925	64
M37	405	0
HWG 1/Thilo Schoder	180	0
Totalt	4775	107

Tabell: Viser antall parkeringsplasser i planlagt ny parkeringskjeller, fordelt på byggene, gitt at det ikke blir avtale med eier av M37 og ingen parkering for M37 i kjeller.

Det er satt av areal til tilstrekkelig antall boder og sykkelparkering for beboerne i kjeller. Det prioriteres ikke parkering til kontor og butikkfunksjonene, med unntak av inntil 15 plasser for Coop. Øvrige plasser prioriteres til bolig. Det gir mulighet for 0,7 parkeringsplasser pr boenhet, som er klart mindre enn det kommuneplanen maksimalt tillater.

Det skal bygges nedkjøring til parkeringskjeller fra Kristian IVsgt. Det har ikke lyktes å komme til enighet med eier av hotellet, som har egen innkjøring til parkeringskjeller. Det blir dermed to innkjørsler til parkering, som i dag. Nedkjøringen legges på eiendommen til Vestre Strandgate 36 ANS, som vist på plantegning under. Det er imidlertid i bestemmelsene åpnet for at det ved en eventuell senere eventuell omgjøring av hotellet kan bli en felles nedkjørsel for begge parkeringsanleggene.

Det er sett på to ulike måter å håndtere nedkjøringsrampen på.

Alternativ 1 krever at det foreligger en privat avtale med eier av Henrik Wergelands gate 1.

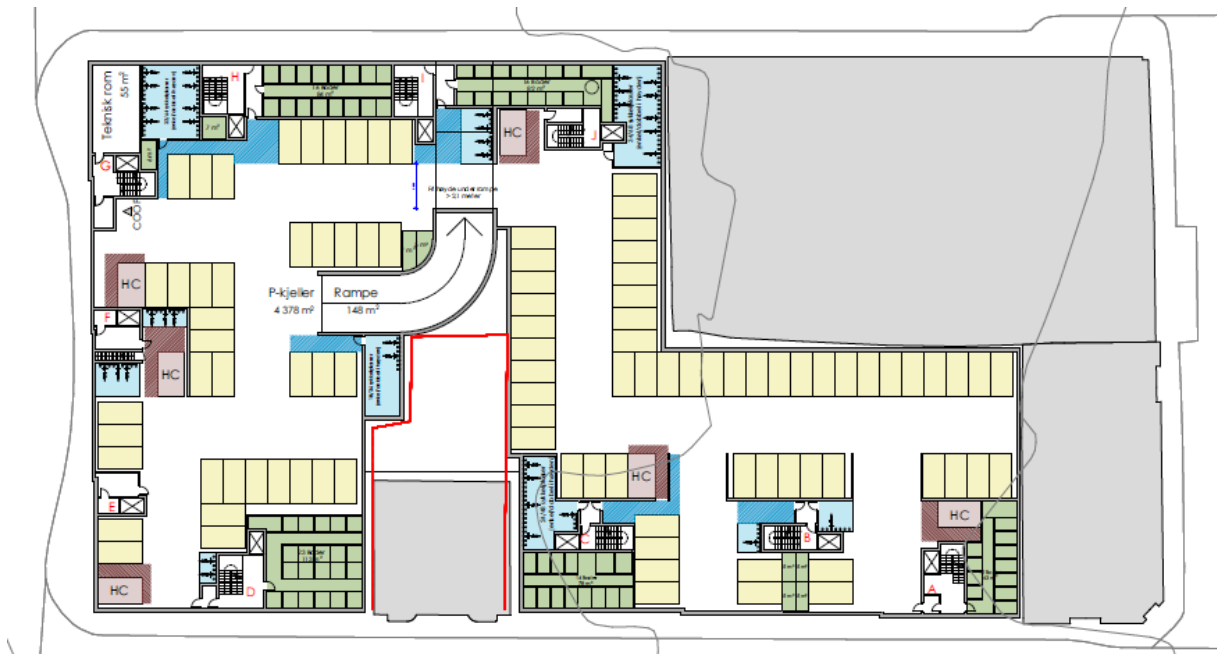
Rampa kommer tett på eiendommene ved Henrik Wergeland gate-siden. Gårdeieravtalen og privat avtale med eier av Henrik Wergelands gate 1 sikrer tilgang til dette arealet, uavhengig av hvem som bygger først. For å sikre at bunnen av nedkjøringsrampa ikke kommer for tett på verneverdig bygg i Henrik Wergelands gate 1, er det lagt opp til en noe brattere stigning enn hva kommunens veinormal skulle tilsa. I reguleringsbestemmelsene legges det opp til en en grense på 13,5%, i stedet for veinormalens 12%. Dette gjelder kun hovedløpet av rampa,

det skal fremdeles være gode overgangskurver i topp og bunn og veinormalens krav om maks 2,5% stignings de siste 5 meter ut mot gate skal fremdeles gjelde.



Figur: Forslag til løsning for parkeringskjeller med Henrik Wergelands gate 1.

Alternativ 2 viser hvordan parkeringskjeller blir løst uten avtale med eier av Henrik Wergelands gate 1.



Figur: Forslag til løsning for parkeringskjeller uten avtale med eier av Henrik Wergelands gate 1.

Arealet i kjeller er begrenset, og det er et mål å få en så effektiv arealutnyttelse som mulig. Parkeringskjelleren totale areal er på ca. 4.775 m². Det er illustrert løsninger for hvordan kjelleren kan utnyttes (se de to figurene over). I tillegg til parkeringsplasser for personbil og HC, skal det være plass til boder og sykkelparkering.

Det foreslås i planen avsatt maksimum 0,7 biloppstillingsplass per boenhet, og maksimum 1,0 biloppstillingsplass pr 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

Det foreslås avsatt areal på 1. plan til sykkelstativer for minimum 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/tjenesteyting i tilknytning til den enkelte virksomhet. Det foreslås avsatt areal i kjeller (eventuelt noe på 1. plan) i sykkelstativer for minimum 2 sykler pr. 100 m² kontor. Det foreslås avsatt areal i kjeller til sykkelstativer for minimum 2 sykler pr. boenhet.

P-plasser for biler og sykler, samt boder er i skissert løsning plassert der det er mest hensiktsmessig uten hensyn til eiendomsgrenser. Det er utformet ulike scenarier for utbygging. Ved full utbygging vil det være løsningen vist under som er å foretrekke.

Parkering (eks hotellet)	
Ordinære p-plasser	98
HC-plasser	9
Totalt	107
Plasser til Coop	15
Rest	92
Plasser per leilighet (gitt 130 enheter)	0,7
(inkl. 8 eksisterende enheter i HWG 1)	
Andel HC-plasser av totalen	8,0%

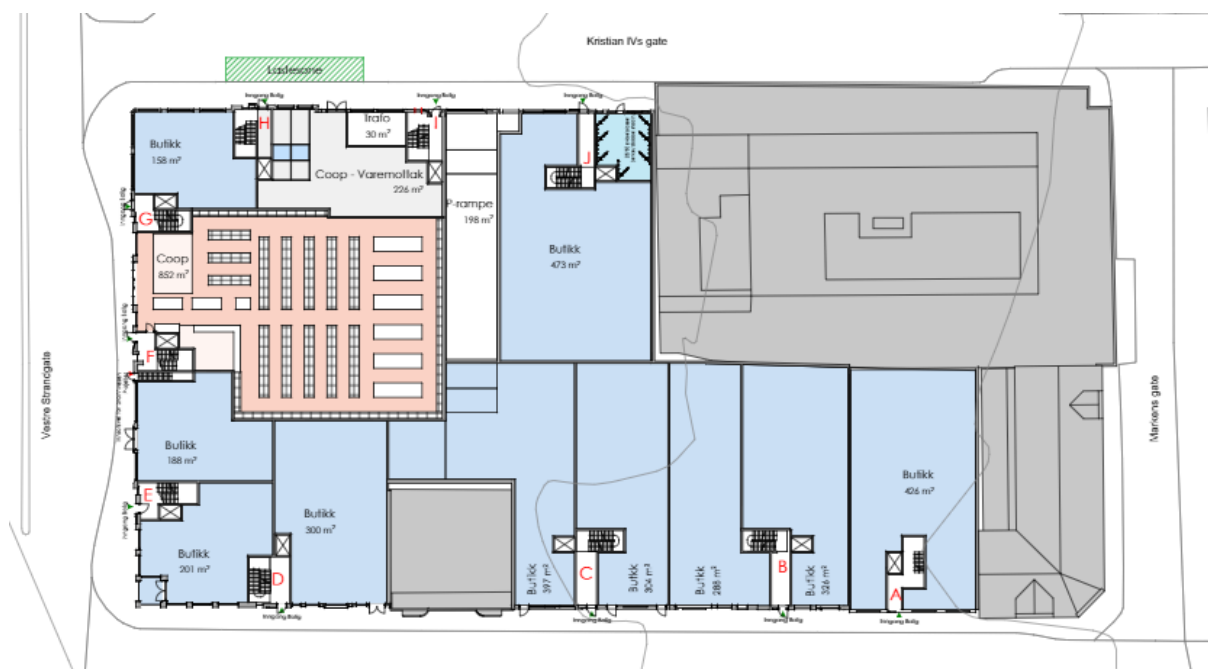
Bidrag til fellesfunksjoner	Bygg A		Bygg B		Bygg C		Bygg D-J	
	Enheter	m ²	Enheter	m ²	Enheter	m ²	Enheter	m ²
Sykkelparkering	-	20	14 plasser	20	24 plasser	64	209 plasser	300
Boder	12 boder	63	4 boder	20	14 boder	78	71 boder	368

Tabell: Fordeling av ulike typer parkeringsplasser.

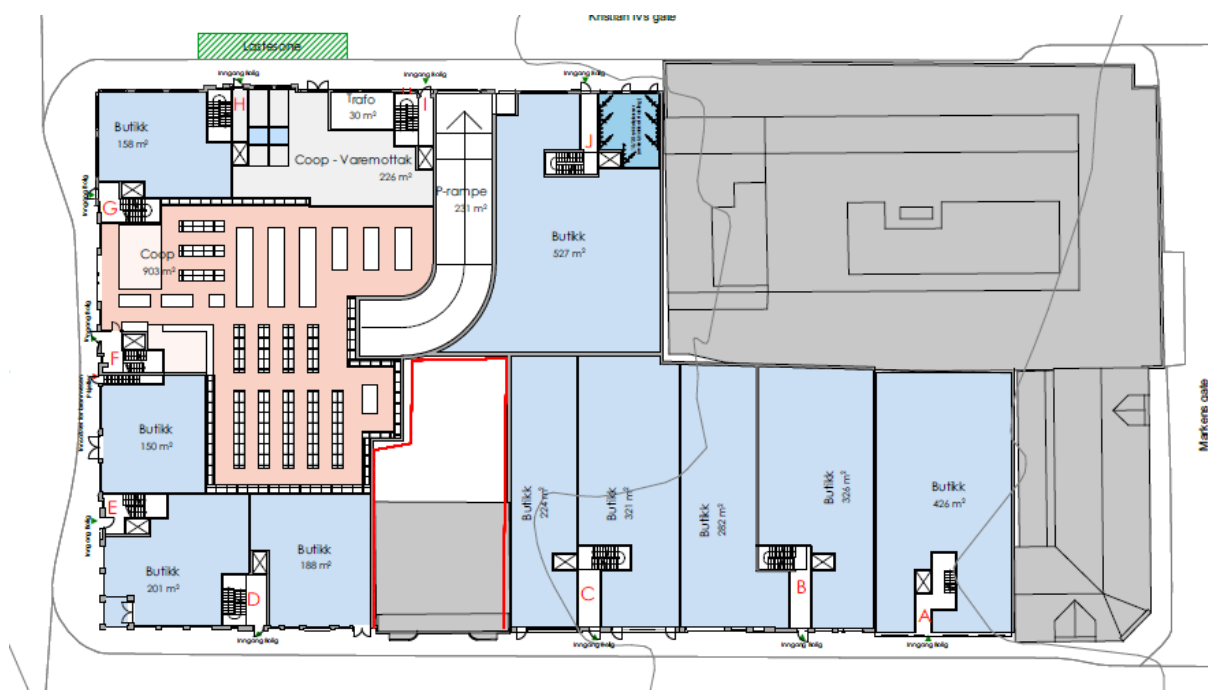
Næringsetasje – 1. etasje (eks hotellet)

Første etasje bygges helt igjen, forbeholdes lokaler for publikumsrettet virksomhet og reguleres til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning. Det største forretningsarealet er på ca. 1070 m², og dette er forbeholdt dagligvarebutikk (Coop). Det legges ellers til rette for butikkareal i varierende størrelser fra ca. 155 m² til ca. 640 m².

Innganger med trapperom og heis er trukket helt ut til gateliv i alle bygg. Innganger til de enkelte bygg er skissert i figuren nedenfor. Det er lagt inn en ekstra innsatsvei for brannvesenet til p-kjeller mellom bygg E og F.



Figur: Viser plantegning av første etasje, forutsatt privat avtale medeier av Henrik Wergelands gate 1.



Figur: Viser plantegning av første etasje, uten avtale med eier av Henrik Wergelands gate 1. Dette viser at utbygging av kvartalet kan løses uavhengig av HW1.

Boligetasjer - 2-5. etasje

Potensialet for næring fra 2. til 5. etasje hos Thon og Coop er på 7200 kvm. Om det tas utgangspunkt i at alle nybygg bygges for bolig, og ikke næring, vil maks antall boliger bli 122

leiligheter i nybygg og mulighet for 4 nye leiligheter i Markens gate 37 (eksisterende bygningsmasse).

