



Dato 3. januar 2022
Saksnr.: PLAN-20/02677-38
Saksbehandler Frode Solheim
Godkjent av

Saksgang

Møtedato

1499 – Detaljregulering for Kvartal 7 – sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kvartal 7 med plankart sist datert 19.04.2021 og bestemmelser sist datert 06.01.2022, med følgende endring:
 - a. Mulighet for takoppbygg til takterrasse i BKB15 tas ut. Bestemmelser revideres iht. endringen.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Kvartal 7 ligger nordvest i Kvadraturen, og er avgrenset av Kristian IVs gate, Markens gate, Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate.

Planforslaget legger til rette for en utvikling av kvartalet. Det foreslås formålene forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og inntil 123 boliger. Boligene vil få etablert uterom i kvartalet, oppe på lokket over forretningsetasjen. Parkering legges i kjeller. Utbygging av hver eiendom kan skje uavhengig av hverandre.

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

Planforslaget strider mot kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 1 (kommunedelplan) ved en maksimal boligandel på 46% mot gjeldende plan som sier 30% boligandel. Planforslaget er i hovedsak innenfor gitte høyder i kommunedelplanen, med noen avvik. Disse er beskrevet og vurdert i planvurdering.

Til førstegangsbehandling ble det satt krav til at planen skulle bearbeides før sluttbehandling. Hvordan dette er ivaretatt er beskrevet i planvurdering.

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

Byutviklingsdirektøren anbefaler at takoppbygg til takterrasse i BKB15 tas ut iht. vedtakspunkt nummer 1a. Begrunnelse for administrasjonens forslag til endring framgår av planvurderingen.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas og at administrasjonens forslag til endring innarbeides i planforslaget.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Plankart, nivå 1,2 og 3, sist datert 19.04.2021
- 2 Bestemmelser datert 06.01.2022
- 3 Planbeskrivelse datert 05.01.2022
- 4 Planer fra kjeller til tak
- 5 Snitt
- 6 Sol- og skyggeanalyser
- 7 Fasadeoppriss
- 8 Sandlek, jord og fordrøyning
- 9 Perspektiver
- 10 Sjekkliste for ROS
- 11 Referat Todda skole elevråd 09.01.2020
- 12 Referat Grim skole elevråd 15.01.2020
- 13 VA, overvann og flom 18.09.21
- 14 Gatebruksløsning
- 15 Mobilitetsplan
- 16 Luftforurensning kvartal 7
- 17 Notat grunnforhold
- 18 Vurdering av støy 30.08.21
- 19 Konsekvens uten avtale med Henrik Werglands gate 1
- 20 Flom - utomhus
- 21 Oppsummering av merknader Kvartal 7 - offentlig ettersyn

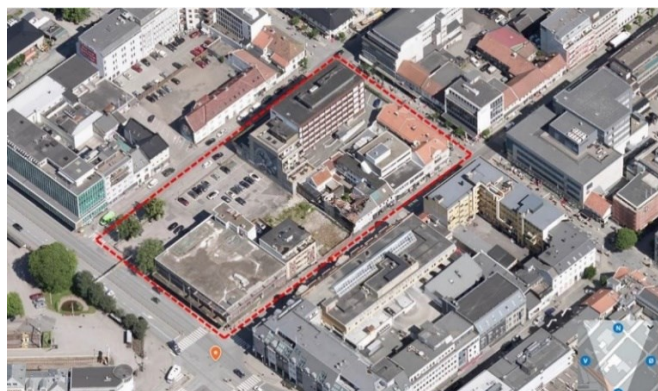
BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av en gruppering av grunneiere innenfor planområdet. Det er inngått et samarbeid for å utarbeide en felles detaljreguleringsplan for Kvartal 7. WSP Norge AS i samarbeid med ENO Arkitekter AS fremmer forslag til detaljregulering for hele Kvartal 7.

Dagens situasjon



Figur: Rød sirkel viser Kvartal 7



Dagens situasjon – Kvartal 7

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

Kvartalet grenser til kollektivtraseen gjennom Kvadraturen (Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate), og ligger like i nærheten av jernbanestasjon, rutebilstasjon og fergeterminal til Danmark. Det er kort avstand til Gartnerløkka der hovedveier som E18, E39 og Riksvei 9 møtes. Det er kort vei til overordnet sykkelveinett, byens torg, bymarka og andre offentlige funksjoner og tilbud i Kvadraturen.

