TBG Arkitekter AS
Baneheiveien 1 4616 Kristiansand + 47 901 98 984 torres@tbg-ark.no

PLANFOLKET.

Kvartal 49 - detaljregulering

Planbeskrivelse

Utarbeidet av Planfolket AS

17. mars 2022

Revidert: 24.mai 2022

Innhold

Bakgrunn for planarbeidet 5
Planområdet 7
Planavgrensning 7
Beskrivelse av dagens situasjon 8
Eksisterende bebyggelse og eierforhold. 8
Eierforhold 10
Eksisterende struktur, estetikk og byform 10
Områdets naturkvaliteter og naturverdier 12
Sol- og skyggeforhold 13
Nyere tids kulturminner 14
Eksisterende sosial infrastruktur 14
Eksisterende teknisk infrastruktur 15
Eksisterende grønn infrastruktur 16
Trafikkforhold 18
Grunnforhold 20
Forurensning 21
Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon 23
Barn og unges bruk av området 23
Rammer og premisser 24
Overordnede føringer og planer 24
Regionale planer 24
Regionalplan Agder 2030 24
Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 - 2050 25
Kommunale planer 25
Kommuneplanen 25
Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030, Kommuneplanen samfunnsdel 2020-2030 25
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, Del 1 – Kvadraturen 26
Gatebruk i Kvadraturen 26
Reguleringsplaner 28
Kvartal 49 28
Andre planer i området 28
Andre aktuelle kommunale føringer 29
Planforslaget 30

Hovedgrep ... 30
Arealbruk ... 30
Bebyggelse, struktur og tiltak - endringer ... 31
Sentrumsfomål – S11 ... 31
Sentrumsformål – S2 ... 31
Boligbebyggelse ... 31
Konsept for område S11 og S2 ... 32
Energianlegg EA ... 39
Sol/skygge ... 40
Samferdselsanlegg – mobilitet ... 41
Vei og adkomst ... 41
Torg TO ... 41
Parkeringsanlegg SPH ... 42
Kollektivtrafik ... 43
Skolevei ... 43
Mobilitet ... 43
Teknisk infrastruktur ... 44
Vann og avløp ... 44
Ny infrastruktur ... 44
Avfallshåndtering ... 44
Ladestasjon ... 45
Overvannshåndtering og blågrønne løsninger ... 45
Grønnstruktur ... 45
Sosial infrastruktur ... 46
Barn og unges interesse ... 46
Universell utforming ... 46
Kulturminner ... 46
Hensynssone H570 ... 46
Næringsinteresser ... 47
Risiko- og sårbarhetsanalyse ... 47
Infrastruktur ... 47
Tidligere bruk/forurensning ... 48
Omgivelser ... 48
Sabotasje/terror ... 48
Naturmangfold ... 48
Landbruk ... 49

Luftkvalitet ... 50
Lyd og støy ... 50
Anleggsfasen ... 51
Forurensning ... 51
Energiforbruk, klima- og miljøkonsekvenser ... 51
Kriminalitetsforebygging ... 52
Folkehelse ... 52
Veinavn ... 52
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen ... 53
Gjennomføring av plan ... 53
Økonomiske konsekvenser for kommunen ... 53
Planprosess og medvirkning ... 54
Oppstartsmøte ... 54
Varsel om oppstart av planarbeid ... 54
Innspill til planarbeidet ... 54
Medvirkning ... 63
Informasjonsmøter for berørte parter ... 63
Barn og unge ... 63
Forslagsstillers vurdering av planforslaget ... 64
Vedlegg ... 65

Bakgrunn for planarbeidet

På vegne av Kvartal 49 Holding AS fremmer Planfolket AS i samarbeid med TGB Arkitekter AS forslag om endring av områdeplan for Kvartal 49, gnr. 150 bnr. 673, 674, 675, 1465, 1524, 1525 og 1463, i Kristiansand kommune.

Arbeidet på det nye Kilden teater- og konserthus startet opp i 2007. Bystyret vedtok desember samme år at det gamle Teaterbygget med tilstøtende eiendommer skulle vurderes solgt til Kristiansand næringsselskap AS (KNAS). Teaterfunksjonen flyttet til Kilden teater- og konserthus, som åpnet januar 2012.

Høsten 2008 var saken oppe i kommunalutvalget og det ble gitt følgende føringer for området:

Vedtak:

1. Kristiansand Teater, Kongens gate 2, 2A, 2B og Vestre Strandgate 4 beholdes i kommunalt eie frem til Agder Teater AS flytter til Kilden. I mellomtiden gjennomfører Kristiansand Eiendom en utviklings- og reguleringsprosess som klarlegger eiendommens fremtidige utnyttelse. Det fremmes en orienteringssak for kommunalutvalget før eiendommen legges ut for salg.

(5/2)

2. Beslutning om salg av Musikkens hus, Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 utstår til det foreligger vedtak om lokalisering av Kristiansand kulturskole. Kristiansand Eiendom fremmer deretter sak til kommunalutvalget for å fastsette fremtidig disponering av eiendommene.

(Enst.)

3. Aladdin-bygget, Kongens gate 6, beholdes i kommunalt eie. Kristiansand Eiendom gjennomfører en utviklings- og reguleringsprosess som klarlegger eiendommens fremtidige utnyttelse. Kristiansand Eiendom fremmer deretter sak til kommunalutvalget for å fastsette fremtidig disponering av eiendommen. I mellomtiden leies lokalene ut til "Filmens hus" fra det tidspunkt denne organisasjonen er etablert og klar til å overta lokalene.

(5/2)

I forbindelse med saken til kommunalutvalget ble det hentet inn uttalelser fra de ulike sektorer om eventuelle behov for lokalene, samt innspill på alternativ bruk. For teaterbyggene ble det ikke meldt inn behov eller forslag til annen bruk.

Med føringer gitt av kommunalutvalget ble det laget et prosjektdirektiv som ble behandlet i teknisk sektors styringsgruppe 08.12.2008. Her defineres disse mål:

- Tilpasse kommunens eiendommer til overordnede byplanmessige mål
- Optimalisere eiendommens verdi

Før igangsettelse av regulering ble det gjennomført en tilstandsanalyse for Teateret og Alladin, en interesseanalyse, avholdt seminar om kongressenter, arrangert en workshop om kvartalets potensial samt engasjert to arkitetktkontor for å se på mulighet for utvikling av bolig- og næring og kongressenter.

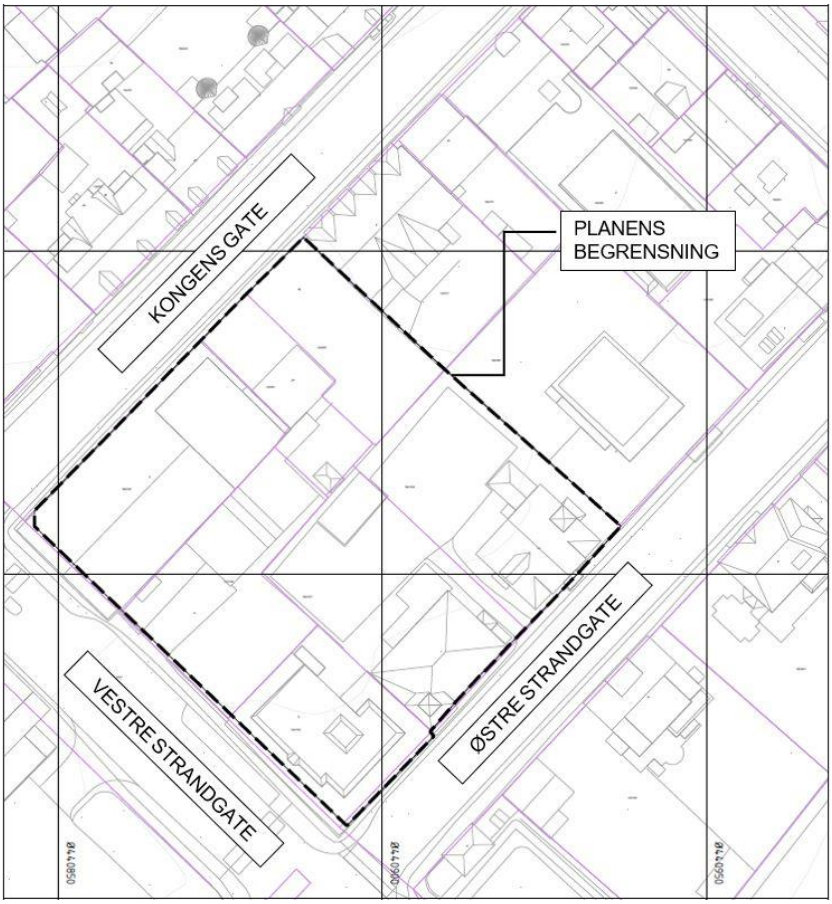
I etterkant av dette ble det laget en reguleringsplan for området som avsatte arealene i området til sentrumsformål og park – lekeplass, i tillegg la planen til rette for bevaring av enkeltbygg og fjerning av fire bygg/installasjoner. Områdereguleringen ble vedtatt 17.06.2017.

I etterkant av dette er det avdekket at det er et behov for å endre planen grunnet ønske om blant annet etablering av dagligvareforretning samt et ønske om høyere boligandel.

Formålet med planarbeidet er å endre eksisterende reguleringsplan. Planforslaget medfører følgende endringer i vedtatt plan:

- En høyere andel bolig.
- Økt høyde (0,6 m) på deler av, og et større fotavtrykk, på ny bebyggelse.
- Etablering av dagligvarehandel.
- Etablering av et felles gatetun i kvartalets kjern og møteplass med lekefunksjon.
- Redusere parkering.

Planens begrensning, slik den ble varslet 18.12.2020, vises i illustrasjonen nedenfor. Avgrensningen er satt som følge av det området av eksisterende plan som skal endres.



Planens begrensning slik den ble varslet 18.12.2020

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8 og Folkehelseloven § 11 og utløser ikke krav om konsekvensutredning eller helsekonsekvensutredning.