I Bygg A-J kan det etableres boliger fra 2. etg. og opp til og med 5. etg:

Bolig	Bygg A		Bygg B		Bygg C		Bygg D-J	
	Enheter	BRA	Enheter	BRA	Enheter	BRA	Enheter	BRA
2. etasje	3	220	3	305	3	320	20	1620
3. etasje	3	220	5	305	5	320	22	1620
4. etasje	3	210	5	305	5	320	22	1605
5. etasje	0	0	4	265	3	220	16	1050
Totalt	9	650	17	1180	16	1180	80	5895

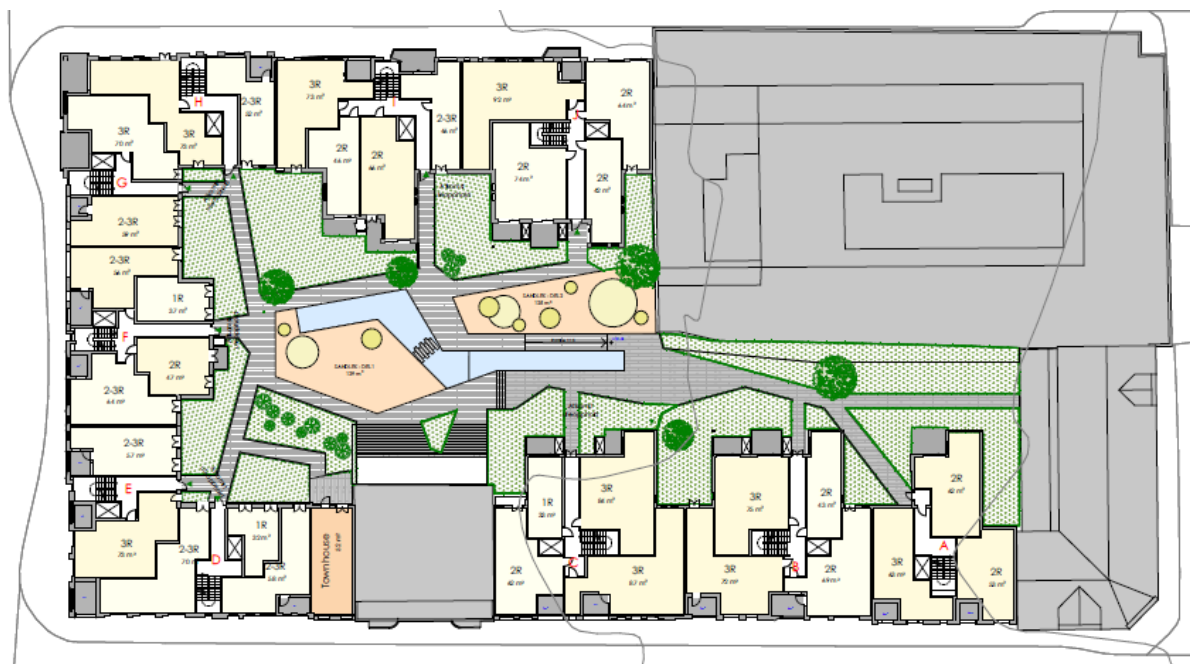
Tabell: BRA bolig og antall leiligheter for hvert bygg. BRA Bolig omfatter ikke deler av balkonger eller inntrukne verandaer som regnes som BRA i en byggesak.

Byggene vil i hovedsak ha flate tak. Det tillates tekniske installasjoner som heistårn og trapp over maksimal gesims, og takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av takflaten for ny bebyggelse.

På taket/lokket over første etasje etableres felles uteareal. Høyden på gategrunnen er et par meter høyere i Markens gate enn Vestre Strandgate, og denne høydeforskjellen tas opp ved å anlegge lokket/uteoppholdsarealet i to nivå. I tillegg er det tilrettelagt for uteoppholdsareal på tak.

For å gi flere ulike aldersgrupper og målgrupper mulighet til å bo i Kvartal 7, har det vært fokus på å få til en leilighetsmiks (se tabell under). Totalt er 85 av de 122 nye leilighetene over 50 kvm, dvs 70%. Det planlegges for at større leiligheter kan etableres på 2. plan i direkte tilknytning til felles uteoppholdsareal. Det er tenkt mulighet for ombygging av Markens gate 37 slik at det der kan bli tilsammen 4 leiligheter på 100 kvm hver. I Henrik Wergelands gt 1 er det i dag 8 leiligheter – slik at det samlet kan bli inntil 134 leiligheter i kvartalet.

Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse i nybygg:	56 kvm	
BKB14 (Bygg A)	8 av 9 leiligheter over 50 kvm	
BKB15 (Bygg B-C)	22 av 33 leiligheter over 50 kvm	
BKB16 (Bygg I-J)	20 av 34 leiligheter over 50 kvm	
BKB17 (Bygg D-H)	35 av 46 leiligheter over 50 kvm	
Totalt 85 av 122 nye leiligheter over 50 kvm		
Utgjør	70 %	



Figur: Plantegning av andre etasje, Kvarter 7. Denne tegningen forutsetter privat avtale med eier av Henrik Wergelands gate 1.



Figur: Plantegning av andre etasje uten avtale med eier av Henrik Wergelands gate 1.

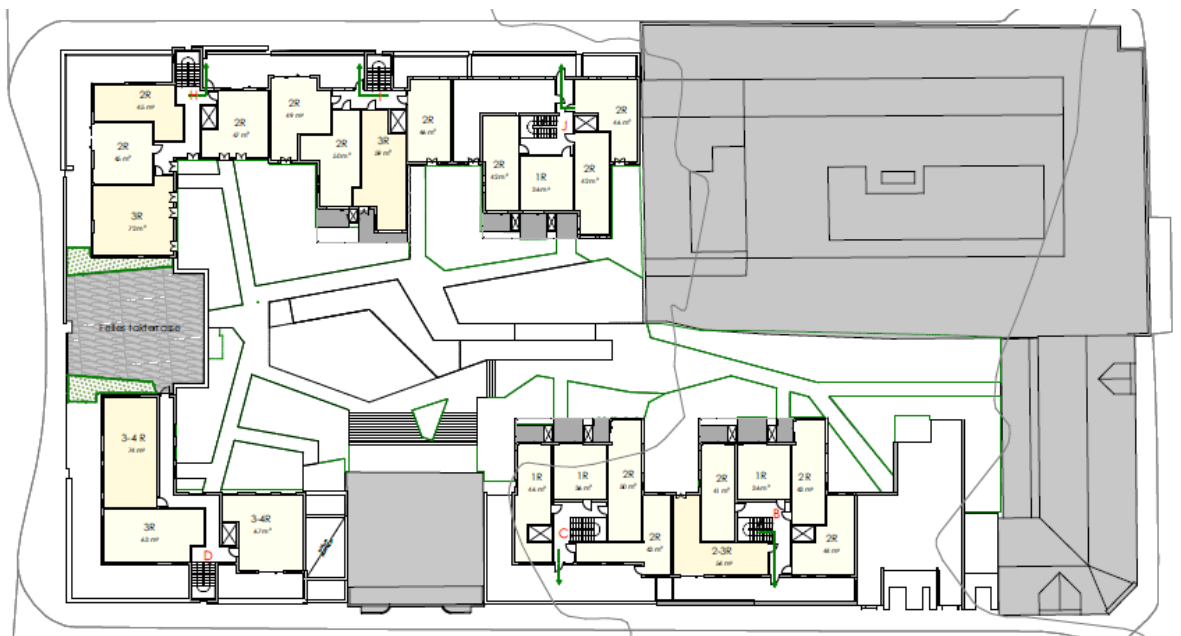
Om det viser seg vanskelig å få på plass en avtale, vil dette utearealet ikke bli etablert, da de andre eiendommen ikke er avhengig av arealet for å oppnå kravet om tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Lokket vil skape en unik rekreasjonsmulighet for beboerne, med mulighet for en avslappet og tilbaketrukket hverdag, i en by.

Boligkvalitet

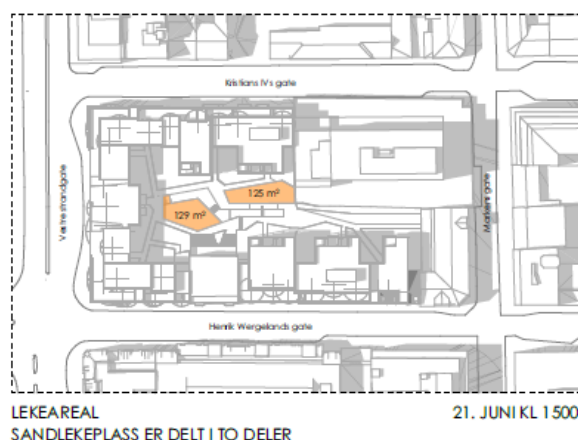
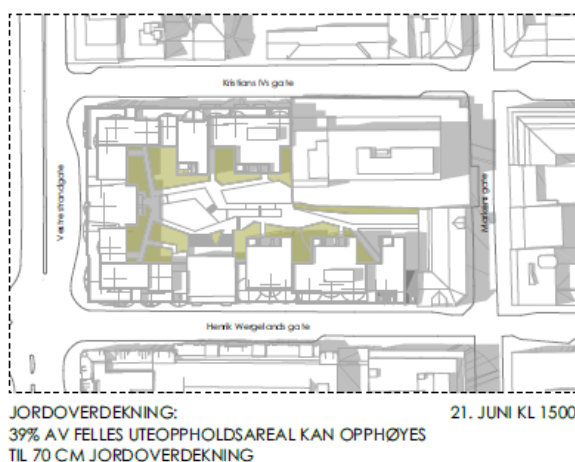
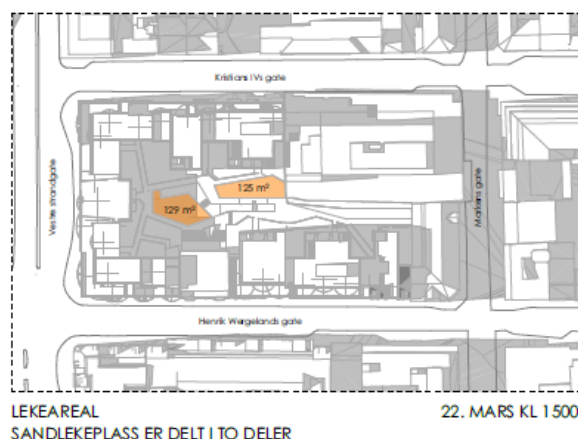
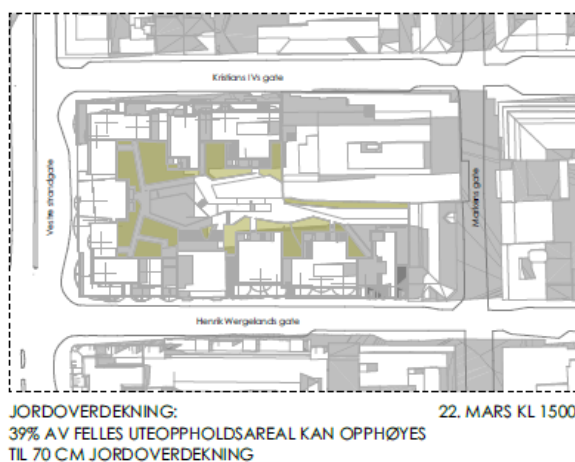
Leilighetene varierer i størrelse, og det legges vekt på at en skal få gode bokvaliteter innenfor de fysiske rammene av prosjektet. Prosjektet tar utgangspunkt i innvendige trapperom som betjener tre eller fire leiligheter per etasje. Vi har konsekvent arbeidet for å unngå svalganger i atkomsten til boligene. Dette er en grunnleggende forutsetning som vil gi fremtidige beboere økt følelse av privatliv i det daglige.

Lyd, lys og krav til kvaliteter i det indre park- og gårdsrommet blir ivaretatt av karrestrukturen. Leiligheter som har fasade mot gate er gjennomgående slik at de får minimum ett soverom mot stille side. Det er også lagt inn romslige etasjehøyder som gjør det mulig å tilstrebe en innvendig høyde i boligene som går utover minimumskravet på 2,4 meter. Økt innvendig høyde vil utvilsomt være en stor kvalitet for fremtidige beboere.



Figur: Plantegning for femte etasje, som viser hvordan de innvendige trapperommene er plassert.

Det er lagt opp til balkonger, inntrukne verandaer, takterraser og -hager. Karrestrukturen bidrar til at gårdsrommet får maksimalt med sol i løpet av dagen. Det store gårdsrommet skal utformes som en innbydende felles hage som beboerne kan bruke til lek, sosialt fellesskap og rekreasjon. Uterommet skal gi en fin kontrast til gateløpet og bylivet.



Figur: Viser sol- og skyggeforhold til gårdsrommet i Kvartal 7 den 22. mars og 21. juni, klokken 15:00.

Det er tiltenkt at hele gårdsrommet er en felles sone for beboerne i Kvartalet. Men ved å skape variasjon i materialbruk på «lokket» vil det være tydelig at de første få meterne utenfor boligene i andre etasje er privat areal. Dette kan også sikres med vegetasjon.

Der støynivået utenfor boligfasaden har en døgnevivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående og ha minimum ett soverom mot stille side. For disse leilighetene må det dokumenteres andre støyavbøtende tiltak. Det tillates ensidige leiligheter mot stille side.

Estetikk/materialbruk

Ny bebyggelse skal utformes på en måte som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk mot gate skal opprettholdes og videreutvikles. Fasaden skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som en rekke av selvstendige bygg. Det skal være variasjon i materialbruk og farge. Det foreslås bruk av tegl el. I fasade både for å få en best mulig tilpassing til bygg som skal bestå i kvartalet og for å håndtere støyen. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg mot gate.