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

Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold

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

Det ligger i dag en dagligvarebutikk på hjørnet av Vestre Strandgate og Henrik Wergelands gate. I nordlige hjørne er det i dag etablert hotell. På arealene mot Kristian IVs gate, er store åpne asfaltflater. Hotellet har hovedinngang fra Kristian IVs gate, og en restaurant ut mot Markens. Hotellet har parkering i kjeller og andre etasje, med egen rampe fra Kristian IVs gate.

Bilder fra Henrik Wergelands gate. (alle foto WSP)



Branntomt



Henrik Wergelands gate 1



Markens gate 37

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

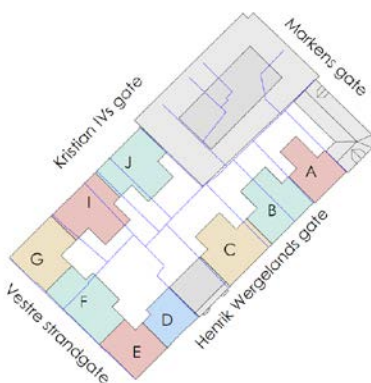
Henrik Wergelands gate 1 (Thilo Schoder- bygget) og Markens gate 37 er verneverdige bygg, det er forretning i første etasje i begge byggene.

Planens innhold

Hovedgrep

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

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



Nybygg A-J, 2. etasje og over

Perspektiv Vestre Strandgate

Formål

Planområdets størrelse er på ca. 9 370 m². Nytt byggevolum over bakken innenfor kvartalet er planlagt til ca. 13 900 m² BRA.

Det skal etableres næringsvirksomhet i hele 1. etasje, i kvartalet. Formålene er detaljhandel, dagligvarebutikk, bevertning, tjenesteyting og hotell.

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

Om det tas utgangspunkt i at alle nybygg bygges for bolig, og ikke næring, vil maks antall bli 123 boliger. Det foreslås 4 boliger i eksisterende Markens gate 37, her er i dag 2. Henrik Wergelands gate 1 er oppgitt til å ha 8 boliger i dag.

Gjennomføring

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

Parkering og teknisk infrastruktur

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

Det er innlevert en foreløpig teknisk plan som viser forslag til løsning på veiarealer i Kristian IVs gate. Detaljering av veiarealer vil skje i tekniske planer.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

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

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

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

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 1 (kommunedelplan)

Planforslaget er i hovedsak i tråd med bestemmelser i kommunedelplan. Planforslaget er i strid med kommunedelplanen for temaene: Maksimal boligandel som i kommunedelplanen er 30% (planforslaget viser 46% boligandel). Maksimal byggehøyder på takoppbygg, og høyder på deler av bebyggelsen som ligger nær verneverdige bygg. Det vises til planvurdering der disse temaene er vurdert.

Gatebruksplanen for Kvadraturen, vedtatt av bystyret 21.06.2017.

Gatebruksplanen er temakart i kommunedelplanen for Kvadraturen.

Buss i sentrum - omlegging av busstraseen gjennom Kvadraturen

Saken ble vedtatt av bystyret 17.11.2021. Framtidig busstrase er lagt i Tollbodgata, (enveiskjørt busstrafikk vestover), og Dronningens gate (enveiskjørt busstrafikk østover). Dette innebærer at Henrik Wergelands gate ikke lenger er busstrase.

Reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

Andre aktuelle saker i området

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

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

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

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

Reguleringsplan for Kvartal 1, er vedtatt 14.04.2021.

Tidligere saksgang

Varsling om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 26.09.2019 med frist 31.10.2019. Ved en feil ble ikke regionale myndigheter varslet, og varselet ble ettersendt dem 23.10.2019, med utvidet frist til 22.11.2019. Det kom inn 6 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

By- og stedsutviklingsutvalget behandlet saken i møte 14.05.2020

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 7 med plankart og bestemmelser sist datert 19.04.2021, ut til offentlig ettersyn. (Enst.)
2. Før planen sluttbehandles skal planen bearbeides iht. temaer beskrevet i avsnittet – endringer.
(8/3)

Kommentar til vedtak:

Hvordan endringer i vedtakspunkt 2 er ivare tatt framgår av avsnittet – Endringer etter offentlig ettersyn, under.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.05.2021 til 25.06.2021. Det kom inn 9 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. Under er en kort oppsummering.

Hovedpunktene i merknadene

Christianssands Byselskap mener fargevalg bør avklares i plan.

Agder fylkeskommune mener det bør etableres større leiligheter. Nye bygg bør tilpasses bedre vernede bygninger, og det bør være forbud mot mulig innglassing av balkonger, terrasser og takterrasser. Må sikre busstopp i anleggsperioden. Utover forhold knyttet til kollektivtrafikken påvirker planforslaget i liten grad fylkesvei 471, Vestre Strandgate. Det må sikres tilstrekkelig friskt i kryss med fylkesveien. Friskt for fortau er viktig, og inntrukne hjørner på gateplan bør vurderes.