Planområdet

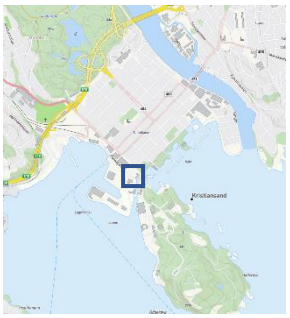
Planavgrensning

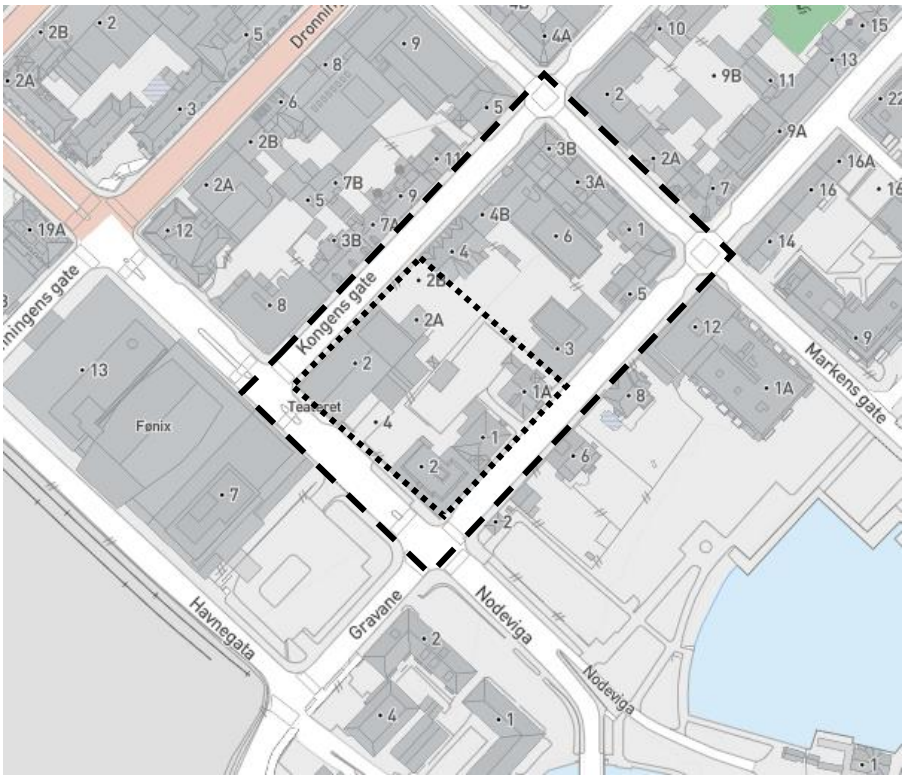
I dette dokumentet omtales to områder. Det ene området er avgrensningen til områdeplanen som skal endres, det andre området er avgrensningen til området som skal endres (omtales som planens begrensning og planområdet videre i dokumentet). Begge områdene illustreres i kartet nedenfor.

Planområdet ligger i Kvadraturen og utgjør deler av kvartal 49. Planområdet avgrenses av Kongensgate i nordvest, av Vestre Strandgate i sørvest og av Østre Strandgate i sørøst. I nordøst er planavgrensningen satt om lag i senter av kvartalet. Planavgrensningen inkluderer kvartalets ytterkanter, fortau rundt kvartalet er ikke med i avgrensningen og ble satt i samråd med Kristiansand kommune i oppstartsmøte. Planens avgrensning omkranser et areal på i overkant av 4,2 daa og illustreres i kartet nedenfor.

Oversikt over planområdets plassering, sørvest i Kvadraturen. Planens begrensning er illustrert i kort stiplet linje, områdeplanens avgrensning er illustrert i lang stiplet linje.

Kilde: Kristiansand kommune





Beskrivelse av dagens situasjon

Videre beskrives dagens situasjon innenfor planområdet, altså den delen av områdeplanen som skal endres.

Eksisterende bebyggelse og eierforhold.

Dagens bebyggelse i området består av Kristiansand gamle teater, et leilighetsbygg, to murbygninger som benyttes til kontor og installasjoner som carport, lagerbygg og trafostasjon.

Dagens bruk av området er knyttet til kontorer, bolig i form av leiligheter og kafe og konferanse med mer i Kristiansand gamle teater. Dagens bruk gjenspeiler ikke reguleringsstatus.

Oversikt over funksjoner innenfor planområdet som viser dagens bruk.

Foto av Kristiansands gamle teater sett fra Vestre Strandgate i sørvest.

Foto av eksisterende boligblokkbebyggelse sør i planområdet, sett fra krysset mellom Vestre- og Østre Strandgate.

Foto av eksisterende murbebyggelse ved Østre Strandgate 1 sørøst i planområdet.

Foto av eksisterende murbebyggelse ved Østre Strandgate 1a, sørøst i planområdet.

Eierforhold

Planområdet har følgende eierforhold:

- Gnr./bnr. 150/673 eies av Kongensgate 2 Kristiansand AS
- Gnr./bnr. 150/674 eies av Kongensgate 2A og B AS
- Gnr./bnr. 150/1525 eies av Østre Strandg 1 AS
- Gnr./bnr. 150/675 eies av Kongensgate 2A og B AS
- Gnr./bnr. 150/1524 eies av Østre Strandg 1 AS
- Gnr./bnr. 150/1463 eies av flere hjemmelshavere
- Gnr./bnr. 150/1465 eies av Vestre Strandgate 4 AS

Eksisterende struktur, estetikk og byform

I planområdet er det fire eksisterende bygg, to murvillaer fra sent 1800-tall, et teaterbygg fra 1976 og en boligblokk fra 90- tallet. Byggenes høyde varierer mellom minste høyde på 13,7 meter (murvillaene) og 27,6 meter

(Teateret) som største høyde. I gjeldende plans bestemmelser er maksimal gesimshøyde 15,5 meter og maksimal mønehøyde 20,1 meter.

Foto av Kristiansands gamle teater. Sett fra nordvest.

Eksisterende næringsstrukturer

Innenfor planområdet ligger Teateret, kafe/restaurant og andre private kontorlokaler. Øvrig bygningsmasse består av private boliger.

Områdets naturkvaliteter og naturverdier

Topografi og landskap

Planområdet fremstår urbanisert og flatt uten naturlige terrengformasjoner. Nivåforskjeller mellom høyder på gatene forekommer.

Naturmangfold

Innenfor eller i nærhet til planområdet er det, ifølge tilgjengelige databaser, ingen registrerte ansvarsarter eller arter på nasjonal rødliste.

Områdets ubebygde arealer består hovedsakelig av harde bearbeidede flater av asfalt eller grus. Innenfor plangrensen er det enkelte bedd og trær eller større busker. I planområdet er det blant annet bjørk, lønn, kastanje, tuia og ask. I tillegg er det innslag av andre hagevekster. I de deler av planområdet som står ubenyttet, har gjengroing med diverse småtrær startet. Taket på leilighetsbygget har noen grønne innslag.

Skråfoto av området sett fra sør viser at det er få grønne elementer innenfor planens begrensning.

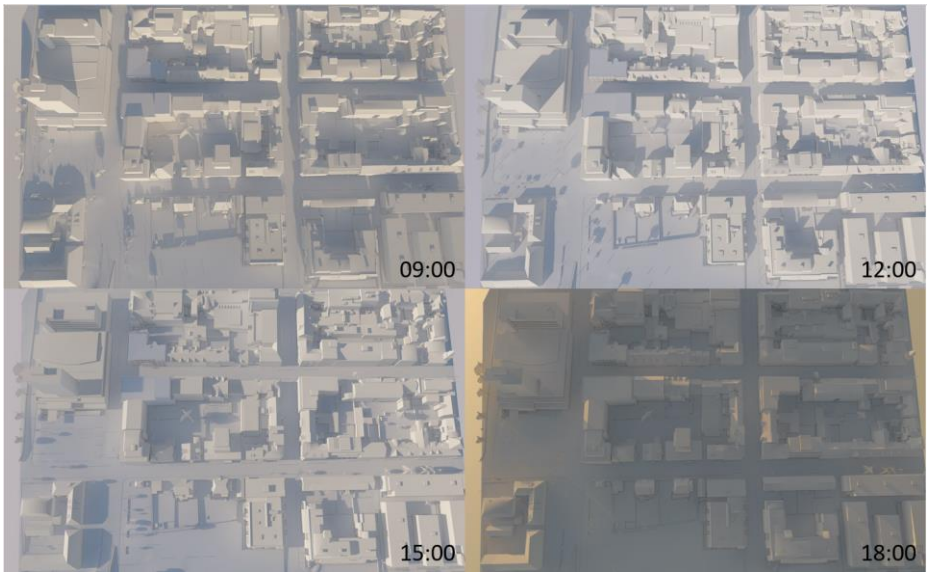
Kilde: 1881.no

Foto av vegetasjon i området viser enkelte større trær og gjengroing av ubebygd og ubenyttet areal.

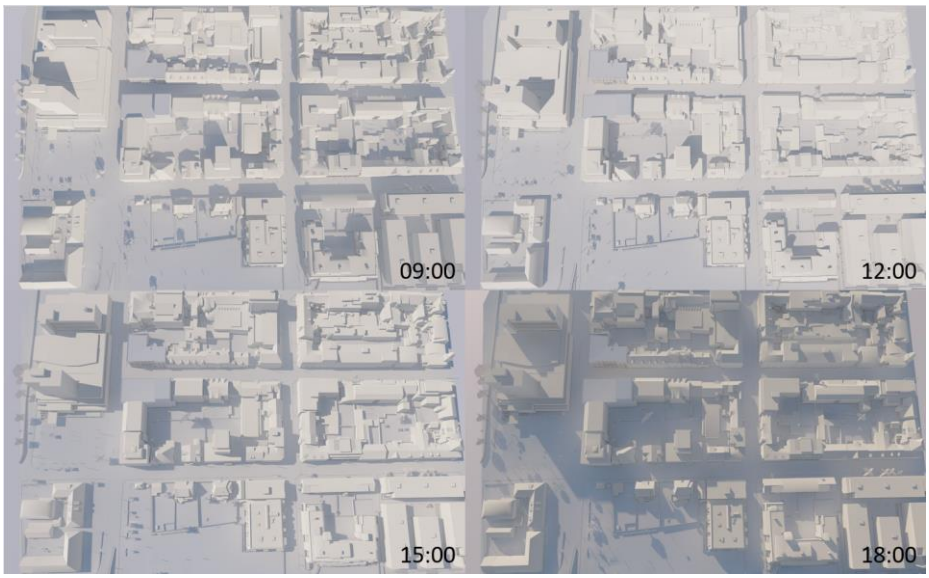
Sol- og skyggeforhold

Ved planområdet er soloppgang i øst klokken 06:36 og solnedgang i vest klokken 18:18. Dette gir 11,42 soltimer ved vårjevndøgn.