Ut mot de tilstøtende gaterommene reflekterer nybyggene tidligere eiendomsstørrelser ved at bygningsmassene artikuleres med ulike fasadelengder, med vekslende utforming, materialitet og fargebruk. I tillegg differensieres størrelse, plassering og form på vinduer og balkonger. Dette vil gi et variert og mangfoldig bygningsuttrykk. I en samlet utbygging vil nye tiltak inngå i sammenheng med naboskap og eksisterende bebyggelse som uttrykker sine respektive byggeperioder.

Det er tydelig variasjon i fasaderiss. Reguleringen forholder seg til kommunedelplanen ved at den eksisterende oppdelingen av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Hvert enkelt bygg skal mot gaten fremstå som separate bygg.

Støyanalysen viser at Kvartalet har relativt høy støybelastning på fasader mot gate. Dette vil få konsekvenser for materialbruken i fasade. Støyrapporten sier blant annet følgende:

«Det må påregnes kraftige støyreducerende tiltak i fasadene mot veiene. Fasader som ligger i rød støysoner bør allerede nå planlegges som tunge konstruksjoner, f.eks. i betong eller som teglblendert yttervegg»

Dette ligger som en premiss for materialbruken som er skissert i fasadeillustrasjonene. Forslaget har tatt utgangspunkt i tegl som hovedmateriale og brukt det mangfoldet av muligheter som ligger her til å underbygge ønsket om varierte og oppdelte fasader. Tegl er også et materiale med lange urbane tradisjoner og egner seg godt for bygninger i bymiljøer. Resultatet er et kvartal som uttrykker seg som en serie av enkeltbygg som spiller på en felles palett med 4-5 ulike teglvalører.

For fasader utenfor støysoner vil det være mulig å benytte lette konstruksjoner, for eksempel trekledning. Dette gjelder hovedsakelig fasader mot gårdsrom og den tilbaketrukne femteetasjen. Sistnevnte er i planforslaget illustrert med en mørk fasade av plater og beslag. Dette er gjort for at den oppdelte fasaderekken i tegl skal fremstå som det førende elementet i fasadeuttrykket mot gate

Omfang og utstrekning av støysoner må simuleres i detalj i en fremtidig byggesak, og vil kunne variere ettersom trafikksituasjonen i byen endrer seg. Forslagsstiller vurderer det derfor ikke som hensiktsmessig å hjemle en konkret materialbruk i reguleringsplanen.



Figur: Viser fasaderiss av Kvartal 7, Henrik Wergelands gate.



Figur: Viser fasaderiss av Kvartal 7, Vestre Strandgate.



Figur: Viser fasaderiss av Kvartal 7, Kristian IV's gate.

Tilpasning til eksisterende bebyggelse

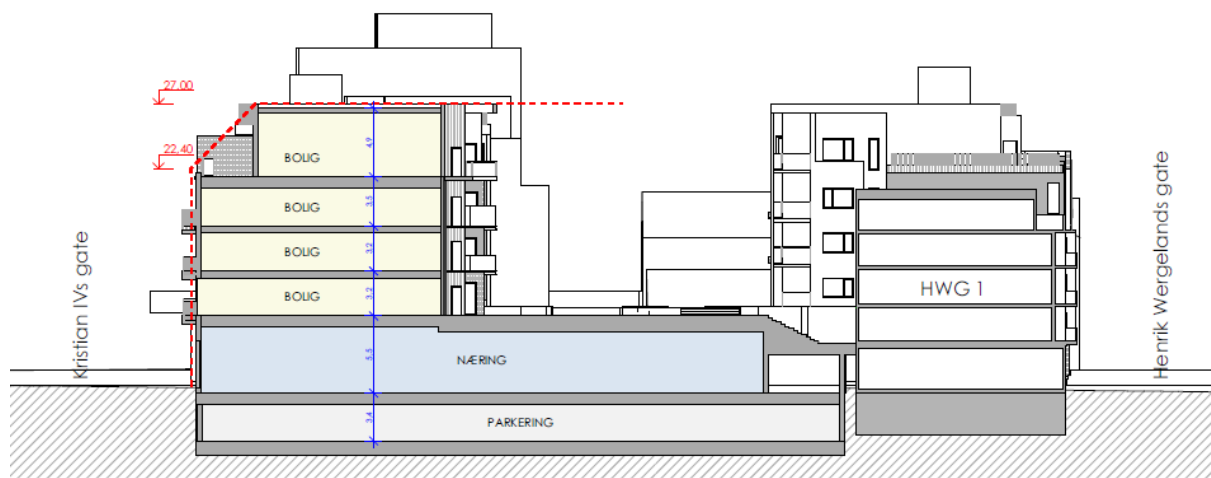
Overgangen mellom ny og eksisterende bebyggelse skal gis en høy arkitektonisk kvalitet. Utformingen av ny bebyggelse skal tilpasses både i volum og høyder i fasade mot gate, og i overgangen mot det hevede gårdsrommet på plan 02. Dette gjelder særskilt i forbindelse med de to eiendommene som foreslås regulert til bevaring, Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37, men også til en viss grad i tilknytning til hotelleiendommen. Løsningen skal legges fram til uttalelse for antikvarisk myndighet i forbindelse med rammesøknad. Dette sikres i bestemmelsene.

Henrik Wergelands gate 1

Tilstøtende bygningsvolumer er tilpasset med utgangspunkt i kommunedelplanens bestemmelser. Boligbebyggelse i femte etasje er trukket minimum 3 meter tilbake fra eiendomsgrensen mot vernet bygg for å sikre avtrappingen i maksimal «mønehøyde». Dette gjelder både for bygg C og D. Dette er sikret på plankartet.

Når det gjelder sprang i gesimshøyde vil det være behov for et mindre avvik fra KDP. Det er viktig at fjerde etasje i den nye bebyggelsen kan utnyttes fullt ut, og dette medfører at parapet med rekkverk for takterrasse mot gate havner over kommunedelplanens grense på maksimalt 3 meter sprang i overgangen mot verneverdig bebyggelse (kdp 3.10). Avviket vil ligge i størrelsesorden 0,2-0,3 meter. Dersom man senker høyden vil det gå på bekostning av innvendig høyde i de nye boligene. Forslagsstiller mener en planmessig begrensning av denne gesimshøyden vil være et uforholdsmessig stort inngrep, sett i forhold til avvikets beskjedne størrelse. I tillegg kan det etableres kompensierende fasadegrep, for eksempel ved at rekkverket trekkes litt tilbake. Samtidig kan man etablere en tydelig linjeføring i fasaden som gir en opplevd gesimskant i gatebildet som ligger innenfor grenseverdien på 3

meter.



Figur: Snitt som viser ny bebyggelse og Tilo Schoder-bygget, Henrik Wergelandsgate 1.

Om det inngås en privat avtale må det inne i kvartalet gjøres en tilpasning mot Schoder-eiendommen. Lave etasjehøyder i det eksisterende bygget, kombinert med den høye næringsetasjen i den nye bebyggelsen, medfører at det blir betydelig høydeforskjell mellom det planlagte uteoppholdsarealet på lokket og gulvnivået på laveste boligetasje i Schoder-bygget. Dette er foreslått løst ved at det lages en parkmessig nedtrapping mot Schoder-bygget, slik at beboerne her også kan komme ut og ta del i det felles uterommet.



Figur. Fasadeoppriss som viser bebyggelsen i Henrik Wergelands gate

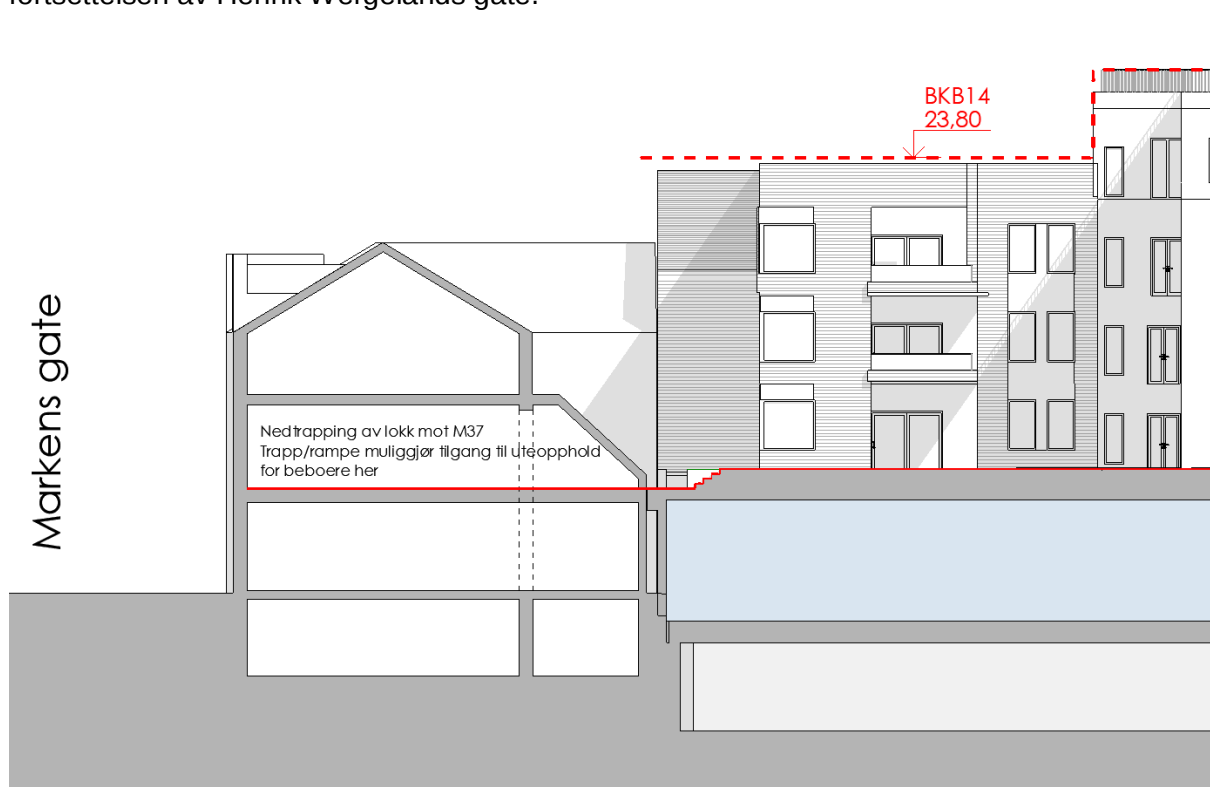
Markens gate 37

I Bygg A som står mot hjørnebygget i Markens gate 37 må arkitekturen ivareta overgangen mellom saltaket på bevaringsverdig bygning og de flate takene på bebyggelsen i kvartalet for øvrig. For å imøtekomme denne utformingen er Bygg A illustrert som et saltaksbygg med moderne kvister/takoppbygg. Den grunnleggende saltakskroppen er utformet med en tilsvarende bredde som hjørnebygget og gir inntrykk av en naturlig fortsettelse av bygningsrekka. De rektangulære takoppbyggene spiller også på det samme språket som kvistene på hjørnebygget, men i en mer moderne form. Plasseringen av disse gir samtidig en naturlig overgang til den nye bebyggelsen nedover Henrik Wergelands gate.

Markens gate 37 reguleres til kombinert formål forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.



Figur: Bygg A er illustrert med saltaksform i tilslutningen mot Markens gate 37, med omtrent samme bredde som det vernede bygget. De moderne kvistene er beslektet med kvistene på hjørnebygget, samtidig som de danner en naturlig overgang til ny bebyggelse med flatt tak i fortsettelsen av Henrik Wergelands gate.



Figur: Snitt som viser nedtrapping av lokket på plan 02 mot Markensgate 37.

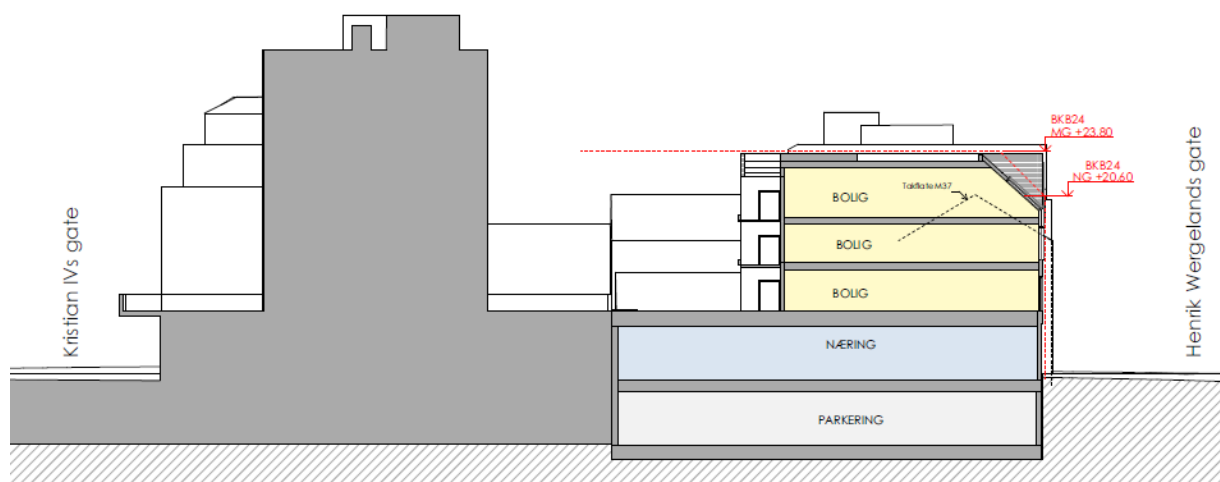
Markens gate 39 (hotellet)

Som nevnt tidligere blir Markens gate 39 i hovedsak regulert med dagens bruk. Selv om hotellet ikke er verneverdig på samme måte byr det på noen tilpasningsmessige utfordringer, i og med at bygningskroppen er tilbaketrukket fra 2. etasje og oppover. Den nye bebyggelsen for en eksponert gavlvegg over 3 etasjer, som må holdes tett av brannhensyn. Denne overgangen kan bearbeides med bruk av forskjellige fasadematerialer og relieff/skyggevirkning i fasaden, slik illustrasjonsprosjektet viser.