Sameiet i Kristian IVs gate 1 mener at hjørnet Kristian IVs gate - Vestre Strandgate bør trekkes inn og legges lavere. Det blir mye støy i Kristian IVs gate pga varelevering, avkjørsel fra p-anlegget og avfallsløsning.

Norges Handicapforbund Agder mener at det må tas hensyn til bredere sykler for funksjonshemmede.

Statsforvalteren i Agder mener uteoppholdsarealet på lokket bør opparbeides samlet. Kravet om 25m² uteopphold pr boenhet må ivaretas. Faglig råd om at ikke-støyfølsomme bruksformål bør legges ut mot Vestre Strandgate.

Kommentarer:

Det er tatt inn bestemmelse på at det skal være variasjon i materialbruk og farge.

Antall boliger er redusert fra maks 134 til 123 boliger, dette øker gjennomsnittsstørrelsen på boligene. Nye bygg er endret iht. merknad, og innglassing er et avbøtende tiltak som er ønskelig, mot støy og luftforurensning. Busstoppet må tas som en del av gjennomføring. Friskt er sikret i bestemmelser. Det er innarbeidet følgende bestemmelse: Dersom det er nødvendig av frisktshensyn for vei, kan inngangspartier på hjørner trekkes inn ytterligere for å ivareta dette.

Hjørnet Kristian IVs gate - Vestre Strandgate er iht. kommunedelplanens bestemmelser, og høyden anses som akseptabel. Varelevering, avkjørsel fra p-anlegget og avfallsløsning kan ikke løses i Henrik Wergelands gate på grunn av busstrase.

Bestemmelser er endret og det stilles krav om at 5% av sykkelparkeringen skal tilpasset større sykler.

Hele uterommet bør opparbeides samlet, men det er mulig å opparbeide kvartalet stegvis. Bestemmelser sikrer krav til uteoppholdsarealer som skal ivretas gjennom byggesaksbehandling. Karrébebyggelsen sikrer innendørs støy, og beboere vil ha tilgang til stille områder i og mot gårdsrom, dette anses som en akseptabel løsning.

Endringer etter offentlig ettersyn

I saksframstilling og vedtak ved førstegangsbehandling ble det stilt krav til at det skulle gjøres endringer av planforslaget. Se temaer, med kommentarer på hvordan disse er ivare tatt, under.

- det sees på løsninger for trapperom, og kun der det er høyst nødvendig

kan det etableres trapperom over nedre gesims

Kommentarer: Planløsningene til Kvartal 7 er tegnet om, for å sikre en større miks i leiligheter. Dette har ført til at trapperom over nedre gesims kun er nødvendig i BKB17.

- det sees på en revidert løsning for takoppbygg mot Henrik Wergelandsgate, ev må dette tas ut.

Kommentarer: Forslagstiller ønsker fortsatt å etablere takoppbygget mot Henrik Wergelands gate. Det er innarbeidet et vedtakspunkt om at dette takoppbygget skal tas ut som mulighet. Det vises til planvurdering, der dette er nærmere beskrevet og vurdert.

- materialbruk sikres i bestemmelser.

Kommentarer: Materialbruk for fasader er sikret i bestemmelser.

- tilpasning til Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg) og Thon hotel sikres bedre i bestemmelser og ev. på plankart.

Kommentarer: Tilpasning er sikret i bestemmelser.

- boligantallet reduseres. Dette vil gi en mer variert boligsammensetning og det vil være lettere å legge til rette for gode planløsninger.

Kommentarer: Det er gjort en reduksjon i antall enheter, fra 134 til 123 stk. I tillegg er en fordeling sikret med tabell på delfelt og tilhørende bestemmelse i 1.2.6: Innenfor hvert felt skal minimum 50% av boligene være over 50 m² BRA og 25 % av boligene være over 75 m² BRA.

- det redegjøres for dokumenterte boliger i Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg).

Kommentarer: Det er etablert 8 boliger, og disse blir videreført i planen.

- det arbeides med å få på plass en avtale med eierne av Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 3, slik at de kan bli en del av en helhetlig utvikling.

Kommentarer: Det er ikke lyktes å komme fram til en løsning. Det vises til planvurdering der temaet er vurdert.

- det vises hvordan flomveier leder ut av kvartalet.