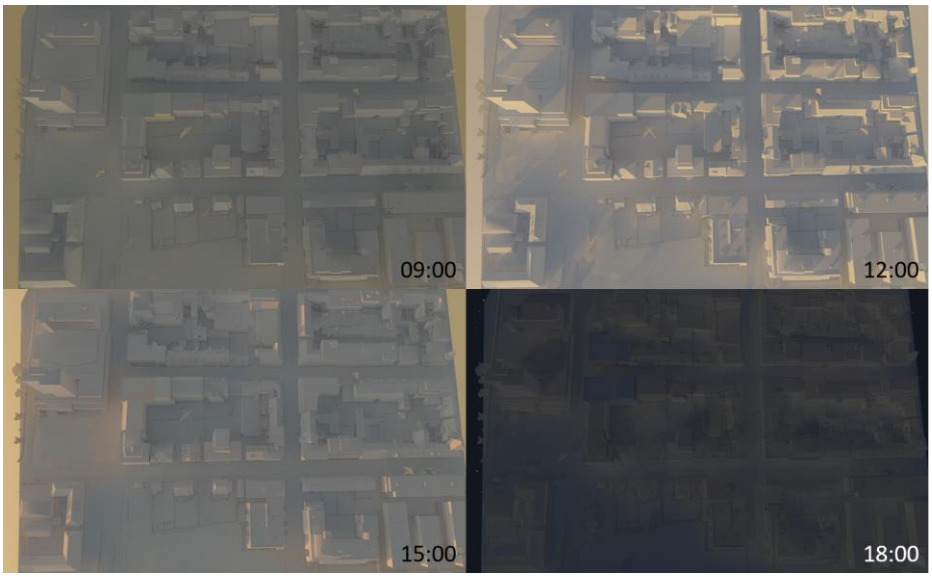
Videre illustreres sol- og skyggeforhold innenfor og i nærhet til planområdet ved bebyggelse hjemlet i gjeldene plan.



Illustrasjon som viser sol- og skyggeforhold ved planområdet ved fire klokkeslett 21. mars.



Illustrasjon som viser sol- og skyggeforhold ved planområdet ved fire klokkeslett 21. juni.



Illustrasjon som viser sol- og skyggeforhold ved planområdet ved fire klokkeslett 21. desember.

Nyere tids kulturminner

Tre av fire bygg innenfor endringsområdet er nyere kulturminner og er regulert til bevaring. Gjeldende plan verner disse og sikrer at nye bygg skal tilpasses dem. Byggene er vernet i både områderegulering, kommunedelplan, kommuneplan og hos riksantikvaren. I høringsperioden til gjeldende plan fremmet Statsforvalteren innsigelse vedrørende vernestatus. Dette utløste et stort folkelig engasjement for å bevare Teateret. Endringen legger ikke opp til endring for bevaringsverdige bygg innenfor planområdet.

Kvadraturen et kulturminne av nasjonal interesse i by og Murbyen et kulturminne av nasjonal interesse.

Eksisterende sosial infrastruktur

Planområdet som er en del av Kvadraturen, ligger med nærhet til eksiterende sosial infrastruktur.

Helsefunksjoner, trossamfunn, kulturtilbud, politistasjon, skoler, barnehager og andre servicefunksjoner ligger i Kvadraturen. Oversikt over barnehager og skolers plassering i forhold til planområdet vises på kartet som følger.

Fremtidige barn og ungdommer i området sogner til Tordenskjoldsgate skole og Grim ungdomsskole. Skolevei til disse illustreres og beskrives i eget kapittel om beskrivelse av tiltaket.

Oversikt over skoler og barnehager i Kvadraturen og på Odderøya.

Eksisterende teknisk infrastruktur

Planområdet er etablert med eksisterende løsninger for vei, vann- og avløpsnett og pumpestasjoner.

Videre vises utsnitt fra Kristiansand kommunes vann- og avløpsnett.

Oversikt over vann- og avløpsnett i området.

Kilde: Kristiansandskart, Kristiansand kommune

Forbi planområdet ligger det fjernvarmerør. Agder Energi leverer fjernvarme til Agder Teater via disse fjernvarmerørene. I området er det tilkoblingsplikt.

I området er det en nettstasjon med tilhørende høy- og lavspent jordkabelnett. Eksakte opplysninger om fjernvarme og høy- og lavspentkabelnett i området er unntatt innsyn etter Offentlighetsloven §13.

Veier/gater i nærhet til planområdet beskrives i avsnitt om trafikkforhold.

Eksisterende grønn infrastruktur

Oversikt over grønnstruktur i Kvadraturen.

Kilde: Miljøstatus, Miljødirektoratet.no

Nærmeste grøntområde for planområdet ligger ved Gravane, her er det strand, gresskledde flater og lekeområde med lekeinstallasjoner samt andre sesongbaserte installasjoner.

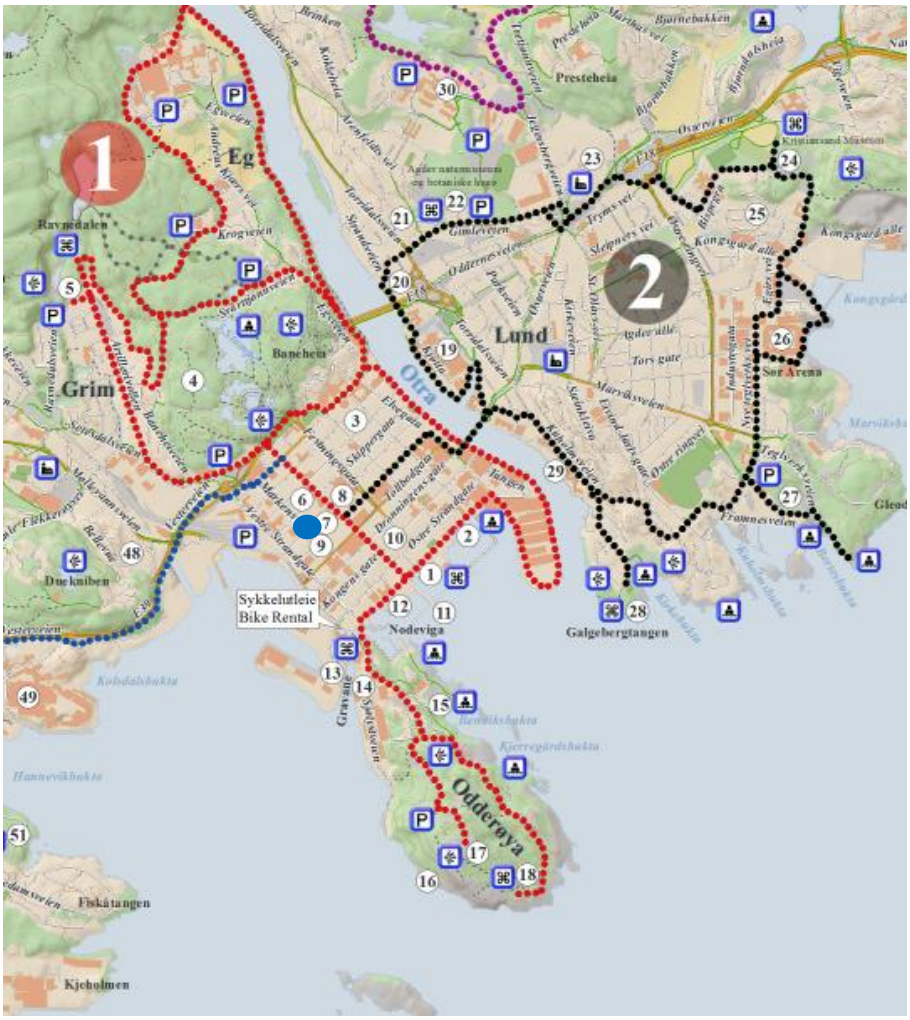
Den urbane grønnstrukturen i Kvadraturen består av byens nett av parker, torg, oppholds- og lekeplasser samt viktige gangforbindelser mellom disse. Planområdet ligger i underkant av 30 meter fra sammenhengende grønnstruktur i Kvadraturen. Strandpromenaden ligger i underkant av 80 meter sørøst for planområdet. Strandpromenaden strekker seg langs Kvadraturens randsone fra Fiskebrygga til Bystranda. Langs promenaden ligger strender, kunstinstallasjoner, fontene, lekeplasser, idrettsbaner, bryggeområder, Festningen og andre kultur- og grøntområder. Fra Bystranda fortsetter gangstien videre rundt Tangen og oppover Otra og nordøstlige del av Kvadraturen.

Odderøya og Baneheia er større sammenhengende friluftsområder med turstier/løyper og andre rekreasjonsområder. Gang- og sykkelveinett ved planområdet har direkte adkomst til merkede tur- og fritidsruter og lysløyper i Jegersberg friluftsområde, Baneheia, Bymarka og Odderøya. Rutene og løypene vises i figuren nedenfor.

Oversikt over merkede tur- og friluftsruter (blå) og lysløyper (gul) i nærhet eller tilknytning til planområdet (oransje).

Kilde: Temakart, Kristiansand kommune

I nærhet til planområdet ligger det oppmerkede sykkelløyper. På kartet på neste side vises traseen til tre løyper. Rute 1 går gjennom områdene Kvadraturen, Baneheia, Ravnedalen og Odderøya, løypen er i overkant av 10 km. Rute 2 strekker seg gjennom bydelen Lund og er 6,8 km. Det er etablert gang- og sykkelforbindelse fra planområdet til disse løypene.



Oversikt over utvalgt oppmerkede sykkelturer i nærhet til planområdet (markert i blå).

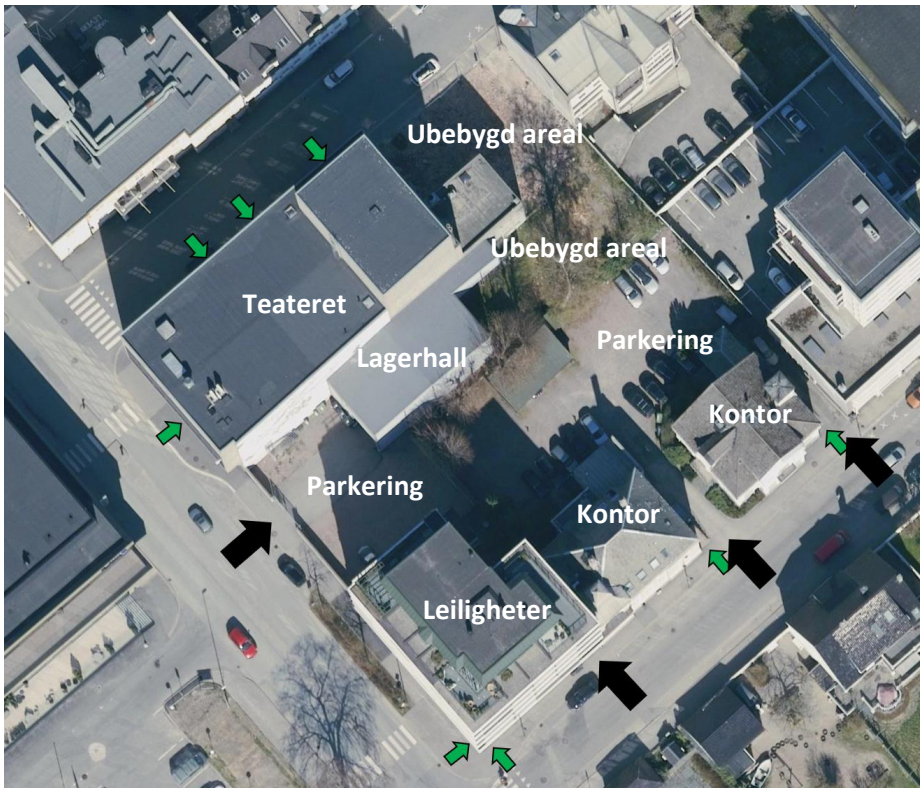
Kilde: Temakart, Kristiansand kommune

Trafikkforhold

Planområdet grenser til tre gater. Fra Kongens gate har dagens bebyggelse tre innganger. Fra Vestre Strandgate er det to innganger til dagens bebyggelse, og en adkomst for kjøretøy inn i planområdet som betjener parkeringsområde og lagerhall. Fra Østre Strandgate er det til dagens bebyggelse tre innganger og to adkomster for kjøretøy.