Figur: Illustrasjon av hvordan Bygg J er tilpasset i overgangen mot hoteleieiendommen i Kristian IVs gate.



I bakgården ligger det planlaget lokket med uteoppholdsareal for boligene på omtrent samme nivå som det eksisterende parkeringsdekket på hotellet. Det er derfor ikke behov for noen nedtrapping eller annen tilpasning av den nye bebyggelsen i denne overgangen. Parkeringsdekket er i dag utformet med en betongbrystning i eiendomsgrensen, og denne vil fungere fint som en avgrensning mot boligenes uteoppholdsareal så lenge dagens bruk opprettholdes. Dersom hotellet skulle ønske å utvikle parkeringsdekket til noe annet, slik planen legger opp til i f_BUT2, vil man kunne håndtere denne overgangen ved å etablere lette skjermvegger etter behov.



Figur: Snitt som viser ny bebyggelse og hotellet (Markens gate 39).

Uteoppholdsareal

Kommuneplanen gir følgende føringer for uteoppholdsareal:

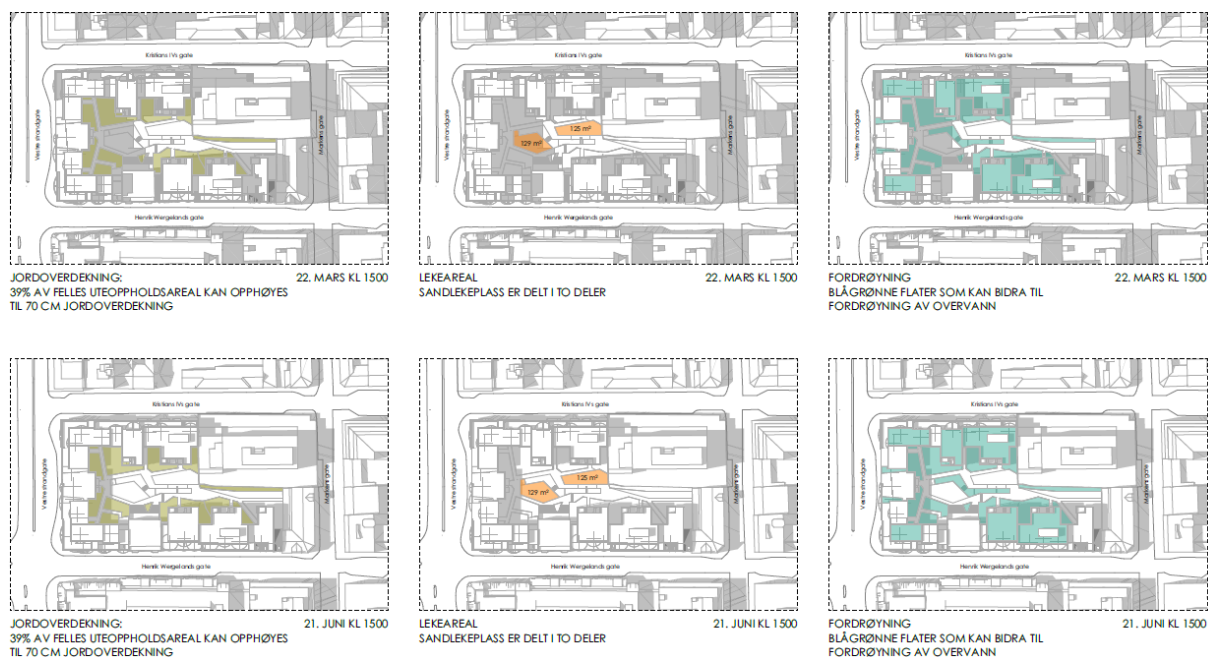
I Kvadraturen med nær randsone skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal være 25 m². Funksjonskrav: Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.

Det blir uteoppholdsareal med tilstrekkelig kvalitet både på felles areal i indre gårdsrom oppå første etasje og på balkonger inn mot gårdsrommet. I tillegg legges opp til felles tilgang til tak med gode felles uteoppholdsareal.

Det felles uteoppholdsarealet midt inne i kvartalet, på taket av første etasje, skal opparbeides med gode kvaliteter, og dette vil være et attraktivt uteoppholdsareal for beboerne i kvartalet. Det skal også etableres løsninger som bidrar til fordrøyning av overvann på dette arealet.

Felt	Antall boliger	Krav til uteoppholdsareal		Felles uteopphold (Plan 02+tak)		Privat uteopphold (balkong e.l.)		Margin		Selvforsynt egen tomt?
		Totalt	Med sol (50%)	Totalt	Med sol	Totalt	Med sol	Totalt	Med sol	
BKB12 (M37)	4	60	30	0	0	0	0	-60	-30	NEI
BKB13 (HWG1)	8	120	60	160	65	24	18	64	23	JA
BKB14 (A)	9	225	112,5	210	115	105	40	90	42,5	JA
BKB15 (B-C)	33	825	412,5	720	570	305	100	200	257,5	JA
BKB16-17 (D-J)	80	2000	1000	1420	880	790	420	210	300	JA
Totalt	134	3230	1615	2510	1630	1224	578	504	593	JA

Tabell: Tabellen viser kravet til uteareal for hver eiendom, og hvor mye som kan løses på egen eiendom. Gårdeieravtalen sikrer alle tilgang til nødvendig uteoppholdsareal fra det enkelte prosjekt tas i bruk.



Figur: Oversiktsplan av 2. etasje som viser lekeareal, jordoverdekning og fordrøyningsløsninger i gårdsrommet. Illustrasjonen viser sol- og skyggeforhold klokken 15:00 den 22. mars og 21. juni. For mer detaljer og informasjon se eget vedlegg.



Figur: Sol- og skyggeforhold i Kvartal 7 22. mars og 21. juni; klokken 12:00, 15:00 og 18:00. For mer detaljer og informasjon se eget vedlegg.

Trinnvis utbygging

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. Dette er sikret løst gjennom en privat avtale med gårdeierne som står bak dette reguleringsforslaget. Alle forplikter seg til å gjøre de tiltak som er nødvendig på egen grunn til at hvilken som helst av de andre gårdeierne kan begynne utbyggingen og tilfredsstille de krav som stilles i planforslaget. Dette gjelder bla ifht nedkjørsel til parkeringsanlegg, tilgang til areal i kjeller, tilgang til felles uteoppholdsareal og forpliktelser knyttet til rekkefølgekrav. I tillegg til evt. tiltak på de andre gårdeiernes eiendom vil det kreves opparbeiding av tiltak utenfor kvartalet som etablering av nedgravde avfallscontainere, etablering av VA, oppgradering av gategrunn og tilskudd til oppgradering av kvartalslekeplass. I tillegg vil det bli kostnader med utarbeiding av teknisk plan o.l.

Utvikling av kvartal 7 med private avtaler

Grunneierne har intensjon om å inngå en privat avtale med eier av Henrik Wergelands gate 1 hvor næringsetasjen utvides i bakkant i første etasje, mens det bygges lokk over. Da får bygget tilgang til uteareal, i tillegg til mulighet for parkering i parkeringskjelleren. Det er likevel vist tidligere i dette kapittelet at det er mulig å løse en utbygging av kvartalet uten å være avhengig av bakgårdsarealet til HW1.

Det ønskes i tillegg å inngå en avtale med eier av Markens gate 37. Bygget reguleres til bolig i 2. og 3. etasje. Lokket som skal forme utearealet til kvartalet trekkes opp til bygningssmassen av Markens gate 37.

I det dette planforslaget legges fram er det ikke oppnådd enighet om en privat avtale. Det er dialog med eier av Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37 og fortsatt intensjon om avtale.

Boligandel som overstiger 30% og fleksibelt reguleringsformål

Detaljregulering for Kvartal 7 overstiger bestemmelsen i KDP om maks 30% boligandel.

Forslagsstiller mener dette er akseptabelt på grunn av flere faktorer:

- Politisk visjon om 15 000 innbyggere i sentrum.
- «Sterkere sammen – mot 2030», Kristiansand sin nylig vedtatte arealstrategi skriver tydelig at *«boligbygging skal primært skje i Kvadraturen ... Boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon»*. Videre står det punktvis i arealstrategien:
 - o *Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.*
 - o *Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester ...*
- Et sentra bør ha en miks av funksjoner for å skape liv hele døgnet. Dette øker attraktiviteten til sentrum, og vil føre til at flere bruker sentrum. Det har en selvforsterkende funksjon. Boliger i sentrum er blant annet kriminalitetsforebyggende, da du oppnår funksjonen «eyes on the street». Noe som øker terskelen for å begå lovbrudd, i tillegg til et hyggeligere miljø med lys i bebyggelsen i kvartalet. Det er derfor ønskelig med en god blanding av funksjoner i kvartalet.
- Fortetting, i betydning flere boliger i etablerte områder, er et byutviklingsprinsipp som har stått sterkt de siste årene fordi det er et klimavennlig tiltak.

- Næringsmegleren har gjennomført analyse av kontorareal i Kristiansand sentrum, hvor det blant annet står:
 - o *Tilskuddet av kontorareal i Kristiansand sentrum vil også øke i fremtiden, gjennom fortetting og økt utnyttelse av dagens bebyggelse. Det er rimelig å anta at markedet selv vil regulere og bremse byggeaktiviteten gjennom etterspørsel etter nyere kontorareal.*
 - o *Dagens status er at cirka 59% av alle kontorareal i Kristiansand ligger i sentrum (272.000 kvm). Det foreligger planer/muligheter for ytterligere 71.500 kvm kontorlokaler i sentrum. Ledighet for kontorer i sentrum utgjør 5,8%.*

Forslagsstiller mener at punktene over viser til at det kan aksepteres at bestemmelsen om maks 30% boligandel kan overstiges. Kvartal 7 legger til rette for bestemmelser med kombinert formål, slik at marked og etterspørsel er med og legger føringer for hva som faktisk bygges. Boligandelen kan bli inntil 45% dersom det bygges maksimalt med bolig..

Det vil uansett skapes en miks av funksjoner i kvartalet, som er til det beste for Kvadraturen. Øvre del av Kvadraturen vil løftes betraktelig med dagens byggeaktivitet og planer som foreligger. Nybyen, Slottet, Quadrum, Gartnerløkka, Kvartal 8, Kvartal 7 og Kvartal 1 vil transformere inngangspunktet til sentrum, og gjøre området mer attraktivt. Hvordan beboere og turisme vil møte byen når de kommer fra E39 og Riksvei 9 vil få en vesentlig bedre og helhetlig utforming.

4.1. Grønnstruktur

Felles uteoppholdsareal på tak over 1. etasje gir gode muligheter for å skape gode lekeareal for barn og møteplasser for beboerne.

Uteoppholdsarealet i gårdsrommet vil bli skjermet fordi man bare kommer inn på området direkte fra boligarealene. Det vil derfor oppleves som et trygt oppholdsareal. Parkklokke blir 2160 m². Det skal etableres i to nivå for å ta opp høydeforskjellen mellom Vestre Strandgate og Markens gate.

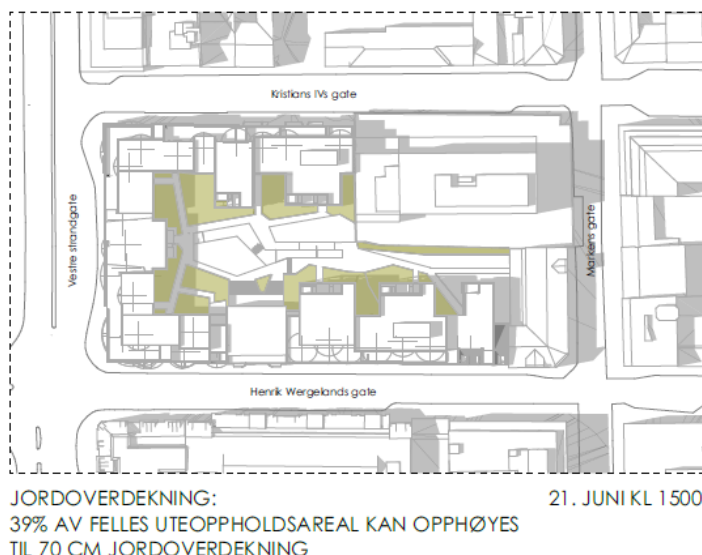
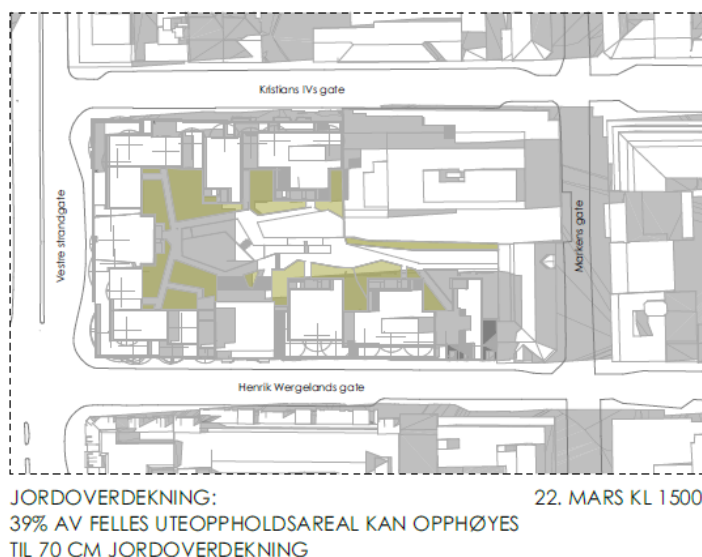
Illustrasjonene på høyre side viser solforholdene på lokket over 1. etasje henholdsvis 22. mars og 21. juni.