Kommentarer: Overvannsnotat er revidert med prinsipp for flomløsning i kvartalet, og det er lagt inn et delkapittel om dette i planbeskrivelsen.

Øvrige endringer

Støykapittel i planbeskrivelsen er revidert, og hele støyrapporten (vedlegg) er revidert med korrekt andel tungtrafikk (22%).

Bygget sørvest for Schoder bygget i Henrik Wergelands gate 1 er gitt en forenklet form for en bedre tilpasning.

Takopplettenes gesims på bygget nærmest Markens gate 37 er senket slik at de blir liggende noe under nybyggets møne.

Det er lagt inn bestemmelse om å sikre 5% sykkelparkering for ekstra brede sykler for funksjonshemmede.

Det er lagt inn en mulighet i bestemmelser for å trekke inn inngangsparti til næringslokalene i hjørnene for å hensynta frisikt.

Planmateriale, bl.a. planbeskrivelse og illustrasjoner er oppdatert iht. endringer.

Ekstern medvirkning

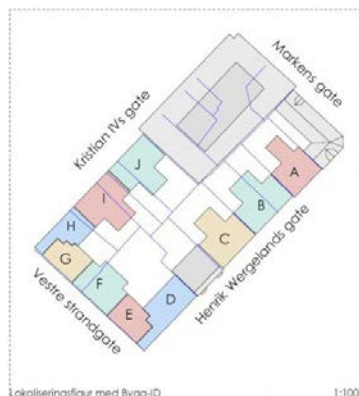
Det har vært møter med representanter for elevrådene ved Tordenskjoldsgate skole og Grim ungdomsskole. Der kom det en god del innspill, særlig på forbedringspunkt på skolevei, referater fra møtene ligger vedlagt. Utbyggere har hånd som en stor andel av arealet i kvartalet. Det har vært dialog med eierne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

Intern medvirkning

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

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrep



Plantegning av andre etasje, eksisterende bygg er grå Lokaliseringsfigur bygg A-J

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

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

Utforming og arkitektur

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



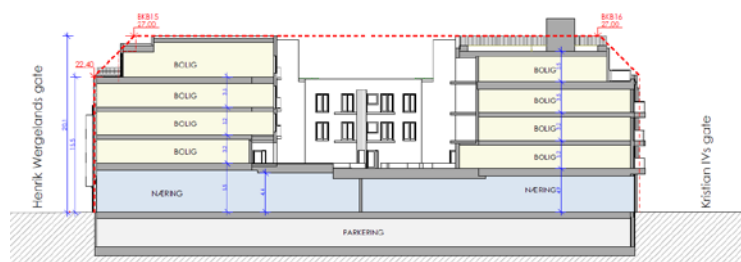
Fasadeoppriss av Kvartal 7, Kristian IVs gate.

Balkonger og svalganger

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

Høyder

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



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

Nedre gesims og rekkverk til uterom på tak

Det foreslås at nedre gesims kan være 1,5 meter over kommunedelplanens bestemmelse. Dette begrunnes om ønsket om en veksling mellom tette og åpne rekkverk av hensyn til kravet om varierte fasader. Dette innebærer at fasaden kan forlenges 1,5 meter over nedre gesims. Gesims utgjør da rekkverk. Mot tiliggende verneverdige bygg skal tilstøtende gesimser utformes med åpne rekkverk i minimum 4 meters bredde fra vernet bygg. Dette forholdet er ivarettatt tilfredsstillende.

Heis og trapperom over nedre gesims mot gate

Ved førstegangsbehandling var ikke takoppbygg for trapperom og heis langs Vestre Strandgate og Kristian IVs gate trukket 45 grader inn. Dette var i strid med kommunedelplanen. For deler av bebyggelsen, f.eks. i hjørner, er det vanskelig å trekke inn heis og trapp, da dette gjør det vanskelig å etablere gjennomgående boliger. Til sluttbehandling er planløsningene tegnet om, for å sikre en større miks i leiligheter. Dette har ført til at trapperom over nedre gesims kun foreslås i bygg E-G (BKB17). Illustrasjoner viser kun inntrukne trapperom, men forslagstiller ønsker å ha mulighet til å trekke disse ut til fasadeliv i videre arbeid med planløsninger. Her er ikke verneinteressene like store som i øvrige gater, og dette forholdet anses som tilstrekkelig løst.

Takoppbygg over maks gesims

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

skal trekkes inn 45 grader fra gate. Illustrasjoner viser at takoppbygget mot Kristian IVs gate er akseptabelt da dette volumet er ved siden av Thon Hotel og har liten konsekvens for tilpasning til verneverdige bygg i kvartalet.