Gangadkomst

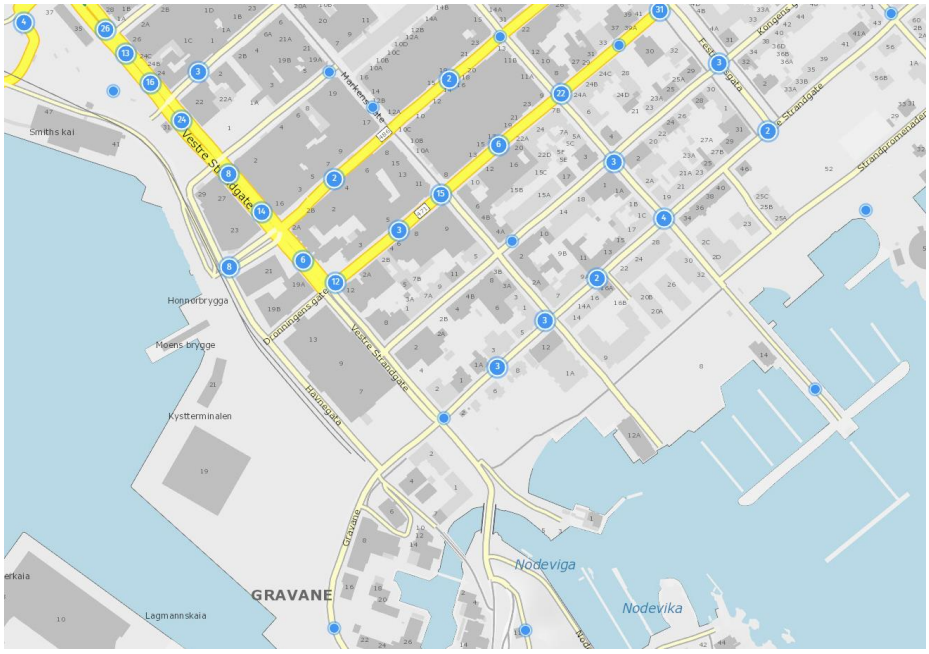
Kjøreadkomst



Eksisterende adkomstmuligheter til planområdets funksjoner.

Tilgjengelige tall for årsdøgntrafikk ved Gravane i Østre Strandgate er ÅDT 1329 (tall fra 2013). I Østre Strandgate mellom Markensgate og Vestre Strandgate er ÅDT i 2013 3414. Tall for trafikkmengde er hentet fra Kristiansand kommunes kartlegging. Det antas trafikkmengden har økt siden målingene ble gjennomført.

Registrert ulykkeshistorikk rundt planområdet er hovedsakelig kategorisert som utforkjøringer, kryssende kjøreretning og uhell i forbindelse med parkert kjøretøy.

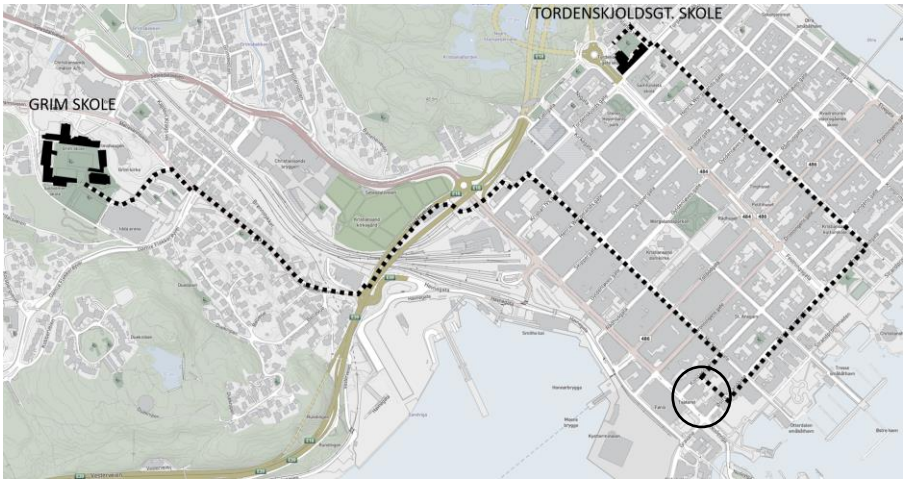


Registrerte trafikkulykker i nærhet til planområdet.

Kilde: vegkart.no

Skolevei og tilgjengelighet for mye trafikanter

Planområdet ligger tilknyttet Kvadraturens gang- og sykkelveinett. Det vurderes at det er sikker gang-/sykkelvei til barneskole, ungdomsskole og videregående skole fra planområdet. Til barneskolen i Tordenskjoldsgate er gangavstanden 1,3 km, strekningen som vurderes som sikrest går gjennom 13 mindre gatekryss/kryssningspunkt. Til Grim ungdomsskole er det i vist trase en gangavstand om lag 2 km. Traseen som vurderes tryggest har 10 krysningspunkt/gatekryss. Gangvei til videregående skoler i Kvadraturen og på Oddernes strekker seg på fortau og har bussforbindelse fra Kvadraturen.

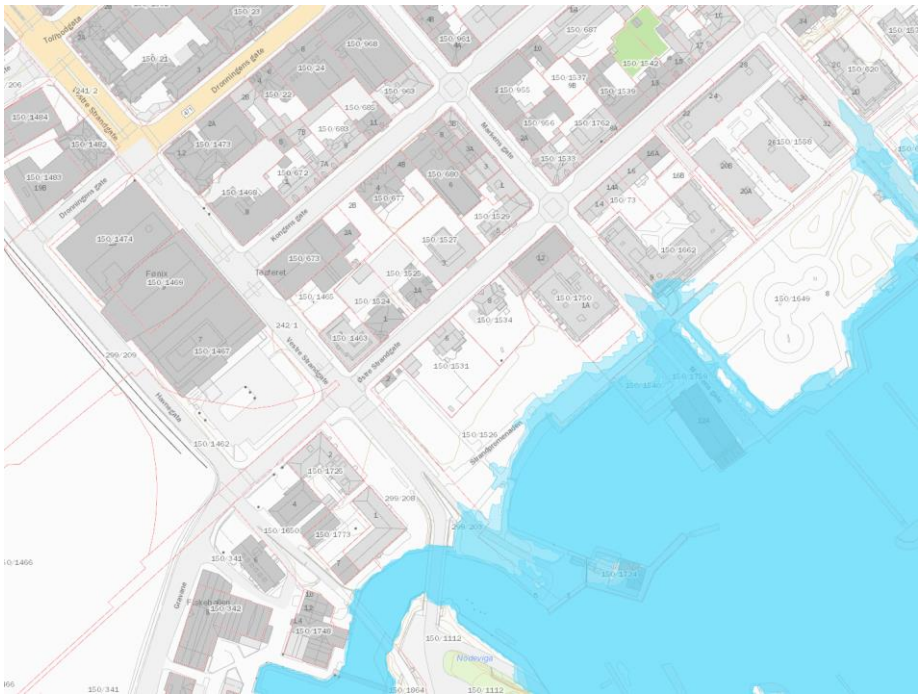


Illustrasjon som viser tryggeste skolevei til barneskole og ungdomsskole.

Kilde grunnkart: Kristiansand kommune

Grunnforhold

Området er ikke utsatt for risiko for flom eller stormflo. Videre følger utsnitt som viser stormflo fra havet og at dette ikke påvirker planområdet.

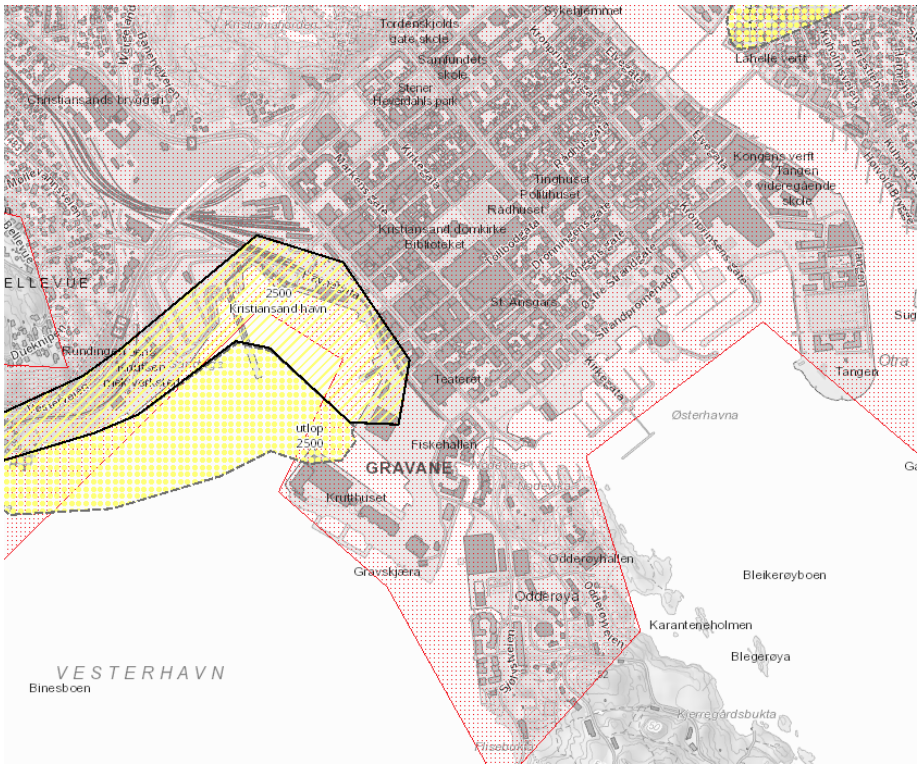


Stormflo – 1000 år
Stormflo – 200 år
Stormflo - 20 år

Kilde: Miljøstatus, Miljødirektoratet.no

Oversikt over kartlagte og kjente kvikkleireområder i området og rundt planområdet. Planområdet blir ikke berørt av disse fareområdene.

Kilde: NVE.no



Hele planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Aktsomhetsområdene er hentet fra NGUs kart «mulighet for marin leire» (MML). Områdene viser en sammenslåing av lagene i MML-kartet som viser mulighet for sammenhengende forekomster marin leire. Kartet viser svært stor, stor og middels mulighet for marin leire i disse områdene.