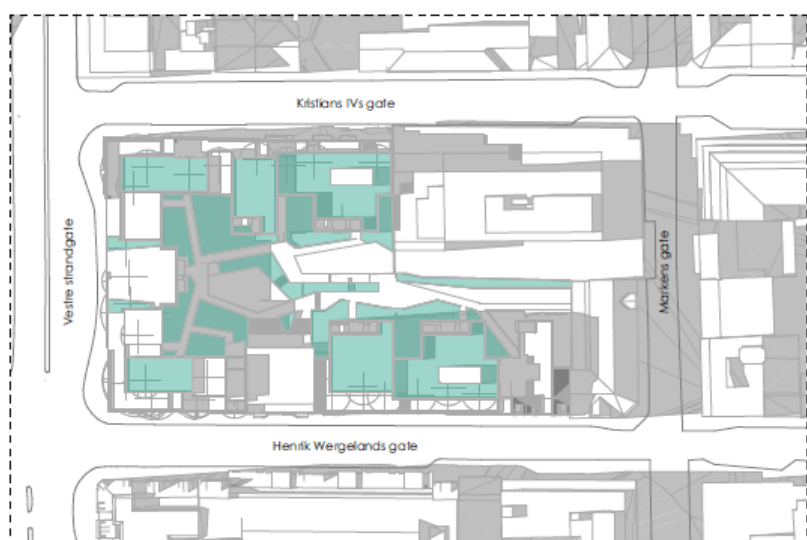
De grønne arealene i diagrammet på siden viser en del av tiltakene for drenering av vann. Beddene vil bli opphøyet med en kant for sittemuligheter. De vil bli opphøyet for å kunne dimensjoneres for 70 cm jordoverdekning. Dette er med og gir mulighet for å kunne plante for eksempel trær.

Det foreslås at ca 39 % av uteoppholdsarealet bygges med 70 cm jordoverdekning.

Det legges opp til at bærende dekker i uteområdene er dimensjonert til å tåle vekten av tilstrekkelig overdekning som grunnlag for grønne dekker. Beplantning i uteområdene vil hovedsakelig måtte baseres på vegetasjon i form av busker o.l., og gressflater som kan brukes til fordrøyning av overvann. Grønne overflater øker både den estetiske og den rekreative verdien. I tillegg til grønne overflater med beplantning, vil overvannet infiltreres og fordrøyes. Det inngås utbyggingsavtale med kommunen som sikrer at det etableres fordrøyningsløsninger tilpasset utslipp til kommunens overvannsnett.

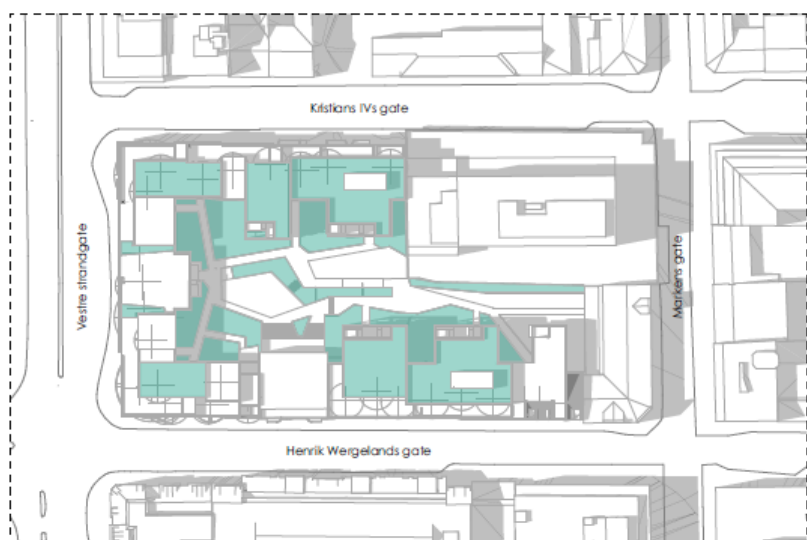
I figuren på neste side er vist hvor det på lokket over 1. etasje kan være flater som bidrar til fordrøyning av overvann.





FORDRØYNING
BLÅGRØNNE FLATER SOM KAN BIDRA TIL
FORDRØYNING AV OVERVANN

22. MARS KL 1500



FORDRØYNING
BLÅGRØNNE FLATER SOM KAN BIDRA TIL
FORDRØYNING AV OVERVANN

21. JUNI KL 1500

Figur: Diagram som viser «blågrønne-løsninger» i Kvartal 7. Viser til uteoppholdsareal og takflater som kan beplantes med for eksempel sedum-vegetasjon.

Videre er det lagt til rette for attraktive felles oppholdsareal på tak med tilgang via felles trapp og heis. Dette blir solrike arealer med flott utsikt, til glede for beboerne i den nye boligbebyggelsen. Illustrasjonsprosjektet viser 3 forskjellige uteoppholdsareal på tak; mot Henrik Wergelands gate er det omtrent 200 m² for beboere i BKB15, mot Vestre Strandgate er det omtrent 250 m² for beboere i BKB17 og mot Kristian IVs gate er det omtrent 200 m² for beboere i BKB16.

4.2. Samferdselsanlegg – mobilitet

Kvartal 7 er omkranset av gatene Vestre Strandgate, Henrik Wergelandsgate, Markens gate og Kristian IVsgate. Det går biltrafikk i alle gatene unntatt Markensgate som er gågate. Østre del av Henrik Wergelandsgate er enveiskjørt i østlig retning. Vestre Strandgate og Henrik Wergelandsgate er begge kollektivgater. I tillegg er det kort vei til jernbanestasjon og bussterminal for lengre reiser. Gateløpene rundt kvartalet består av to kjørebaneer, fortau på hver side av veien samt noe gateparkering.

Det er utarbeidet en mobilitetsplan for Kvartal 7 (Vianova 05.02.2021). Kvartal 7 har svært god tilgjengelighet med buss, sykkel og til fots, og det er derfor gode forutsetninger for at reiser til og fra planområdet kan utføres med andre transportmidler enn privatbil. Det er beregnet at utbygging av nye boliger vil generere omtrent 200 nyskapte bilturer. Biltrafikk til og fra butikkene antas å forbli tilnærmet likt som i dag. Trafikkøkningen som følge av utbyggingen vil ikke gi konsekvenser for trafikkavvikling i eller i nærheten av planområdet. Dette gjelder både med dagens veisituasjon, og i en fremtidig situasjon der Vestre Strandgate er prioritert for kollektivtransport, jfr. vedtatt detaljregulering for Havnegata og Vestre Strandgate. Trafikkøkningen gir heller ingen konsekvenser for trafiksikkerheten.

I mobilitetsplanen er det satt opp egne mål for transportmiddelfordelingen for Kvartal 7. Målene er mer ambisiøse enn for regionen samlet, men det må kunne forventes at reiser til et område med så gode forutsetninger for bruk av miljøvennlige transportformer har en vesentlig lavere bilandel.

Reisehensikt	Mål for transportmiddelfordeling	
	Bilfører	Gange, sykkel, kollektiv, passasjer, andre
Beboeres reiser	20%	80%
Handelsreiser	Ikke aktuelt med eget mål	Ikke aktuelt med eget mål
Arbeidsreiser	10%	90%

Tabell: Utdrag fra mobilitetsplanen som viser transportmiddelfordeling.

Utbyggingen vil dermed støtte opp om målet om nullvekst i personbiltrafikk. Planforslaget vil også bidra til å oppnå de spesifikke målene som er satt for kvartal 7, men med visse forutsetninger:

- Tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser til alle ansatte i parkeringskjelleren eller i bakrom i 1. etasje. Alle ansatte i hele kvartalet som ønsker å sykle til jobb må ha muligheten til å parkere denne på en sikker plass innendørs.
- Sykkelstativ på fortau både til kunder og besøkende(bolig), som er hensiktsmessig plassert i forhold til innganger. Det er en fordel med samling av sykkelstativer fordelt på flere steder i kvartalet.

Forslagene i mobilitetsplanen om tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser er fulgt opp i dette planforslaget.

Kollektivtrafikk

Både Vestre Strandgate og Henrik Wergelandsgate er kollektivgater, og holdeplasser er lokalisert i umiddelbar nærhet til kvartal 7. Det pågår en diskusjon i kommunen om kollektivtraseen for østgående trafikk skal flyttes til Tollbodgata eller Dronningens gate, men dette er ikke gjort enda. Uansett framtidig løsning vil Kvartal 7 ligge svært sentralt plassert når det gjelder tilgang til kollektiv. Dette gjelder også tog, ferge og langdistansebusser.

Hensynet til dagens kollektivgate i Henrik Wergelandsgate gir begrensinger for bruken av gategrunnen, og det meste av funksjoner som må ligge på gategrunn, som avfallshåndtering, er derfor plassert i Kristian IVs gate. Dersom foreliggende forslag om endring av hovedtrase for kollektiv blir vedtatt, bør det være mulig å kunne etablere avfallshåndtering i Henrik Wergelands gate. Bestemmelsene legger opp til at det blir avfallsløsning i Kristian IVs gate, men åpner også for mulig etablering i Henrik Wergelands gate dersom kollektivtraseen på omsøkt tidspunkt legges om. Endelig løsning avklares i teknisk plan.

Sykkel og gange

Det er gode gang - og sykkelveiforbindelser til og fra Kvadraturen som knytter seg til Markens gate. De tre andre gatene har fortau på begge sider. En oppgradering av tilgrensende gater med forbedring av forhold for gående kan bli aktuelt fremover, men avhenger av kommunens fremdrift på gjennomføring av gatebruksplanen og oppgradering av VA-nettet.

I tillegg har eierne i Kvartal 7 sagt seg villig til å være med å oppgradere krysningene i Markens gate ved Kristian IVs gate og Henrik Wergelands gate. Disse krysningene vil bli utformet på myke trafikanters premisser.

Parkering

Det er mulig å parkere i parkeringskjeller i Kvartal 7. Det finnes også offentlig parkeringshus på «Slottet» i enden av Markens gate, og i «Vita-gården» i kvartal 13, rett på andre siden av Henrik Wergelandsgate.

Det vises også til delkapittel 4.3.

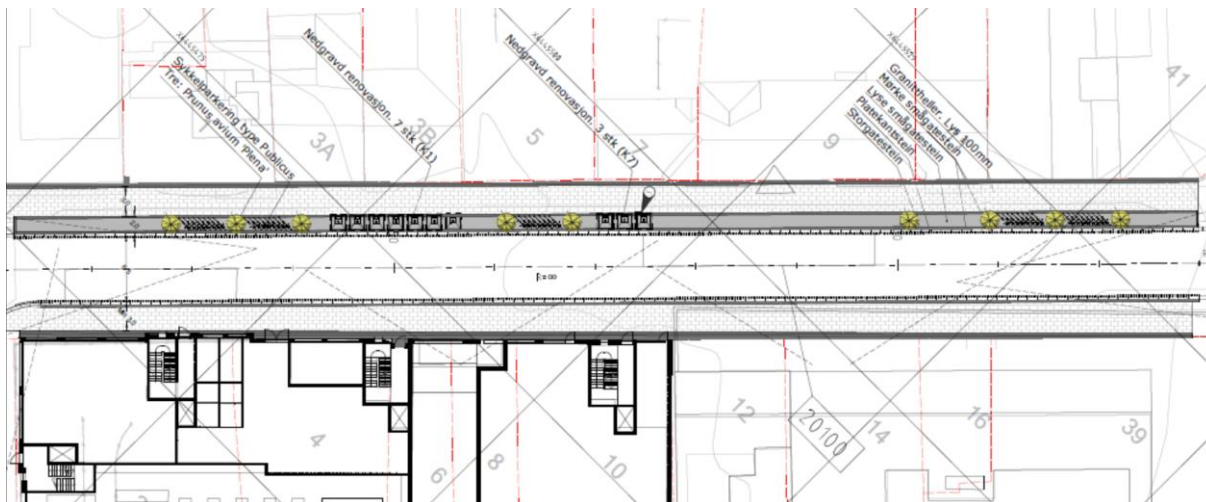
Varelevering og Bylogistikk

Kristian IVs gate er særlig bred. Dette gir rom for at fortauet i Kristian IVs gate kan utvides i samsvar med kommunedelplanens prinsipper. Utvidelsen vil skje på kvartal 1 siden. En utvidelse av fortauet kan bidra til å skape liv og øke attraktiviteten i området. Det kan etableres parkeringslommer for varelevering, sykkel og kortidsparkering ved behov.

Det er utarbeidet et notat som omhandler lastesoner og nedgravde avfallscontainere, se eget notat om Kristian IVs gate og hvordan denne gata planlegges.

På bakgrunn av krav til slike soner og hensyn til trafikale forhold og fremkommelighet, er det anbefalt en plassering av lastesoner i Kristian IVs gate. Dagligvarebutikken har hyppigst varelevering og denne vil skje fra lastesone i Kristians IVs gate. Det foreslås at varelevering til butikker i Vestre Strandgate, nærmest Henrik Wergelands gate, og

butikker i Henrik Wergelands gate, kan ha varelevering fra Henrik Wergelandsgate. I tillegg er det åpent for varelevering i Markens gate på bestemte tidspunkt. Dette bør være tilstrekkelig for å kunne håndtere varelevering til kvartalet.



Figur: Oversiktsplan som viser lastesone for varelevering i Kristian IVs gate. Se mobilitetsplan og eget vedlegg om Kristian IVs gate, og hvordan blant annet renovasjon løses i gata.