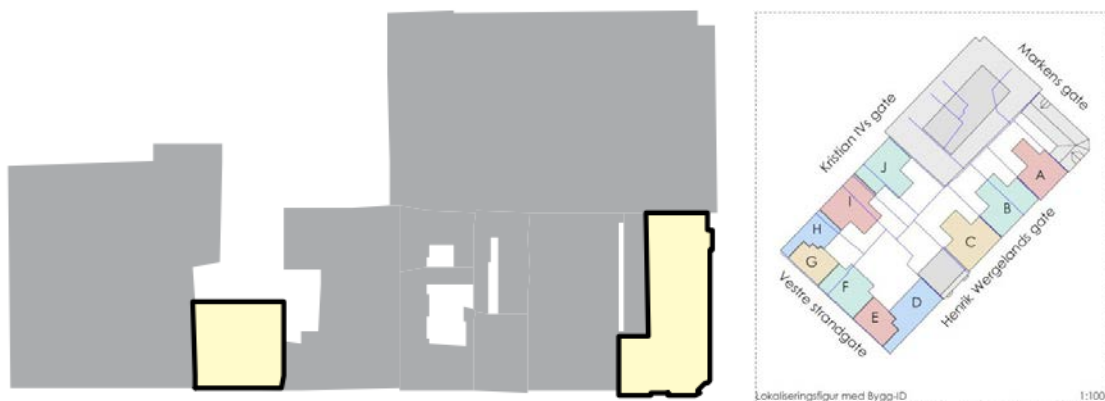


Fasader Henrik Wergelands gate

Takterrasse med takoppbygg mot Henrik Wergelandsgate vises med blå sirkel. Takoppbygget er ikke innpasset godt nok, og dette framstår som et fremmedelement. Ved å ta ut dette takoppbygget fjernes en takterrasse for beboere i bygg C og D (BKB15). Men selv om det ikke etableres takterrasse her, vil beboere fortsatt oppnå et uterom iht. krav om 25 m² per bolig.

Hensynet til utforming av denne fasaden og tilpasning til verneverdig bebyggelse vektet høyere enn takterrasse for beboere. Administrasjonen innstiller på at takoppbygget tas ut, jfr. vedtakspunkt 1a.

Bevaring og tilpasning



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

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

Materialbruk

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

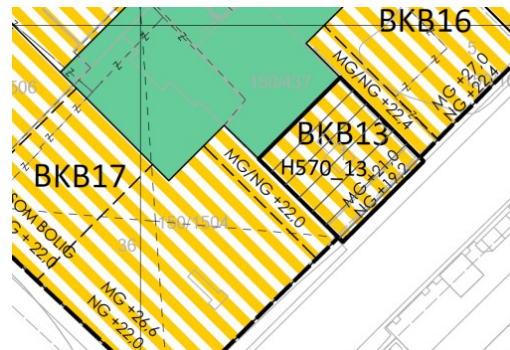
Tilpasning

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

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

På plankart er det regulert inn en sone med bredde på 3 meter for nedtrapping av tilliggende nybygg. Bygg C er foreslått regulert med en gesimshøyde 3,2 meter over Schoder byggets gesims, og bygg D er foreslått med 2,8 meter over. Mønehøyde er for bygg C på kote 27, og for bygg D på kote 26,6, henholdsvis 6 og 5,6 meter over Schoder bygget.

Bygg D, til venstre for Schoder bygg på fasade under, er til sluttbehandling gitt en forenklet form. Vi mener at illustrasjoner viser en god tilpasning, og at et mindre avvik for høyde er akseptabelt.



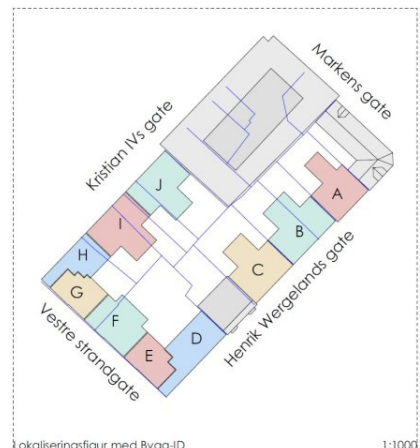
Fasade Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg) Utsnitt av plankart

Tilpasning - Nybygg ved Markens gate 37 (hjørnebygget)

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



Perspektiv Markens gate 37 (hjørnebygget ved bygg A)



Lokaliseringsfigur bygg A-J

Nybygget (A) er illustrert med saltaksform i tilsvarende bredde som Markens gate 37. Siden førstegangsbehandling er takopplettenes gesims senket slik at den blir liggende noe under nybyggets møne. Dette gir en mer harmonisk tilpasning. De moderne kvistene er beslektet med kvistene på hjørnebygget, samtidig som de danner en overgang til ny bebyggelse i Henrik Wergelands gate. Vi mener at illustrasjoner viser en god tilpasning.