Kvikkleiresonene som vises i kartutsnittet ovenfor er hentet fra rapporten «Kvikkleirekartlegging Sørlandet, Risiko for kvikkleireskred – Kristiansand kommune. Mosby-strai, Kristiansand by» utarbeidet av NGI i 2017. Kvikkleiresonen «Kristiansand havn» som vises gult i kartet har faregrad *lav*, konsekvens *meget alvorlig*, og *risikoklasse 3*. Vurderingsnivå er *kvikkeleire er påvist, stabilitet ikke vurdert*. Sonen berører ikke planområdet.

Forurensning

Grunn

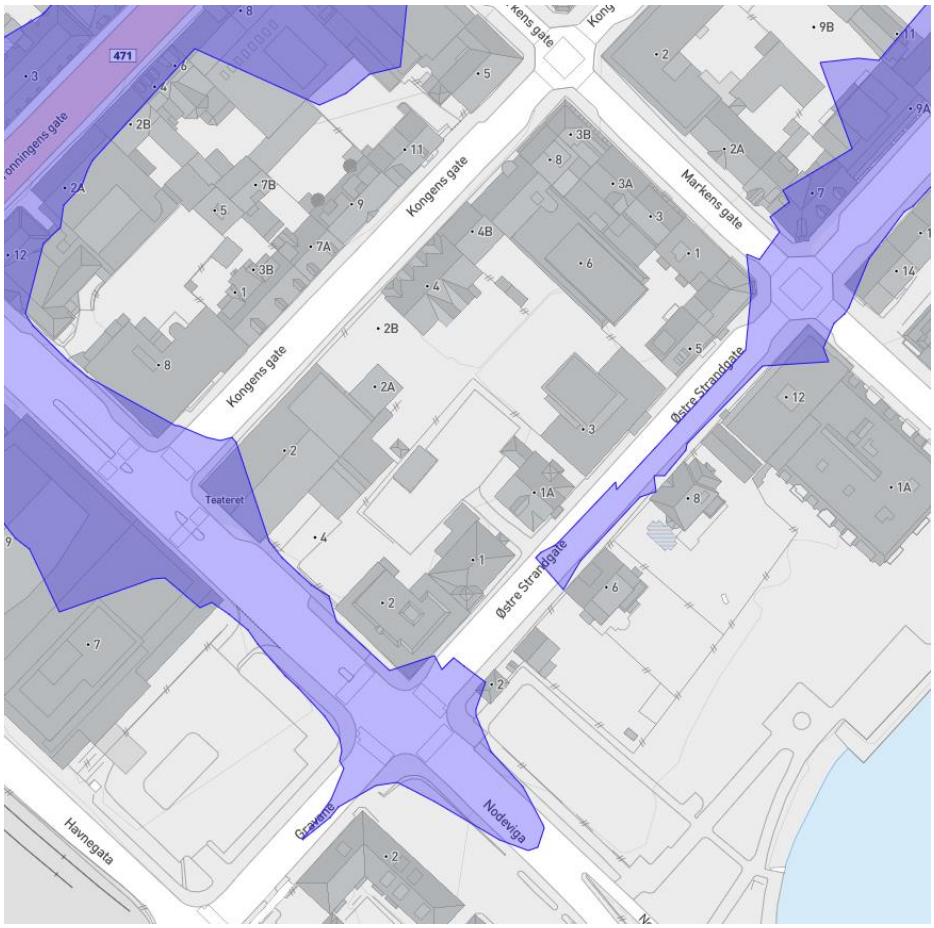
Hele Kvadraturen har forurenset byjord i grunnen. Planområdet berører derfor forurenset grunn.

Luft

Planområdet er ikke påvirket av soner for luftforurensning.

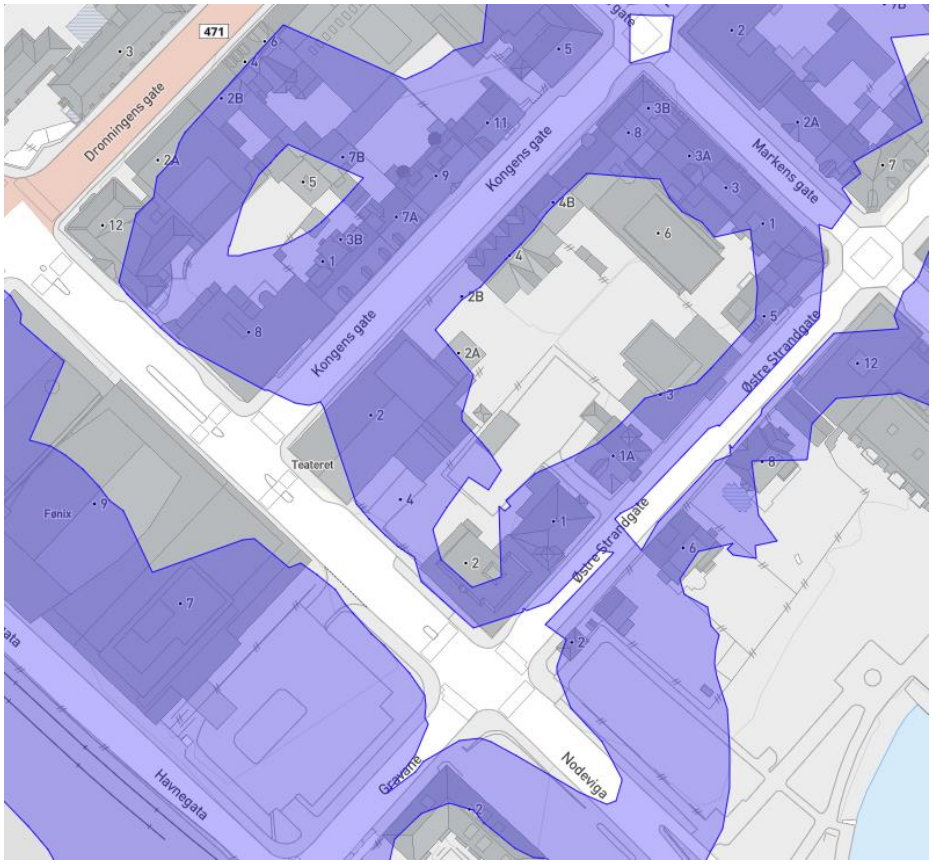
Støy

Deler av planområdet berøres av gul og rød støysone iht. T-1442.



Oversikt over rød støysone som påvirker planområdet.

Kilde: kristiansandkart. Kristiansand kommune.



Oversikt over gul støysone som påvirker planområdet.

Kilde: kristiansandkart. Kristiansand kommune.

Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon

Risikoforhold i planområdets eksisterende situasjon er knyttet følgende forhold:

- Forurenset grunn: Planområdet er ligger innenfor område som er markert forurenset grunn.
- Terror: Det knyttes risiko for terrorhandlinger til steder hvor mange mennesker samles, Teateret er et slikt sted. Teateret regnes ikke som et betydelig terrormål sett i sammenheng med byens størrelse.
- Støy: Planområdet påvirkes av støy fra omkringliggende gaters trafikk, samt drift av teateret.
- Magnetfelt: Det ligger en eksisterende trafo i planområdet, det knyttes risiko for magnetisk stråling til høy- og lavspentkabelnett.

Barn og unges bruk av området

Planområdet består av private eiendommer og benyttes derfor ikke av barnehager og skoler til barns lek. Barn som bor i området, benytter seg av lekeplassene i området som er beskrevet tidligere i dette dokumentet. Dette kom frem under medvirkningsprosessene som er gjennomført i planprosessen. Revehiet naturbarnehage ligger vis-a-vis planområdet og barn fra barnehagen har deltatt i medvirkning til planprosessen. Innspill beskrives i kapittel om medvirkning.

Regulert lekeplass i kvartalets kjerne er ikke opparbeidet.

Rammer og premisser

Overordnede føringer og planer

Regionale planer

Regionalplan Agder 2030

Planarbeidet er med på nå noen av målene i planen på følgende måte:

Mål mot 2030	**Veien til målet**	***Planarbeidets rolle***
Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter		
Det er attraktive og varierte bo- og arbeidsmarkeder i hele Agder.	Ivareta næringslivets behov for areal, og legge til rette for at virksomheter med mange besøkende lokaliseres i sentrumsområder.	*Det etableres ny dagligvarebutikk i en del av Kvadraturen hvor dette mangler. Kontorfunksjoner i villaene (Østre Strandgate 1 og 1A) videreføres. Driftsvilkårene til Teateret bedres i forhold til gjeldende plan.*
	Ha en arealplanlegging som tar hensyn til at infrastruktur og mulighetene for kollektivtrafikk er ulik i distrikter og byer.	*Det legges til rette for en høyere arealutnyttelse sentrum av Kristiansand. Samt lavere parkeringsdekning.*
Byer, tettsteder og bygdesentre er utviklet kompakt og med kvalitet. Stedene har gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser.	Lokalisere nye boliger og tjenestetilbud slik at flest mulig har gang- eller sykkelavstand til daglige gjøremål.	*Planområdet ligger i Kvadraturen, og det legges til rette for boligbebyggelse.*
	Legge til rette for barnefamilier og sikre tilgang til barnehage, skole, kultur- og fritidstilbud i sentrumsområder.	*Planforslaget legger til rette for gode lek- og fellesområder i fellesareal.*
	Utvikle aktiviserende, trygge og inkluderende uterom og sosiale møteplasser.	*Felles områder i planen er trygge og inkluderende.*
	Bruke kunst, kultur, idrett, arenaer for tro og livssyn, samt kommersielle møteplasser for å øke stedskvalitet og skape folkeliv.	*Det legges til rette for at allmenheten kan benytte seg av gangforbindelse gjennom kvartalet og av fellesområdet i kvartalets kjerne.*

Flere har tilgang på bolig og bomiljø tilpasset sin livssituasjon.	Øke kunnskap om utvikling av nye boligtyper, boformer og bomiljø.	*Planen legger til rette for selvdyrkning på takflater. Dette er unikt i Kvadraturen.*
	Planlegge for et aldersvennlig samfunn.	*Planforslaget legger til rette for aldersvennlige boliger.*
	Utvikle boliger med tilgang til utvendige og innvendige felles møteplasser.	*Planforslaget legger til rette for felles møteplasser utendørs.*
	Utvikle inkluderende og trygge boliger og bomiljø som ivaretar varierte behov knyttet til husholdningsstørrelse, alder, funksjonsvariasjon, kjøpekraft og livssituasjon.	*Planforslaget legger til rette for en variert alderssammensetning. Det er i forslaget variasjon i leilighetsstørrelse. Nærhet til viktige dagligdagse funksjoner som barnehage, butikk, kulturtilbud og arbeidsplasser.*
Transport og kommunikasjon		
Transportbehovet på Agder er redusert	All utbygging skjer etter prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	*Planområdet ligger med nær tilknytning til eksisterende kollektivakser.*

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 - 2050

Planarbeidet er med på å legge til rette for at nullvekstmålet nås gjennom at fremtidige beboere kan gjennomføre dagligdagse gjøremål uten bruk av privatbil. Planområdet ligger i Kvadraturen og har nærhet til sosial infrastruktur. Det legges som følge av planen til rette for en maksimal parkeringsdekning på 0,5 per boenhet. I tillegg legges det opp til noe gjesteparkering. Den totale parkeringsdekningen for næringsbebyggelse i planområdet vil reduseres sammenliknet med dagens situasjon.