4.3. Teknisk infrastruktur

Tekniske planer

Det blir stilt krav i bestemmelsene om godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet. Planområdet er avgrenset av Vestre Strandgate, Henrik Wergelandsgate, Markens gate og Kristian IVs gate.

Universell utforming

Det legges i planforslaget opp til at alle nye boenheter, over 50 m², skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal legges på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Halvparten av boenhetene under 50 m² BRA unntas fra kravet om tilgjengelighet i tråd med gjeldende lovverk (Plan – og bygningsloven). Alle publikumsorienterte bygg og arbeidsplasser er universelt utformet.

VA og overvann

I utgangspunktet håndteres VA og overvann på hver tomt, men det skal også legges til rette for felles løsninger for tilkobling til det kommunale nettet. Kvartal 7 legger opp til blågrønne løsninger som vist i delkapittelet om grønnstruktur. Eksempel er sedumtak og jordoverdekning på 70 cm som håndterer vegetasjon som god rotstruktur. Det gjør at en kan tilfredsstillere kommunens krav om at det offentlige anlegget kan ta i mot en overvannsmengde tilsvarende avrenningsfaktor 0,75 fra området.

Oppgradering av de offentlige anleggene i Vestre Strandgate er prioritet, og arbeidet pågår. Det har blitt akseptert at Kvartal 7 kobler seg på de offentlige anleggene i Vestre Strandgate. Påkoblingspunkt er avtalt med ingeniørvesenet.

Renovasjon

Tidlig i prosessen ble det sett på en mulig fellesløsning med Kvartal 1 i Kristian IVs gate. Det er mange forhold som skal fungere i harmoni i et bysentrum, og varelevering, innkjøring til parkeringsramper, inngang til butikker, møbleringssone og infrastruktur i bakken har vært med på å påvirke renovasjonsløsningen. Kvartal 1 er litt tidligere i utviklingen, og vil bygge 7 nedgravde containere i Kristian IVs gate, på Kvartal 1-siden. Når Kvartal 7 kommer skal det tas en vurdering om det skal bygges 3 til i Kristian IVs gate, eller om Henrik Wergelands gate kan benyttes. Henrik Wergelands gate er foreløpig bussgate, men dette kan endres i fremtiden, Jfr sak for By- og stedsutviklingsutvalget som nå er på høring.

Se ytterligere informasjon om dette i eget notat om Kristian IVs gate og mobilitetsplanen.

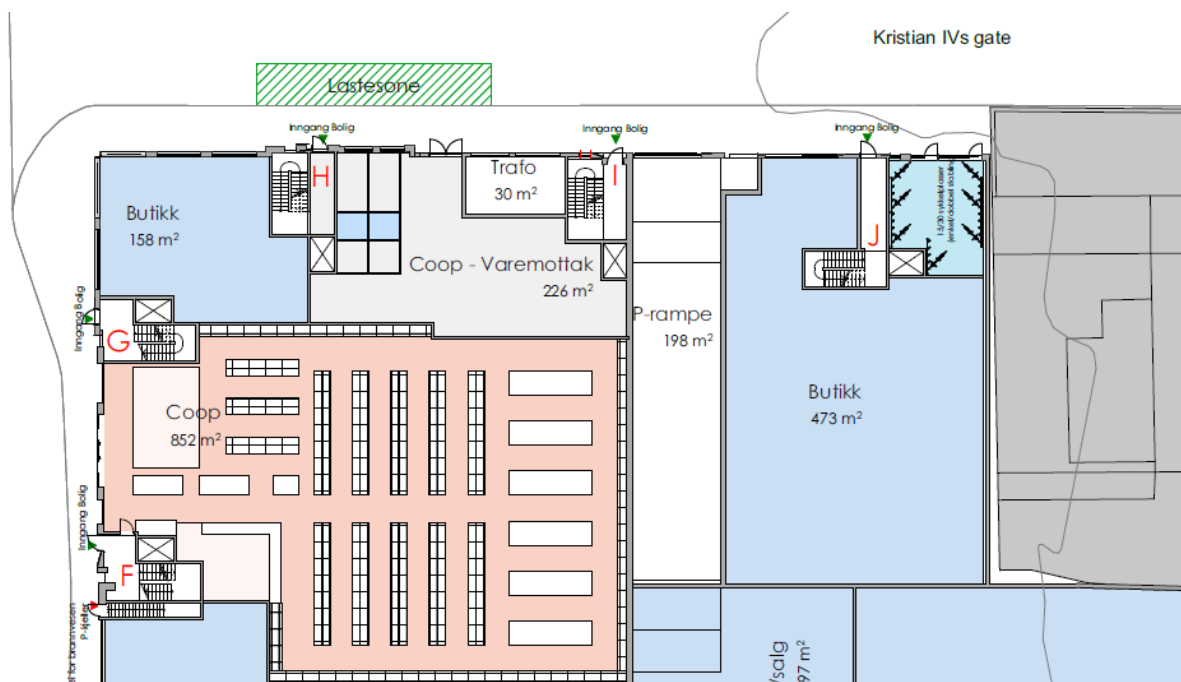
Energiforsyning

Kvartalet ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme, med tilknytningsplikt.

Eksisterende trafo går på gammelt spenningssystem (230V) og ny må etableres for de nye byggene (400V). Det er beregnet et behov for nybyggene på 2MW. Den største trafoen Agder Energi Nett (AEN) leverer er 1,5MW. Det betyr at vi må ha 2 nye trafoer i området, som etableres på samme sted. De byggene som skal videreføres må fortsatt forsynes fra eksisterende nettstasjonen, og må derfor opprettholdes. Eksisterende trafo er lokalisert til hotellet.

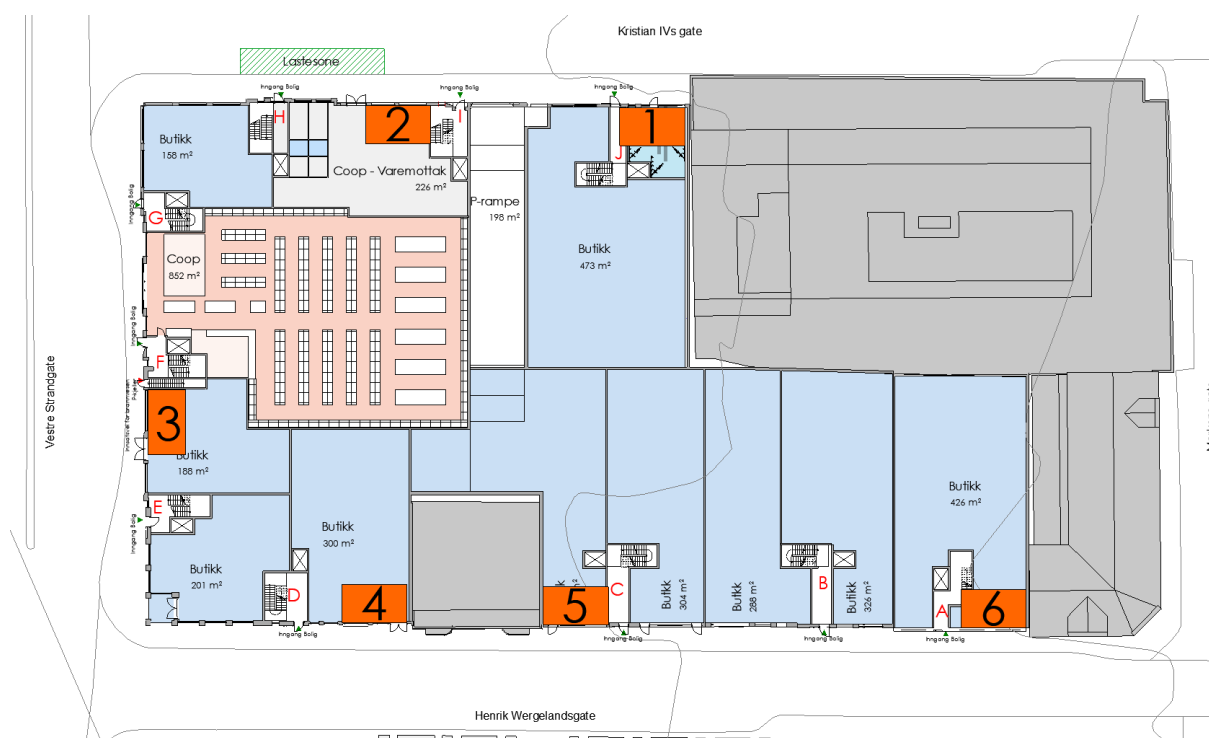
Når det gjelder forslaget fra konsulent om skjerming av trafoen for å redusere magnetfeltet, er det ikke en løsning AEN vil godkjenne. I hht. til FEF §2-9 står det "All eksponering skal holdes så lavt som praktisk mulig". Myndighetene ønsker ikke felt høyere enn 0,4µT (årlig gjennomsnitt). Det er ikke enkelt å ta beregninger på dette i forkant, det må måles etter at anlegget er bygd. AENs anbefaling er derfor at vi ikke bygger oppholdsrom i en sone på 5 m rundt nettstasjonen, da vi da vil holde oss under myndighetenes varsomhetsstrategi. AEN ønsker ikke at skjermingsutstyr monteres inne i nettstasjonen. Anbefalingen fra AEN er lagt til grunn for planforslaget.

Ny trafo og strømforsyning må etableres ved først byggetrinn. Det legges opp til ordinære ladeplasser for el-bil i kjeller, ikke hurtiglading. Det er foreløpig valgt en løsning for trafo nær nedkjøringsrampen, se nedenfor:



Figur: Utsnitt av plantegning 1. etasje med markering av trafo – mulig plassering.

Det er imidlertid vurderte alternative løsninger som tilfredsstiller kravene til Agder Energi Nett om direkte tilkomst på 1. plan, se figuren nedenfor:



Figur: Mulige alternative plasseringer av trafo på 1. plan.

Fordeler og ulemper ved alternativ lokalisering er vurdert. Alternativ 4, 5 og 6 vurderes som minst aktuelt fordi trafoen da blir lokalisert inntil verneverdige bygg hvor det er boligbebyggelse. I reguleringsplanen legges til rette for alle alternativ. Gårdeierne som står

bak denne avtalen har inngått avtale hvor de gir fra seg areal for å kunne realisere trafo uavhengig av hvilken lokalisering som velges.

Solceller

Det er gjennomført en utredning av Electronova om mulighet for solceller. Konklusjonen er at Kvartal 7 er en god lokasjon for solceller. Det er ikke skygger fra terreng eller andre bygninger gjennom årstidene. På grunn av takterrasser er ikke arealutnyttelsen optimal, hvis det kun skulle vært fokus på energiproduksjon med bruk av solceller.

Det er gjennomført en grov beregning i første omgang, siden prosjektet enda er i tidlig fase. Det er tatt utgangspunkt i solcelleanlegg med egen service gate. Service gatene utgjør cirka 20% av takareal. Beregningen vedlagt i vedlegg 11 er en mulig løsning, ingen fasit.

Fra 2. desember til 9. januar er solen i Kristiansand under 10 graders vinkel. Det er valgt en løsning hvor solcellepanelene har en tiltet vinkel på 10° i bygges retning 224° . 10° er en mye brukt løsning i denne landsdelen.

Beregnet ytelse på solcelleanlegget er 112 KWP. Dette vil gi en årlig produksjon på 100.2 MWt. Månedene med lavest produksjon er desember til januar med 57 KWt og 45KWt. Høyest produksjon er månedene mai til juli, som vil omtrent gi 520 KWt per måned.

For mer informasjon rundt beregningene, se eget vedlegg.

Brannteknisk

Det er utarbeidet et overordnet brannteknisk konsept (Rambøll, 13.11.2019). Byggverket plasseres i risikoklasse 2, 4 og 5 og i brannklasse 3. Det etableres fulldekkende automatisk sløkkeanlegg og fulldekkende brannalarmanlegg.

Prosjektet er bearbeidet for å sikre tilfredstillende rømning for alle enheter. Det skal også sikres god tilkomst for brannvesenet til definerte innsatsveier. Det etableres egne innsatsmuligheter direkte til parkeringskjeller. Brannvesenets kjøretøyer skal kunne stilles opp slik at alle etasjer og brannseksjoner kan nås med brannvesenets høyderedskap (brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel).

Dagslys

Det er utarbeidet et notat med tidligfase dagslysvurderinger (Sweco, 22.11.2019). Prosjektet er bearbeidet i samsvar med disse vurderingene for å sikre tilfredstillende dagslys til alle enheter.

Tilfluktsrom

Det er tilfluktsrom i kjeller til nåværende Coop bygg. I forbindelse med nybygg må tilfluktsrommet rives og bygges opp igjen. Det vil bli etablert dialog med sivilforsvaret om framtidig løsning. Tiltakshaver stiller seg åpen til hva sivilforsvaret ønsker, og planforslaget er fullt gjennomførbart selv om det blir krav om at tilfluktsrom fortsatt må ivaretas.

4.4. Sosial infrastruktur

Dagligvarehandel og offentlige institusjoner:

Kvadraturen har handelssenter, offentlige institusjoner og en rekke dagligvarebutikker og spesialforretninger. Det er god dekning av kultur og helsetjenester i sentrum.

Omsorgssenter, sykehjem osv.:

I nærområdet ligger Stener Heyerdal omsorgssenter, også Elvegata sykehjem og Kongens senter ligger i Kvadraturen.

4.5. 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 i Nybyen og Stener Heyerdahls park er de naturlige stedene for barn og unges lek og aktivitet i området. I tillegg ligger Baneheia i umiddelbar nærhet, og byr på turstier og lysløyper. Nærmiljøparken for dette kvartalet er i Nybyen.

Barn og skole

Barn i kvartal 7 vil sogne til Tordenskjoldsgate skole (Todda) og Grim ungdomsskole. Todda er lokalisert i Kvadraturen, 5-600 m fra kvartalet, og Grim ungdomsskole ligger ved Grim Torv, 1,5 km fra kvartal 7.