Tilpasning – Thon hotel

Thon hotell har en nedtrapping og baldakin ut mot gaten i Kristian IVs gate. Selve hovedbygget er trukket inn i kvartalet. Illustrasjoner viser nå en god tilpasning. Perspektivet under viser hvordan tilliggende bygg (J) er tilpasset hotelleiendommen i Kristian IVs gate, både i nedtrapping og variert materialvalg.



Perspektiv Kristian IVs gate som viser tilpasning til Thon hotel

Tilpasningen til Markens gate 37, Henrik Wergelands gate 1 (Schoder bygg) og Thon hotel er sikret i bestemmelser.

Økt boligandel

Boligandelen er satt til maksimalt 30% i kommunedelplanen. Denne er foreslått økt, og kan bli inntil 46%, dersom det bygges maksimalt med bolig.

Reguleringsplanen hadde oppstart i 2019. Det ble da gitt tilbakemelding til forslagstiller om at boliger i denne delen av Kvadraturen er iht. overordnede føringer for fortetting, og ønske om å legge til rette for å øke antall innbyggere i Kvadraturen. Videre at det er positivt at det reguleres inn boliger i kvartalet, hvis dette gjøres slik at boligkvaliteter ivaretas.

Det er løpet av planprosessen satt et større søkelys på behov for kontorarbeidsplasser i Kvadraturen. Forslagstiller har redegjort for materiale og analyser knyttet til kontorareal i Kristiansand sentrum. Det vises til planbeskrivelse.

Planprosesser skal være forutsigbare, og planforslaget følger opp de rammene og overordnede føringer som er gitt i planprosessen.

Gjennomføring

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

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



Løsning andre etasje med avtale



Løsning andre etasje uten avtale

Henrik Wergelandsgate 1

Dersom det ikke oppnås en avtale med eier av Henrik Wergelandsgate 1 vil gårdsrommet forringes. Man risikerer et hull i dekket. Dette gir dårligere uteoppholdskvaliteter for alle boligene, særlig for boligene i Henrik Wergelandsgate 1. I tillegg vil den planlagte rampen til parkeringskjelleren måtte legges om slik at arealutnyttelsen her forverres.

Markens gate 37

Det er 2 boliger i 3. etasje i Markens gate 37 i dag. Det foreslås å øke dette til 4 boliger. Uten en avtale med Markens gate 37 vil ikke boliger her ha tilgang til uterom, og en etablering av ytterligere to boliger her, er da trolig ikke aktuelt.

Forslagstillers opplyser at det er en intensjon å få på plass en avtale med eierne av Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37, slik at de kan bli en del av en helhetlig utvikling. Denne prosessen fortsetter etter sluttbehandling. En planprosess skal i utgangspunktet ikke ta stilling til privatrettslige forhold, men om en reguleringsplan er gjennomførbar. Løsningen er ikke optimal hvis det ikke inngås avtaler, men reguleringsplanen er gjennomførbar.

Boliger

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

Boligstørrelser

Plan og bygg mente ved førstegangsbehandling at boligantallet skulle reduseres. Da dette ville gi en mer variert boligsammensetning, og det vil være lettere å legge til rette for gode boliger. Det er også et ønske om å gi mulighet for barnefamilier å bo sentralt. Større boliger er mer fleksible i bruken, også i et fremtidsperspektiv når boligbehovene kan være annerledes enn i dag. Fleksible, romslige planløsninger bidrar til bærekraftige løsninger over lang tid. Det er opplyst at det planlegges for større boliger i 2. etasje med direkte tilgang til uterommet (lokket). Hvis store boliger etableres her, kan dette være et mulig alternativ for barnefamilier.

Derfor er det positivt at det er gjort en reduksjon i antall boliger, fra 134 til 123 stk. I tillegg er en fordeling sikret med tabell på delfelt og tilhørende bestemmelse i 1.2.6: *Innenfor hvert felt skal minimum 50% av boligene være over 50 m² BRA og 25 % av boligene være over 75 m² BRA.*

Planmaterialet inneholder en leilighetsoversikt (planer for hver etasje). Planene viser at det oppnås bedre planløsninger nå, siden boligstørrelsene er gått opp.