Kommunale planer

Kommuneplanen

Arealet i planområdet er i Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022 avsatt til nåværende sentrumsformål.

Deler av området berøres av både gul og rød støysone iht. T-1442.

I tillegg inngår planområdet i hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

Planendringen er i tråd med kommuneplanen.

Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030, Kommuneplanen samfunnsdel 2020-2030

Planforslaget bidrar til å nå to av satsningsområdene med retningsmål. Dette knyttes hovedsakelig til at forslaget legger til rette for at fremtidige beboere i

området gis mulighet til å ta gode miljø- og klimavennlige valg. Det legges til rette for en redusert parkeringsdekning får både boliger og dagligvarehandel i området. Fremtidige beboere kan gjennomføre daglige gjøremål uten bruk av privatbil. Forslaget får også ringvirkninger for beboere utenfor området som får en dagligvarehandel nærmere sin egen bolig. Parkeringsdekningen i området bidrar også til å motivere innbyggere til sunt og aktivt hverdagsliv og beliggenheten sikrer god tilgjengelighet til grønnstruktur og nærfriluftsområder.

Leilighetene i området skal være universelt utformet og dette legger til rette for at innbyggere kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig.

Ved etablering av gangsti og torg gjennom kvartalet bidrar forslaget til å legge til rette for et trygt og inkluderende lokalmiljø med funksjoner som dekker de daglige behov og gir grunnlag for et godt og meningsfylt liv.

Samfunnsdelen beskriver at boligbygging skal primært skje i Kvadraturen og tilgrensede områder, i og nær bydelssentrene og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Boligbygging skal prioriteres i form av fortetting og transformasjon.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, Del 1 – Kvadraturen

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, Del 1 – Kvadraturen. Området er avsatt til sentrumsformål og berøres av hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer. Følgende elementer er viktige og skal ivaretas med regulering og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne.
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring.
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen.

Endringen strider ikke mot føringer i denne planen.

Gatebruk i Kvadraturen

21. juni 2017 vedtok bystyret en endring av temakart gatebruk i Kvadraturplanen (Gatebruksplan for Kvadraturen). Temakart gatebruk gir føringer for hvilken gatebruk det skal tilrettelegges for i de enkelte gater. Temakartet er et av flere temakart i kommunedelplan for Kvadraturen og vestre havn, del 1, vedtatt 2014. Temakartet er forandret i kommunedelplanens bestemmelser og skal følges ved utvikling i Kvadraturen.

Endret temakart gatebruk.

Kilde: Gatebruk i Kvadraturen.

Gatene rundt Kvartal 49 definert som «hovedsykkelnett» og «gåvennlig».

En skissert fremtidig løsning for Kongensgate og Vestre Strandgate i området ved Teateret.

Kilde: Rambøll, Gatebruk i Kvadraturen.

Planen definerer Kongens gate (mellom Markensgate og Vestre Strandgate) og Vestre Strandgate ned til Gravane som en del av Kulturaksen. Det har tidligere vært avholdt arrangementer som har stengt dette arealet for trafikk og parkering.

Planendringen bidrar til å skape liv over et større tidsrom langs kulturaksen med etablering av matbutikk. Den vil i tillegg bedre situasjonen for drift av teateret sammenliknet med hjemlet plan.

Reguleringsplaner

Kvartal 49

Dagens reguleringsstatus er satt av områdeplan for Kvartal 49 (Planid: 1230), vedtatt 17.06.2015. Planområdet er i planen avsatt til sentrumsformål, park – lekeplass og hensynssone – Bevaring (H570). Planen består av plankart med tilhørende bestemmelser. Områdeplanen skal som følge av planarbeidet endres.

Reguleringsplan for Kvartal 49 skal endres som følge at dette planforslaget. Endringen av planen legger ikke opp til endrede høyder på bebyggelse mot Kongensgate. Hovedsakelig på grunn av nivåforskjeller i tilgrensende fortau vil høyden på ny bebyggelse mot Vestre Strandgate økes i forhold til gjeldende plan. Avviket på gesimshøyde og mønehøyde mot Vestre Strandgate er i forslaget inntil 0,2 og 0,6 meter.

Planforslaget medfører følgende endringer i vedtatt plan:

- En høyere andel bolig.
- Et større fotavtrykk på ny bebyggelse og økt høyde.
- Etablering av dagligvarehandel.
- Etablering av et felles gatetun i kvartalets kjerne og møteplass.
- Reduksjon i parkeringsdekning.

Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan, Kvartal 49. Stiplet, rød linje illustrerer planområdet.

Kilde: Plankart, kommunekart.com.

Andre planer i området

Det ble høsten 2021 satt i gang arbeid om en ny kulturstrategi som omhandler kulturaksen. Arbeidet med denne strategien er ikke ferdig og heller ikke offentliggjort. Området ligger langs kulturaksen som strekker seg

fra Kunstmuseet til Kilden og Odderøya. Langs denne aksen ligger mange av byens sentrale kulturinstitusjoner og -arenaer, blant annet biblioteket, Kristiansand kino og museumsområdet Odderøya. Etablering av dagligvarehandel vil være med å gi bevegelse langs aksen i en større del av døgnet. Teaterets driftsvilkår vil bli forbedret i endret plan sammenliknet med gjeldende plan.

Andre aktuelle kommunale føringer

Andre kommunale planer/normer som legger føringer for planarbeidet, er:

- Avfallsteknisk norm for kommunene Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla.

Planforslaget

I dette kapittelet beskrives planforslaget.

Hovedgrep

Planforslaget legger opp til en endring av deler av gjeldene reguleringsplan for Kvartal 49. Hovedfunksjonene i endret plan vil være sentrumsformål, energianlegg, samferdsel og torg.

Utsnitt fra plankart som viser endringen.

Arealbruk

Eiendomsgrenser i planområdet er målt inn på nytt som følge av planarbeidet. Dette førte til minimal endring i grensene. Endringene er mindre justeringer i veggliv og fasader.

Arealtabell som viser størrelser på de ulike formålene i planen.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	**Areal**
1130 - Sentrumsformål	7670,3 m^2
1510 - Energianlegg (EA)	30,9 m^2
Sum areal denne kategori	7701,2 m^2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	5213,6 m^2
2013 - Torg	648,4 m^2
Sum areal denne kategori	5862 m^2
Totalt alle kategorier	**13563,2 m^2**

Bebyggelse, struktur og tiltak - endringer

Sentrumsfomål – S11

Som følge av endringen tillates det å etablere bolig i 2. og 3. etasje i dette området.

Innenfor feltet S11 legges det opp til endringer i utnyttelse og høyde ut fra gjeldene reguleringsbestemmelser. Mot vestre Strandgate tillates det som følge av forslag til reguleringsbestemmelser at mønehøyde for S11 kan være 20,7 meter over gjennomsnittlig fortaushøyde. I gjeldende reguleringsbestemmelser angis maksimal mønehøyde å være 20,1 meter.

Innenfor området skal det etableres en møteplass med sandlekfunksjon på minimum 150 m^2. Møteplassen skal ligge på lokk over 2. etasje og skal være felles for boligene i S11 og S2. I tillegg legges det til rette for urbant landbruk i dette området.

Sentrumsformål – S2

Det foreslås ikke endringer i høyde eller utnyttelse innenfor område S2. Maksimal gesims- og mønehøyde vil derfor fortsatt være 15,5 og 20,1 meter.

Boligbebyggelse

Bestemmelse om at for nye delfelt som bygges ut skal boligandelen ikke overstige 30% av byggevolumet (§7.1), foreslås fjernet fra reguleringsbestemmelsene for S2 og S11 i planforslaget. Som følge av dette kan et større område av feltene bebygges.

Torg

Kvartalets indre areal som i gjeldene reguleringsplan er avsatt til park – lekeplass endres som følge av nytt planforslag. Størrelsen og plasseringen på arealet endres samt at formålet endres til torg. Området skal opparbeides etter godkjent utomhusplan og inneholde oppholds og lekefunksjoner tilpasset alle aldre. Reguleringsbestemmelsene sikrer at før det gis igangsettingstillatelse til boliger i S2 og S11 skal det etableres rutsjebane, beplantning og klatretak på vegg inne i f_torg. Det kan etableres overvannsløsninger/fordrøyning under bakken.

Utarbeidet landskapsplan viser hvordan området kan opparbeides. Landskapsplanen ligger vedlagt planforslaget og beskrives senere i dokumentet.

Gjennom kvartalet, fra Kongensgate til Østre Strandgate, skal det etableres en gjennomgang for gående. Gangveien gjennom kvartalet skal være tilgjengelig for allmenheten i tidsrommet 07-21. Det tillates kjøreadkomst til transformasjonen i området for drift og vedlikehold på gangveien fra Kongensgate.

Konsept for område S11 og S2

I planprosessen er det utarbeidet et konsept bestående av dagligvarebutikk i 1. etasje og blokkbebyggelse med leiligheter i etasjene over. Konseptet legger til rette for etablering av 41-46 leiligheter fordelt på tre blokker. Videre vises illustrasjoner av hvordan ny etablering av boligbebyggelse kan bli.

Planområdet sett fra sør i krysset mellom Østre Strandgate og Vestre Strandgate viser skissert ny boligbebyggelse.

Planområdet sett fra vest i krysset mellom Kongens gate og Vestre Strandgate viser skissert ny boligbebyggelse ved det gamle Teateret.

Planområdet sett fra nord, og fra Kongens gate viser skissert ny boligbebyggelse ved det gamle Teateret.

Utforming av fasaden mot gaten samsvarer med eldre eiendomsstruktur og varieres og oppdeles i detaljering og materialbruk.

Både Kvadraturplanen og gatebruksplanen etterstreber at fasader mot gater skal bidra til økt gateliv og aktivitet.

Mot Vestre Strandgate vil 1.etasje i nybyggets fasade inneholde inngangsparti for boligene i S11, butikkfasade med kundeinngang og nedkjøring til p-kjeller. Selve butikkfasaden vil bli utformet med så stor transparens som mulig. Det er spesielt på kveldstid viktig at lyset i butikken når ut til fortauet, og at fasaden fremstår som åpen og opplyst.