Trygge skoleveier og adkomst til nærmiljøpark og rekreasjonsområder, vil følge fortau langs kjørebane og gang- /sykkelveier, via fotgjengerovergang i krysset Markensgate/ Tordenskjolds gate til Grim ungdomsskole. Å gå via det regulerte lyskrysset i Tordenskjolds gate/Festningsgaten for Tordenskjolds gate barneskole er en mulighet svært få benytter seg av, de fleste viser til at de går opp ved lekeplassen i Nybyen og over tunnelen til Todda barneskole. Forsvarlig trafiksikkerhet ansees ivaretatt ved dagens tiltak med opphøyet gangfelt i gågate og gang- /sykkelvei for ungdomsskoleelever, og fortau og regulert lyskryss for barneskoleelever. Det er gjennomført medvirkningsopplegg med elevrådene på begge skolene. Referatene med innspill på forbedringer av nærmiljø og utsatte punkter på skoleveien er vedlagt.



Figur: Skolevei til Todda- og Grim skole. Utarbeidet i dialog med elevrådene.

4.6. Kulturminner

Bevaringsverdige bygninger er regulert med hensynssone i plankartet. Dette gjelder byggene; Markens gate 37 (hjørnebygg) og Henrik Wergelandsgate 1 (Schoderbygg). Det står mer om hvordan de er hensyntatt tidligere i dette kapittelet.

4.7. Næringsinteresser

Planforslaget tilrettelegger for næringsaktivitet i funksjonelle og moderne lokaler i 1. etasje i hele kvartalet. Variasjon i størrelsene på lokalene legger til rette for en variasjon av næringsvirksomhet.

I tillegg reguleres det fra 2. etasje til 5. etasje med kombinert formål: forretning, kontor, tjenesteyting og kontor. Dette skaper fleksibilitet for markedet, og det kan bygges etter etterspørselen.

4.8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. Se vedlegg. Det er ikke avdekket spesielle forhold som må utredes særlig.

4.9. Naturmangfold

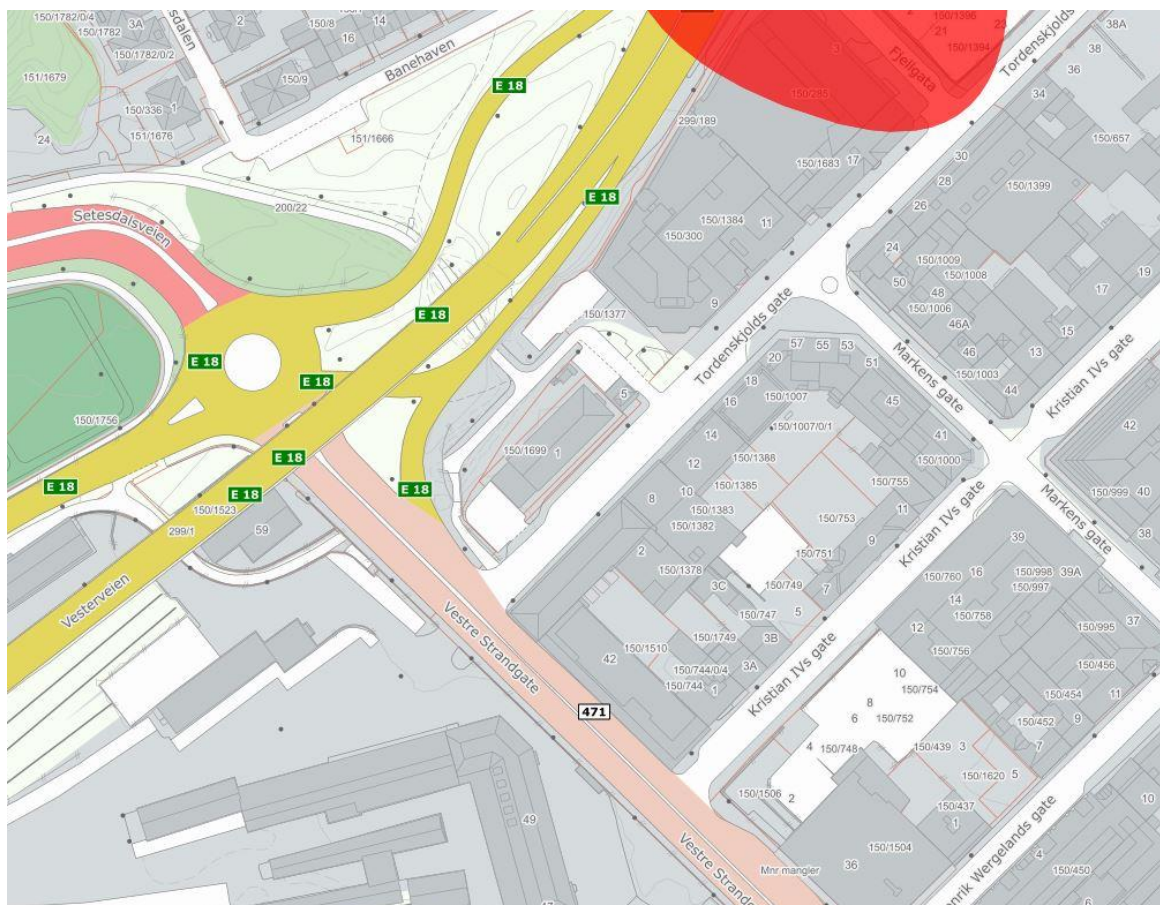
Prosjektet har ingen kjente konsekvenser i forhold til Naturmangfoldloven.

4.10. Luftkvalitet

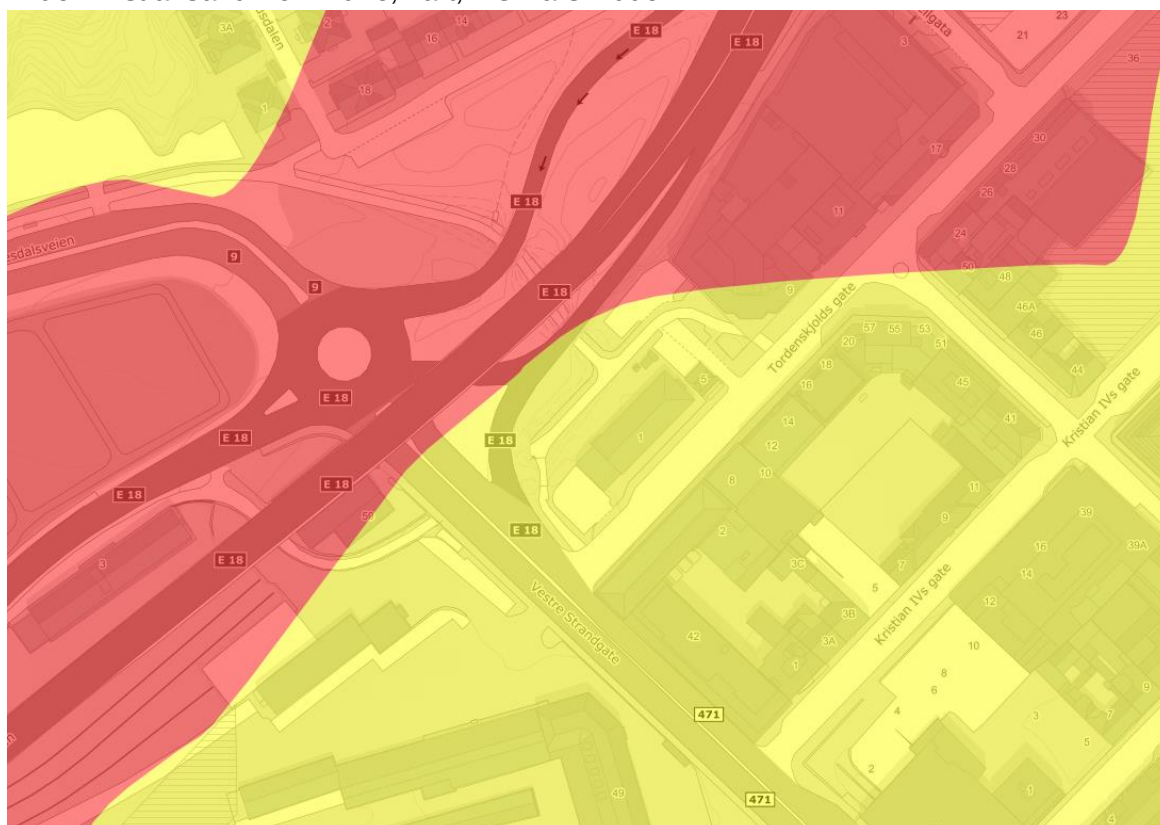
Luftsonekvaliteten ved Kvartal 7 er påvirket av at den ligger tett på trafikkerte hovedatkomster til Kristiansand og Kvadraturen. E18, riksvei 9 og Vestre Strandgate avgir en mengde svevestøv og NO₂ som påvirker luftkvaliteten rundt kvartalet. Luftkvaliteten i området er avhengig av årsdøgntrafikk, vindretning, årstider og værforhold.

Kristiansand kommune har utarbeidet temakart luftsonekart i henhold til «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T1520/2012)». Formålet med retningslinjene er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Under er utklipp fra luftsonekartet til Kristiansand kommune.



Kilde: Kristiansand Kommune, kart, NO2 årsmiddel.



Kilde: Kristiansand Kommune, kart, PM10 årsmiddel.

Tabell 1. Anbefalte grenser for luftforurensning og kriterier for soneinndeling ved planlegging av virksomhet eller bebyggelse. Alle tall i $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram/ m^3) luft.

Komponent	Luftforurensningszone ¹	
	Gul sone	Rød sone
PM ₁₀	35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 7 døgn per år	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 7 døgn per år
NO ₂	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vintermiddel ²	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ årsmiddel
Helserisiko		
	Personer med alvorlig luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for forverring av sykdommen. Friske personer vil sannsynligvis ikke ha helseeffekter.	Personer med luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for helseeffekter. Blant disse er barn med luftveislidelser og eldre med luftveis- og hjertekarlidelser mest sårbare.

¹ Bakgrunnskonsentrasjonen er inkludert i sonegrensene.

² Vintermiddel defineres som perioden fra 1.nov til 30. april.

Figur: Tabell med anbefalte grenser for luftforurensning Kilde: T1520/2012.

Kvartal 7 er berørt av gul sone, som defineres i T-1520: *Personer med alvorlig luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for forverring av sykdommen. Friske personer vil sannsynligvis ikke ha negative helseeffekter.*

Forurensning av luft

Svevestøv (PM₁₀) og nitrogenoksid (NO₂) er de viktigste luftforurensningskomponentene. Partikkelstørrelsen anses å være avgjørende faktor for helseeffekter av svevestøv. Lite snø og is gjør gatene tørre og medfører økt svevestøv. Det vil også ligge mye oppsamlet veistøv fra vinteren på veiene, og dette virvles opp når det er mye trafikk.

Vurdering av mulige avbøtende tiltak

Det er flere ytre faktorer som spiller inn, og som ikke kan løses alene av detaljregulering for Kvartal 7. Dette kan være mengde biltrafikk, fergetrafikk, cruisebåter, fyring med fossilt brennstoff, klimatiske forhold med mer.

For detaljreguleringen er det lagt vekt på følgende forhold som kan ha avbøtende virkning for luftkvaliteten:

Byggets plassering:

- Vertikalt: det er gunstig at ny bebyggelse for varig opphold (leiligheter) er prosjektert opp fra gateplan, da mye av svevestøv ligger tettest nær bakken. Dette er gjort med at første plan er tenkt til næring.
- Horisontalt: nye leiligheter orienteres slik at de ikke er ensidige ut mot forurensningskilden.

Ventilasjon:

Inntakssted legges med fordel bort fra forurensningskilden og lengst mulig opp fra gateplan. Videre kan det være gunstig å legge luftinntak bort fra dominant vindretning – vest.

Det er vanlig med varmeveksling av luft, men innsug og utblåsning bør ikke ligge ved siden av hverandre i friluft. Aggregat i forbindelse med innsug av luft må ha filter som er tilegnet omgivelsene i forhold til støv, gass og lukt.

Uteoppholdsareal:

Det er regulert tilstrekkelig med uteareal i forhold til størrelse og kvalitet. Utearealet i midten av Kvartal 1 er løftet opp, i tillegg til at det er skjermet for vær og vind, som er bra for luftkvaliteten.

Veranda/balkonger mot vest kan være gunstig å innglaske for bedre kvalitet.

Trær og beplantning har en positiv effekt på luftforurensning.

Renovasjon:

Det er fordel med nedgravd renovasjonsløsning da dette gir mindre luftforurensning i form av lukt.

Andre tiltak som kan virke positivt på lengre sikt:

- Vestre Strandgate – mindre kjøring med privatbil, prioritering av kollektivtrafikk, gående og syklende.
- Kommunalt regelverk om bruk av piggdekk.
-

For mer informasjon se eget vedlegg.

4.11. Lyd og støy

Brekke & Strand Akustikk AS har utarbeidet en ny støyrapport for kvartal 7. Rapporten er datert 16.08.2019 og vedlegges planbeskrivelsen.

Det er planlagt større endringer på veisystemene ved E39 Gartnerløkke-Breimyr og Vestre Strandgate i Kristiansand. Dette betyr mye for trafikkavviklingen til Kristiansand sentrum. Det tar tid før hele utbyggingen eventuelt er gjennomført og det er derfor gjort tre beregningssituasjoner:

- Dagens veisystem med fremskrevet trafikkmengder
- Fremtidig veisystem med H0-nullalternativ (Uten ny Havnegata)
- Fremtidig veisystem med H2-planforslag (Med ny Havnegata)

Rapporten viser beregnet støynivå fra veitrafikken i området, samt en vurdering av støy fra dagens containerhavn på Lagmannsholmen, fremtidig planlagt ferjehavn. Disse vurderes iht. dagens retningslinje T-1442:2016. Støy fra Kristiansand togstasjon er uten betydning i forhold til de andre "kildene" og er ikke beregnet.