Gårdsrom

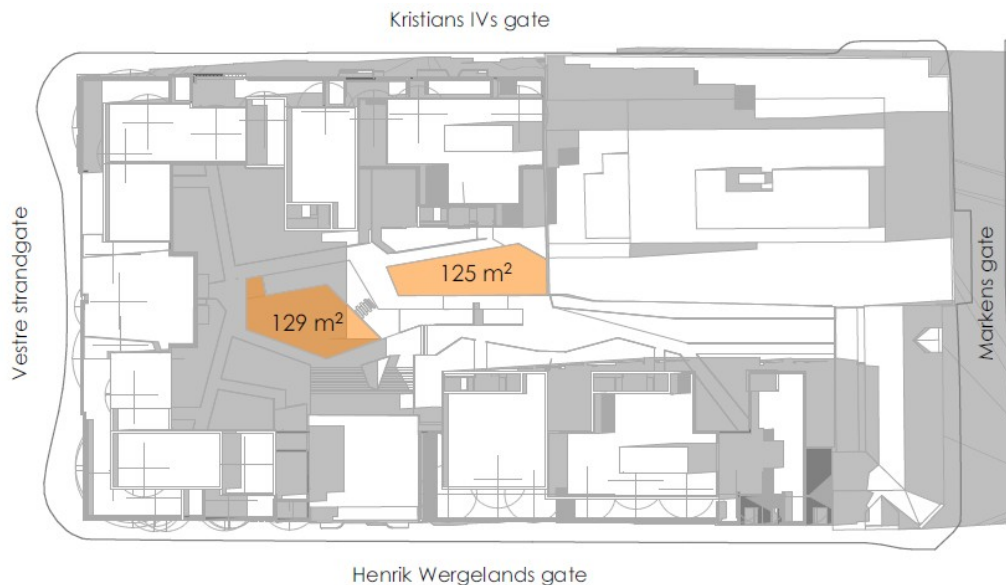
Et indre gårdsrom på taket av 1. etasje skal tilrettelegges som felles uteareal for beboerne, og dette har potensiale til å gi gode kvaliteter til beboere. Her skal det etableres en felles privat sandlekeplass i to deler på minimum 250 m², og den har krav til

50% sol klokka 15:00 ved vårjevndøgn. Det skal på minimum 39% av arealet dimensjoneres slik at dekket tåler en jordoverdekning på gjennomsnittlig 70 cm jorddybde. Dette gir en mulighet for at det kan plantes små trær og vegetasjon i gårdsrommet.

Krav til kvalitet og minimumsstørrelser på uterom

Uterommet utgjør gårdsrom, balkonger og takterrasser. For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal, med unntak for de verneverdige byggene. Her ettes kravet til uteoppholdsareal til 15 m² pr boenhet. Siden disse allerede er bygget er det vanskelig å oppnå dagens krav.

Sol- og skyggeanalyser



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

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

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

Støyforhold

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

Gårdsrom utgjør en stille side og har ikke behov for støyreducerende tiltak. Fasader som ligger i rød støysoner bør allerede nå planlegges som tunge konstruksjoner, f.eks. i betong eller som teglblendet yttervegg.

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

Bestemmelsen over er ivarettatt. Ønske om å fortette sentralt, vil ofte komme i konflikt med støy. I denne reguleringsplanen er støysituasjonen løst i hovedgrepet, med en

karrébebyggelse. Tunge vegger sikrer innendørs støy, og beboere vil ha tilgang til stille områder i og mot gårdsrom.