Mot Kongensgate vil 1.etasje inneholde åpent portrom til ny gangforbindelse gjennom kvartalet, varemottak til butikk, inngangsparti for boliger i S2, og rømningsdør og nytt varemottak for Teateret. Ideelt sett skulle det gjerne vært innpasset et ekstra næringslokale eller annen publikumsfunksjon, men det er ikke plass til dette. Det er vurdert felles varemottak for butikk og Teater, men dette er ikke hensiktsmessig eller praktisk mulig, spesielt ikke med såpass forskjellige funksjoner og begrenset areal tilgjengelig. På grunn av brannkrav er det heller ikke aktuelt å slå sammen Teaterets rømningsvei og varemottak. På den annen side vil portrommet gi sikt og gangforbindelse til Østre Strandgate via en pent opparbeidet bakgård; inngangspartiet til boligene vil fremstå åpent og opplyst om kvelden, og Teaterets hovedinngang ligger like bortenfor. Det er også aktuelt med en diskret fasadebelysning, veggmontert lysskilt med opplysninger om Teaterets program etc., så totalt sett vil fasaden bli ganske hyggelig å gå forbi.

Den maksimale gesimshøyden mot Kongensgate er 15,5 meter og mønehøyde 20,1 meter over fortau C+3.90. Mot Vestre Strandgate der fortauet har varierende høyde (C+2,85 – C+3,20) langs nybyggets fasade er gjennomsnittlig maksimal gesimshøyde 15,7 (15,5 – 15,75) meter og maksimal gjennomsnittlig mønehøyde 20,7 meter over gjennomsnittlig fortau på c+3,00. Over gesims tillates oppbygg for heis og trapp til tak etc, samt transparente rekkverk med spiler eller glass for terrasser. Avviket på

gesimshøyde og mønehøyde mot Vestre Strandgate på inntil henholdsvis 0,2 og 0,6 meter fra gjeldende plan mot Vestre Strandgate skyldes to faktorer:

Det er en nivåforskjeller mellom fortau i Vestre Strandgate (C+2,85 – C+3,20) og i Kongensgate (C+3,90) på mellom ca. 70 og 105 cm. Konseptet tar utgangspunkt i gulv 1.etg mot Vestre på C+3,20, og mot Kongensgate på C+3,90.

Teateret har et utbygg mot nordøst der de to nederste etasjene har tekniske installasjoner (fjernvarmesentral m.v.) som skal beholdes. Dette er førende for hvilket nivå taket over 1.etasje kan legges på – cirka cote 8,10.

Dette taket over butikken i 1.etasje danner et felles uteoppholdsareal for de nye leilighetene. Det er ikke ønskelig å dele dette i to forskjellige nivåer, både av hensyn til butikklokalet under, av hensyn til utformingen av uteoppholdsarealet oppå, av hensyn til leilighetene i 2.etg, og av hensyn til de bygningsmessige konstruksjonene.

Leilighetene i 2.etg. mot Vestre Strandgate og i det nye bakgårdsbygget har alle utgang til terrasser på «lokket» samt, felles trapp og heisadkomst inne, så en nivåforskjell vil komplisere disse sammenhengene en god del. Man må da etablere en form for ramper både ute og inne for å ivareta tilgjengelighetskrav. Nivåforskjellene vil forplante seg oppover i begge bygg helt opp til felles takterrasse. (Butikken må leve med nivåforskjellen på gulvet mellom varemottaket i Kongensgate og kundeinngangen mot Vestre Strandgate).

Fordelen ved å akseptere en 0,2 / 0,6 meter høyere gesims / mønehøyde for S11 mot Vestre Strandgate er vesentlig større enn ulempene. Det er ønskelig med litt fleksibilitet når dekketyper, romhøyder og oppbygging for terrasser / beplantning på tak skal vurderes nærmere. Det skal nevnes at fasadene til både Teateret og Vestre Strandgate 2 uansett er høyere enn nybyggets fasade, så konsekvensen for gatebildet og solforhold blir etter vår oppfatning liten.

Konseptet legger opp til takterrasser på deler av bebyggelsen. Over mønehøyde planlegges det å etablere pergola, rekkverk, hageparseller og skillevegger. Det er i gjeldende reguleringsbestemmelser lagt opp til takoppbygg. Konseptet har to takoppbygg for tekniske installasjoner og heis/trappetårn til takterrasse.

Toppetasjene mot gater er inntrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45 grader.

Videre vises oppriss av fasader i utarbeidet konsept mot gatene og byrommet i kvartalet.

Oppriss sydvest, fasade ved Vestre Strandgate.

Oppriss nordvest, fasade ved Kongensgate.

Oppriss sydøst, fasade ved gårdsrommet i senter av kvartalet.

Oppriss sydøst, fasade ved Østre Strandgate.

Gatefasadene mot Kongensgate og Vestre Strandgate utføres i murpuss, med vinduer som fremstår som «hull» i vegg, jfr Murbyplanen §7. De er gitt et bymessig smalt og vertikalt uttrykk. Denne formen begrenser innsyn samtidig som det slippes inn mye dagslys.

Mot gårdsrommet er butikkfasaden i 1.etasje foreslått kledd med tegl for å fremstå som en base for boligene oppå. For boligene er det etterstrebet et lettere uttrykk med større vindusflater og utkragede balkonger med

spilerekkverk, som tar inn utsikten mot sjøen, og uttrykker fasadene som en overgang mellom inne-rommene og det «grønne» bakgårdsrommet. For bakgårdsbygget er det vist en fasade med bruk av synlig treverk for å gi et mer organisk uttrykk, for å understreke sammenhengen med hagerommet. Det er tenkt at et slikt uttrykk også vil fungere som en bakgrunn for de to verneverdige murvillaene langs Østre Strandgate. Endelige materialvalg tas i rammesøknaden. Balkonger mot Vestre Strandgate vises utkraget med inntil 1,2 meter. Mot Kongensgate tenkes franske balkonger.

For hver boenhet vises det samlet sett avsatt 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Størrelsesforhold tilfredsstiller dermed krav til uteoppholdsareal gitt i eksisterende reguleringsbestemmelser. Det presiseres at hele takarealet over boligbebyggelse ikke kan godkjennes som uteoppholdsareal på grunn av støy og at uteoppholdsarealene kan deles inn i tre:

- Minimum 1/3 av uteoppholdsarealet skal være **privat** (balkonger og deler av takareal).
- **Felles** uteoppholdsareal (deler av tak over leiligheter og møteplass over butikk).
- Tilgjengelig for **allmenheten** (torg).

Planområdet sett fra luften (fra syd) viser hvordan tiltaket er tenkt etablert mellom eksisterende bebyggelse i kvartalet.

Innenfor formålet S11 skal det som følge av endringen etableres felles møteplass med lekefunksjon. Dette området vil ligge på lokket (2.etg) til dagligvarehandelen som planlegges etablert innenfor feltet. Videre vises Landskapsplan for dette området utarbeidet av Asplan Viak.

TEGNFORKLARING

- Vegetasjon, offentlig byrom jorddybde 50 cm
- Vegetasjon, jorddybde 30 cm
- Vegetasjon, jorddybde 50 cm
- Tre, jorddybde 80-100 cm
- Tredekke
- Granittheller
- Betongdekke
- Mosaikk
- Mosaikk
- Sand
- Tråkkheller
- Vannelement
- Bygg

Landskapsplan for området, forstørret område på neste side markeres med sort linje.

Utarbeidet av: Asplan Viak.

Slik det går frem av landskapsplanen kan området etableres med ulike dekker av mosaikk, tre, tråkkheller, og vegetasjon. På dette nivået skal det legges til rette for en møteplass med lekeplassfunksjon med blant annet sandkasse og andre lekeelementer. I landskapsplanen er det vist et orangeri på kanten av dekket og ut mot torget i området. Det er tenkt at orangeriet skal være felles for ny boligbebyggelse i feltene S2 og S11.

På taket av boligbebyggelsen i S11 kan det legges det til rette for urbant landbruk som medfører at fremtidige beboere kan dyrke og beplante egne parsellhager/jordkasser. Det kan også etableres benker og pergola i dette området.

TEGNFORKLARING

- Vegetasjon, offentlig byrom jorddybde 50 cm
- Vegetasjon, jorddybde 30 cm
- Vegetasjon, jorddybde 50 cm
- Tre, jorddybde 80-100 cm
- Tredekke
- Granittheller
- Betongdekke
- Mosaikk
- Mosaikk
- Sand
- Tråkkheller
- Vannelement
- Bygg

Landskapsplan for området, utvidet område.

Utarbeidet av: Asplan Viak.

Planområdet sett fra luften (fra øst) viser byrommet i kjernen av kvartalet med nye felles og private uterom.

Planområdet sett fra nordøst, viser skissert ny bebyggelse og rommet i senter av kvartalet.

I konseptet er det lagt til rette for etablering dagligvarehandel innenfor område S11. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser. Bruksarealet som er vist i konseptet er om lag 1440 m^2. Kundeparkering for butikken skal ikke løses i planen. Forretningen har kundetilgang fra Vestre Strandgate og varelevering fra Kongens gate.

I utarbeidet konsept og planforslag gjøres det ingen endringer i gjeldende bestemmelser for eksisterende kontorbygg, teater/kulturinstitusjon og eksisterende boligblokk i området som endres i kartet. Områdene anses som ferdig utbygd.

Bygget har gangadkomst fra Vestre Strandgate og Kongens gate. Ny varelevering etableres fra Kongens gate.

I plankartet flyttes grensene til felt S9 og H570_3 slik at disse feltene blir mindre i plankartet for planendringen enn i gjeldende plan.

Planområdet sett fra sørøst viser byrom i bakkant av eksiterende kontorbygg i felt S9.

Energianlegg EA

Som følge av endringen skal det avsettes et område som skal benyttes som transformatorstasjon. Det er tillat å kjøre til området gjennom området

TO/S2 for å sikre drift og vedlikehold av trafo og bygg samt evt. utrykningskjøretøy. Kjørerettigheten etableres fra Kongens gate.