Planlagt bebyggelse mot Vestre Strandgate vil ligge i rød støysone. Støynivået synker innover i sidegatene, men bebyggelsene vil ligge i gul støysone mot disse. Gårdstunet vil ligge utenfor gul støysone. Med gjennomgående leiligheter vil kravet om stille side kunne tilfredsstilles, slik bestemmelsene i kommunedelplanen tilsier.

Uteplasser mot vei må trolig innglasses, mens tilbaketrukne uteplasser i øvre etasje kan skjermes. Uteplasser i gårdstunet trenger ingen tiltak. Det må påregnes kraftige fasadetiltak mot Vestre Strandgate og middels til kraftige tiltak i Kristian IVs gate og Henrik Wergelands gate. Støyreducerende tiltak for uteplasser, samt dimensjonering av fasadetiltak må foretas når endelig planløsninger er fastsatt og innen søknad om igangsetting av bygging.

Planforslaget tar hensyn til vurderingene i støyrapporten på følgende måter:

- Det foreslås en diagonal deling av hjørnet der to leiligheter fordeler det mørke arealet i hjørnet mellom seg.
- Alle leiligheter har minimum 1 soverom mot stille side, og sekundært soverom mest mulig inn mot innebygget veranda.
- På hjørnet er et soverom mot sidegatene. Avbøtende tiltak må gjøres i fasaden, f.eks. utvendig støyskjerming utenfor vindu, evt. luftevindu i skjermet lomme eller karnapp.
- Alle gjennomgående leiligheter får mulighet for inntrukket veranda som kan skjermes med innglassing.
- Ensidig leilighet mot bakgård får utvendig balkong.

Det er i planarbeidet vist at støysituasjonen for boliger mot Vestre Strandgate er løsbart. Et krav om at det skal være minimum et soverom på stille side er innarbeidet i bestemmelsene.

4.12. Anleggsfasen

Utbyggingen vil skje i etapper. Hvilke bygg som bygges først er ikke avklart, men det er vist ulike scenarier for trinnvis utbygging. Dette omtales nærmere tidligere i denne planbeskrivelsen.

Arbeidet planlegges i all hovedsak gjennomført i normalarbeidstiden. Dersom tekniske installasjoner e.l. krever det, kan det bli aktuelt med arbeid utover normalarbeidstiden. Det vil bli utarbeidet egen plan for anleggsvirksomheten.

Det vil bli gjort kartlegging av nærliggende bygninger før anleggsvirksomheten igangsettes, og naboer vil bli holdt orientert om framdriften i arbeidet.

4.13. Forurensning/Miljøkonsekvenser/grunnforhold

Kvartalet ligger i sone med mulig forurenset grunn. Eventuelle forekomster av forurensninger i grunnen vil bli tatt hånd om, og deponert på godkjent mottak for forurensede masser.

Store deler av nåværende bygningsmasse vil bli revet. Det vil bli utarbeidet en miljøsaneringsbeskrivelse av byggene før riving gjennomføres.

Miljøsaneringsbeskrivelsen vil kartlegge eventuelle forekomster av farlig avfall. Både ordinært avfall fra rivingen, og eventuelle forekomster av farlig avfall, vil bli levert til og tatt hånd om av avfallsselskaper med godkjenning for mottak, behandling og deponering av avfallet.

Grunnforholdene er tidligere blitt utredet av Sweco i sammenheng med blant annet Quadrum-utbyggingen. Det er gjort en kvalitetssikring av RI Geo AS. Multiconsult har

utarbeidet et notat som viser til grunnforholdene og de utredninger som tidligere er gjort, som viser at det i Kvartal 7 er god områdestabilitet. Se vedlegg 14 for mer informasjon.

4.14. Kriminalitetsforebygging

Det legges opp til oversiktlige fellesareal i bakgård. Det vil bli lagt vekt på god utforming av inngangspartiene i den nye bebyggelsen slik at inngangspartiene oppleves trygge. Parkeringskjelleren vil få adgangskontroll og overvåking.

Når planen er realisert, vil det bli en klar forbedring sammenliknet med dagens situasjon. En stor andel boliger i kvartalet skaper mer aktivitet og er kriminalitetsforebyggende i seg selv. Bakgårder og parkeringsplasser som i dag ligger litt for seg selv og uten innsyn, blir bygd ned og utnyttet.

Første etasje vil være offentlig tilgjengelig med inngangspartier til butikker og boliger. Området ligger i en del av byen hvor det må forventes noe trafikk hele døgnet, som konstant vil gi «øyne på gata». Med en god detaljutforming ligger det derfor godt til rette for at området oppleves trygt og sikkert.

4.15. Folkehelse

Det er ingen kjente forhold i prosjektet som i seg selv kan bidra til negativ effekt på folkehelsen.

Prosjektet vil i den videre prosessen ha stort fokus på tiltak som gir attraktivitet og som kan forbedre folkehelsen. Plasseringen i seg selv gir nærhet til byen, med Baneheia, Bystranda, Strandpromenaden og Odderøya som nære rekreasjonsområder. Området får gode felles møteplasser og uteoppholdsareal.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Det har i hele planprosessen vært stort fokus på å få fram en plan som er økonomisk gjennomførbar for eierne, og som tillater at de ulike eierne kan gå i gang uten å være avhengig av at alle de andre starter samtidig. Utvikling av et kvartal i Kvadraturen medfører svært store krav til koordinering og innebærer en betydelig investering og risiko.

Ulike scenarier for utbyggingsrekkefølge er mulig. Det er derfor viktig at planen har en fleksibilitet som tar høyde for dette. Ulik rekkefølge på utbygging av de ulike felt er gjennomgått og krav til tilgang over eller gjennomføring av tiltak på andres eiendom er avklart i en gårdeieravtale

Det etableres sandlekeplass i kvartalet. Denne blir felles for boligene i kvartalet. Det er i tillegg innarbeidet rekkefølgekrav om oppgradering av kvartalslekeplassen i Nybyparken.

Gårdeierne har i tillegg akseptert at det gis et bidrag til oppgradering av kryssene Markens gt/Henrik Wergelands gt og Markens gt/Kristian IVs gate. Kommunen er byggherre for tiltakene og tar all økonomisk risiko ut over det avtalte grunneierbidraget.

Rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur og oppgradering av tilstøtende gategrunn er også innarbeidet i bestemmelsene. Siden planen legger opp til at det er flere prosjekter mot samme gate som kan gjennomføres uavhengig av hverandre, er det ikke rasjonelt at ett delprosjekt må opparbeide all offentlig gate/fortau som prosjektet vender mot.

Prosjektet har ellers ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen utover rekkefølgekravet om oppgradering av kryssene Markens gt/Henrik Wergelands gt og Markensgt/Kristian Ivs gt.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Det ble gjennomført oppstartsmøte 03.05.2019. I møtet var det fokus på følgende forhold:

- Håndtering av bevaringsverdige bygninger.
- Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende bygninger.
- Oppfølging av rammene i kommunedelplanen.

Planforslaget utfordrer kommunedelplanen på maksimalt boligandel på 30%. Dette stiller kommunen seg positivt til så lenge prosjektet kan vise til gode bokvaliteter, analyser på støy og luftkvalitet, uteoppholdsareal og forholdet mellom uteliv og boliger.

Det er positivt at Thilo Schoder-bygget i Henrik Wergelandsgate 1 og Markens gate 37 blir bevart. Det er viktig at bygningsmasse blir tilpasset til verneverdig bebyggelse. I tillegg skal oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eienomsstrukturen videreføres.

Maksimalt høyder i kommunedelplanen blir overholdt, og det settes av mer sykkelparkering enn kommuneplanens krav. Bussens fremkommelighet skal ivaretas og det blir viktig med gode løsninger for varelevering.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt pr. post 26.09.2019 til de berørte grunneiere og naboer, og annonsert i Fædrelandsvennen. Frist for innsending av merknader var 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 har vært et nært samarbeid blant gårdeierne slik at det her fremmes en plan som alle eierne med utbyggingspotensiale står bak. Videre er det gjennomført dialogmøter med de øvrige gårdeiere i kvartalet.

Under følger en oppsummering av innkomne merknader til varsel av oppstart av planarbeid, samt kommentarer til hver merknad.

Innkomne merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplanarbeid

Statens vegvesen, brev datert 29. 10.2019

Planområdet berører fylkesveg 471, Vestre Strandgate. Vi forutsetter at, som beskrevet i oversendelsen, vedtatt plan for Vestre Strandgate – Havnegata, planid 1448, ivaretas. Utover dette har ingen anmerkninger til varsel om oppstart av detaljregulering.

Kommentar:

Det foreslås ikke endringer i vedtatte tilgrensende planer.

Bane Nor, brev datert 25.10.19

- ROS-analyse må utarbeides. Mye sand i grunnen og evt. konsekvenser for omgivelsene må utredes.
- Jernbanen er støyende. Det må lages en støyfaglig utredning som også tar hensyn til dette. Evt. krav om avbøtende tiltak må innarbeides.
- Hvis det blir aktuelt å ta med gatekrysset HWgt/VSgt så er de positive til dette. Det trafikkeres av mange reisende og er ulykkesbelastet. Det vil antagelig ikke bli gjort tiltak før bygging av nytt Gartnerløkka-kryss.
- Mener prosjektet støtter opp om nasjonal ATP-politikk
- Viser til krav for planlegging i nærheten av jernbane-anlegg og krever at regulant setter seg inn i veiledningsmaterialet. Ber om å bli kontaktet ved spørsmål el.l.
- Som grunneier: positive til mer attraktive arealer tett på knutepunkt. Fremdeles avhengig av å kunne ta u-sving i krysset VSgt/HWgt.

Kommentar:

Inspillene er tatt med i arbeidet med planforslaget.

AENett, e-post datert 24.10.19

Det er to nettstasjoner innenfor planområdet. Omlegging eller flytting må bekostes av utbygger. Ved evt. flytting må ny plassering avklares med AENett. Det tillates ikke nettstasjoner under bakken – må plasseres mot yttervegg og ha dør mot det fri. Ikke ved lekeplasser el.l.

Kommentar:

Innspillet er ivarettatt i planforslaget.

Christianssands Byselskab, brev datert 21.10.2019

- Forslaget utpeker seg som positivt ved at det legges opp til selvstendige bygg som skal avspeiles i fasadene.
- Positivt av forslaget underordner seg kvartalsstrukturen, forholder seg til nabokvartalene og dermed også gateløpene estetikk og historie.
- Positivt at forholdet til Schoder-bygget vies oppmerksomhet, dette må også gjelde trehusene i Markens gate.
- Sprenging av kvadraturplanens grenser for høyder må unngås.

Kommentar:

Merknadene er ivarettatt i planforslaget.

Basis Eiendom Haanesgården, brev datert 30.10.2019

Forutsetter at høyder holdes innenfor grensene fastsatt i kvadraturplanen.

Kommentar:

Høydene er innenfor føringene i kommunedelplanen.

Fylkesmannen, brev datert 22.11.2019

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 foreslås ikke endringer i vedtatte tilgrensende planer. Det er gjort geoteknisk- 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.

6.3. Medvirkning

Forslagsstillerne har hånd som en stor andel av arealet i kvartalet. Det har i tillegg vært tett dialog med eierne av hotelleiendommen.

Det har i tillegg vært dialog med eierne av Markens gate 37 og Henrik Wergelandsgate 1, som begge er verneverdige og der det ikke skal bygges nytt.

Det har vært gjennomført et medvirkningsopplegg med elevrådene på både Tordenskjoldsgate skole og Grim ungdomsskole. Der kom det en god del innspill, særlig på forbedringspunkt på skolevei. Referat fra disse møtene er vedlagt planbeskrivelsen.

Det har vært nær dialog med kommunen i planarbeidet, blant annet med flere arbeidsmøter om planforslaget med avklaringer underveis.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Utvikling av Kvartal 7 er etterlengtet da arealene preges av lav utnyttelse, eldre bygningsmasse og branntomter. Prosjektet vil styrke Kristiansand og bygge opp under målsetningen om Kvadraturen som et kompakt bysentrum med urbane kvaliteter. Det bidrar til utviklingen av et attraktivt og levende sentrum med en stor grad av funksjonsblanding.

Planforslaget legger til rette for en arealutnyttelse i tråd med føringene i vedtatt kommunedelplan med næringsaktivitet og andre publikumsrettet virksomhet i 1. etasje og boliger fra andre etasje og oppover. Dette er i tråd med kommuneplanens intensjoner og nasjonale retningslinjer for sentrumsutvikling.

Det blir avvik fra kommunedelplanen ved at boligandel har høyere prosent en maks tillatte 30%. Dette er beskrevet og begrunnet i kapittel 4 – planforslaget.

8. VEDLEGG

1. Støyrappport
2. Trinnvis utbygging
3. Sjekkliste for ROS i plansaker
4. Referat Tordenskjolds gate elevråd
5. Referat Grim skole elevråd
6. Overvannsnotat og tegninger (**flere dokumenter**)
7. Overordna brannteknisk konsept
8. Mobilitetsplan
9. Luftforurensning
10. Tidligfase daglysvurdering
11. Utredning av solceller (**flere dokumenter**)
12. Notat og dokumenter ved Kristian IVs gate (**flere dokumenter**)
13. Arkitekturmappe ENO Arkitekter AS (**flere dokumenter**)
14. Notat om kvikkleire og grunnforhold, Multiconsult