Thon Hotel

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

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

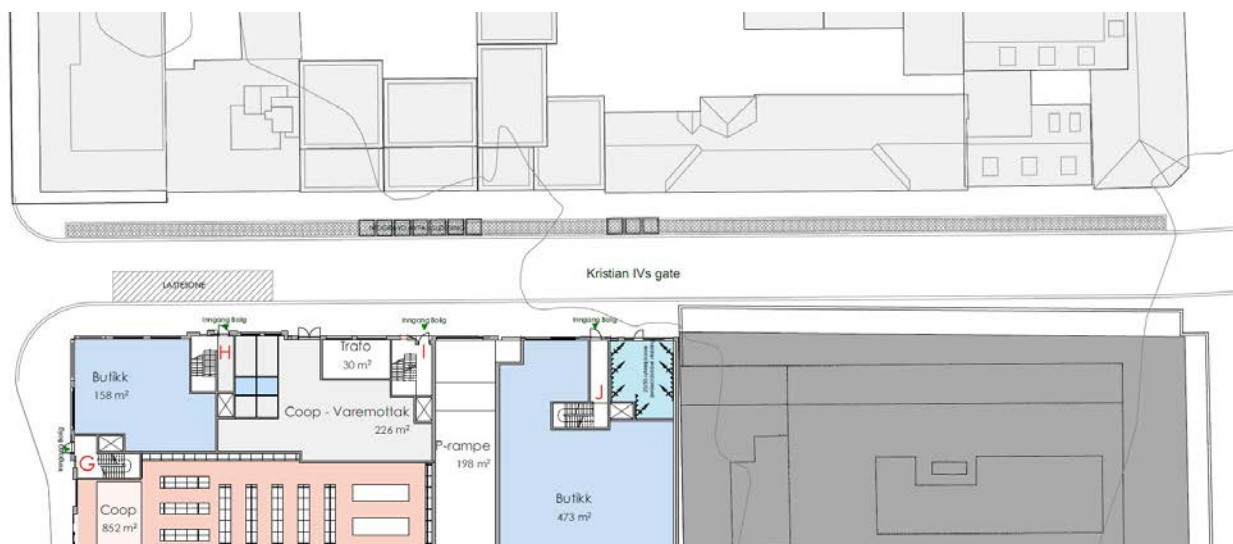
Infrastruktur

Veigrunn og møblering

I november 2021 har bystyret vedtatt at framtidig busstrase er flyttet fra Henrik Wergelands gate til Tollbodgata. I planprosessen for Kvartal 7 har Vestre Strandgate og Henrik Wergelands gate blitt behandlet som kollektivgater. Flytting av kollektivgater er frem i tid og nødvendig logistikk er løst i Kristian IVs gate.

Det er utarbeidet en foreløpig teknisk plan for Kristian IVs gate mellom Kvartal 1 og 7. Veiplanen er basert på løsning for veigrunn i Kristian IVs gate som er planlagt og utført sør for Kvartal 2. Grunnen til dette er å få en enhetlig opparbeidelse av gategrunn.

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



Løsning første etasje for nybygg mot Kristian IVs gate

Avfallshåndtering

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

Adkomst

Adkomst skal også etableres i Kristian IVs gate. Her har Thon hotel allerede en adkomst som ikke er iht. veinormal. I utgangspunktet ønsker vi kun en avkjørsel til kvartalet, men

det har ikke lyktes å løse dette i samarbeid med Thon hotel. Planen åpner for at de 2 planlagte p- kjellerne kan slås sammen på et senere tidspunkt, og at kun ny adkomst benyttes, og Thon hotels avkjørsel da kan saneres.

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

Myke trafikanter

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

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

Mobilitetsplan

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

Overvann

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

Tilfluktsrom

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

Energiforsyning

Energianlegg kan justeres innenfor nybygg i første etasje. Alternative løsninger tilfredsstiller kravene til Agder Energi.

Parkering

Bil

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

Arealet i kjeller er begrenset, og det er ikke mulig å legge til rette for mange parkeringsplasser. I flere sentrale reguleringsplaner er det satt et krav til maks 0,5 p-plasser per bolig. Det er naturlig med noe mer parkering her (0,7 p-plasser per bolig) siden det er et mål med større boliger og etablering av barnefamilier. Det prioriteres ikke parkering til kontor og butikkfunksjonene, det er positivt.

Sykkel

Det er positivt at antall p-plasser for sykler er høyere enn kommuneplanens arealdel. Det etableres 2 plasser per bolig, og minimum 2 sykler pr. 100 m² kontor. Beboere og ansatte skal ha innendørs sykkelparkering. Publikum/besøkende kan ha sykkel på fortau, i møbleringssone eller eventuelt i første etasje. Det sikres 5% sykkelparkering for ekstra brede sykler for funksjonshemmede.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Denne planen skal i sammen med flere reguleringsplaner i Kvadraturen, bidra til kvartalslekeplass i

nærmiljøparken i Nybyen. Driftskostnaden er totalt anslått til ca. 50 000 kr (2020-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Universell utforming

Universell utforming planlegges iht. gjeldende lovverk (TEK)

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse)

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

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Ingen lokaliteter i planområdet.

Barn og unges interesser

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

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

Det henvises til følgende tema i planbeskrivelsen:

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

Alle temaer er ytterligere beskrevet i planbeskrivelsen.

Oppsummering

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

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

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

Planen er innlevert til sluttbehandling slik forslagstiller ønsker å fremme denne. Det har ikke lyktes å komme til enighet med forslagstiller om takoppbygg til takterasse i byggeområdet BKKB15 ut mot Henrik Wergelands gate.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas med endring om at takoppbygget tas ut, jfr. vedtakspunkt 1a.

Frode Solheim, 07.01.2021