Sol/skygge

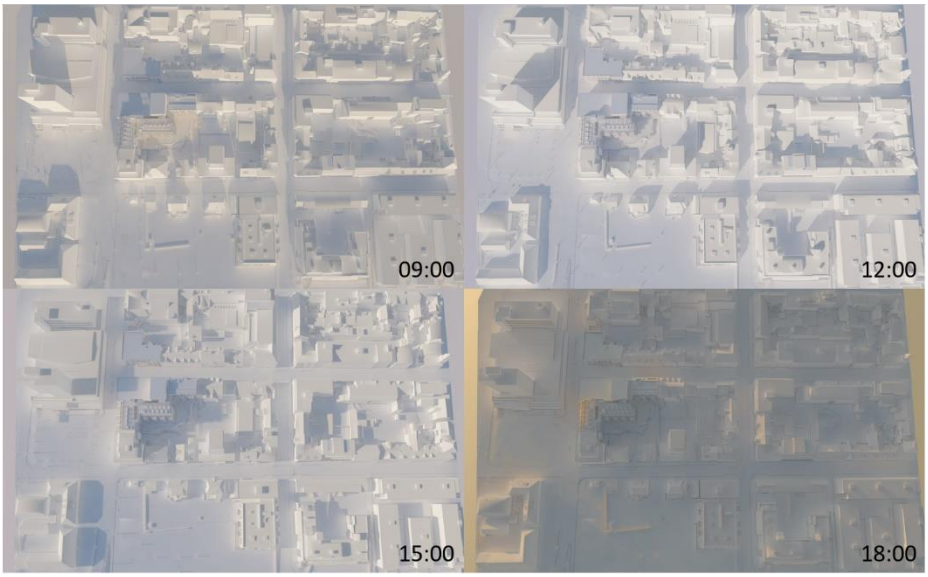
I illustrasjonene som følger vises sol- og skyggeforhold i planområdet som følge av skissert ny bebyggelse. Slik det går frem av illustrasjonene vil ikke endringen i høyde på bebyggelse føre til vesentlig tap av sol for omkringliggende områder sammenliknet med gjeldende plan. Skygge fra ny bebyggelse berører ikke Gravane eller andre offentlige grøntområder.

Som følge av endringen fjernes en lekeplass i området. På taket av dagligvarehandelen foreslås det etablert en møteplass med sandlekfunksjon. Solforholdene på møteplassen vil bli forbedret sammenliknet med solforholdene på gjeldende plans lekeplass. Dette skyldes hovedsakelig utforming av bebyggelse og at møteplassen flyttes opp til andre etasje.

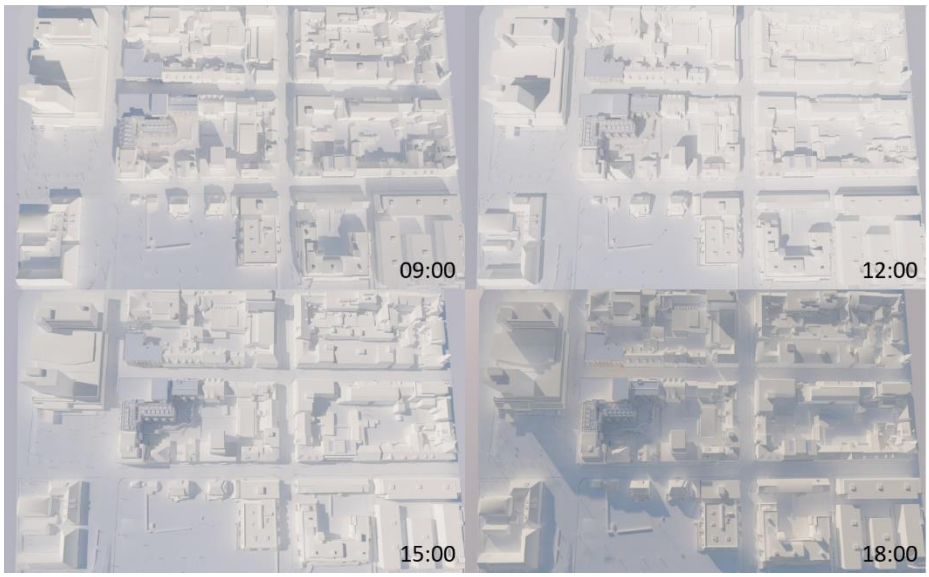
Noen av boenhetene i første etasje vil ikke ha gode solforhold inn mot kvartalets indre områder. Til gjengjeld skal det etableres uteområder med gode solforhold på takflaten av leilighetsbyggene.

Etablering av uteoppholdsarealer i Kvadraturen vil alltid ha utfordringer med solforhold, dette gjelder også i denne saken. Konsekvensen av at det etableres fellesområder i kvartalets kjerne med høy bebyggelse rundt er for eksempel at møteplassen ikke vil ha sol klokken 15:00 21. juni. Til gjengjeld vil det være sol på torget i området og på takflatene av byggene på dette tidspunktet.

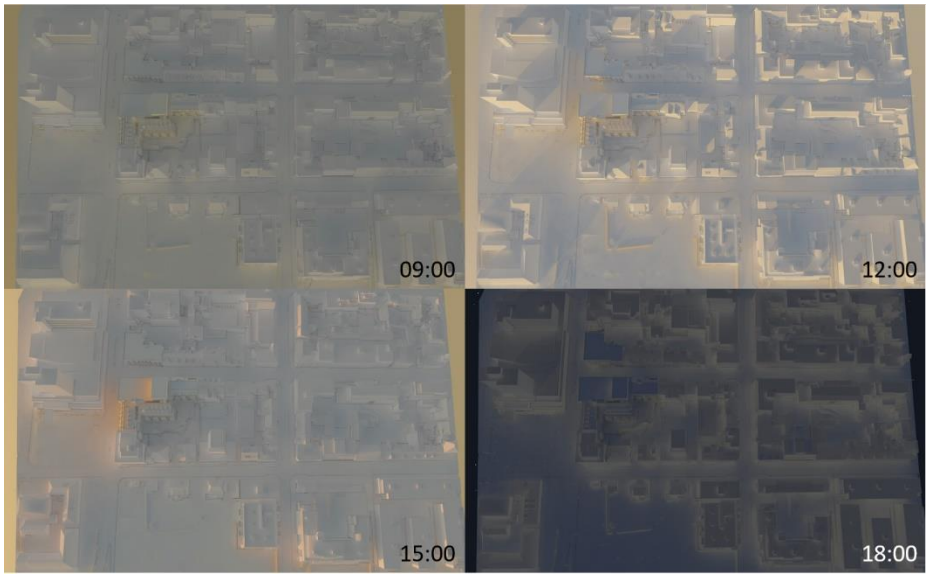
For større illustrasjon av solforhold vises det til vedlagt illustrasjon av disse.



Sol- og skyggeforhold i planområdet 21. mars, klokken 9, 12, 15 og 18.



Sol- og skyggeforhold i planområdet 21. juni, klokken 9, 12, 15 og 18.



Sol- og skyggeforhold i planområdet 21. desember, klokken 9, 12, 15 og 18.

Samferdselsanlegg – mobilitet

Vei og adkomst

I gjeldene plan er det to regulerte avkjørsler. Det er 4 eksisterende avkjørsler til planområdet.

Planforslaget vil føre til at noen eksisterende og regulerte avkjørsler til planområdet fjernes eller flyttes. To eksisterende avkjørsler til villabebyggelse i Østre Strandgate 1 og 1a fjernes (ikke regulert). Eksisterende avkjørsel fra Vestre Strandgate flyttes (regulert) og avkjørsel i Østre Strandgate til eksiterende boligbebyggelse videreføres (ikke regulert). Regulert avkjørsel til S2 fra Kongens gate fjernes.

Regulerte avkjørsler som følge av planendringen vises i plankartet med sort pil.

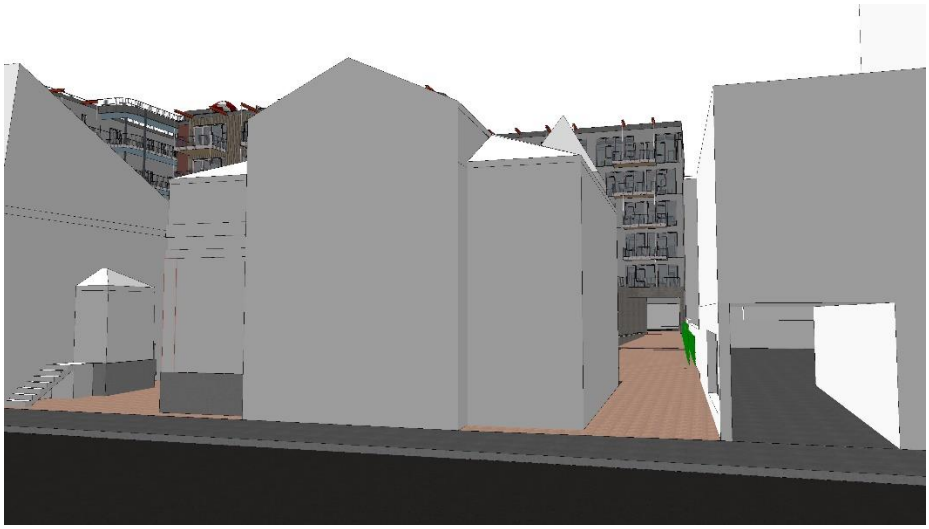
Torg TO

På bakken i byrommet i kvartalet skal det etableres et felles gatetun. Området kan opparbeides etter godkjent utomhusplan og skal ha forbindelse

gjennom gangvei fra Kongens gate og Østre Strandgate. Utomhusplanen viser at området kan opparbeides som et fellesområde med benker og ulike dekkematerialer og variert vegetasjon i form av trær og stauder. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at før det gis igangsettingstillatelse til boliger i S2 og S11 skal det etableres rutsjebane, beplantning og klatretak på vegg inne i f_torg. Overvannet i området er tenkt håndtert i et delvis åpent system med vannrenne og vannspeil. Området er felles for delfeltene S2, S9 og S11.

Gangveien til torget etableres som en forbindelse mellom Kongens gate og Østre Strandgate. Denne veien er adkomst til felles gatetun. Området skal være tilgjengelig for allmennheten mellom 07:00 og 21:00, utenom dette tidsrommet låses området av med port. Begrensning i åpningstid er et følge av endringsforslaget. Grunnen til at området er forhold knyttet til støy for beboere i området, kriminalitetsforebygging og liknende. Som følge av landskapsplan vil området være belyst med hengende lanterner.

Gangvei i området sett fra Kongens gate, illustrasjon hentet fra konsept.



Gangvei i området sett fra Østre Strandgate, illustrasjon fra konsept.

Parkeringsanlegg SPH

I gjeldene plan tillates det etablering av parkeringsanlegg under bakken. Utarbeidet konsept har lagt opp til parkeringsanlegg i delområde S11.

I gjeldende plan er krav til biloppstillingsplass minimum 0,5 / maksimum 1 biloppstillingsplass per boenhet. Dette endres til at det maksimum skal avsettes 0,5 biloppstillingsplass per boenhet. Parkeringsplassene skal tilrettelegges for elbil- og andre ladbare hybridbiler. Det skal etableres maksimalt 0,3 plasser til gjesteparkering per boenhet.

I tillegg tilføyes det en bestemmelse om at det minimum skal avsettes 2 sykkelplass per 100 m^2 BRA kontor/forretning.

Intensjonen er at parkering for dagligvarebutikk, i den grad den har et behov for det, skal være på eksisterende parkeringsplass ved Caledonien (vis-a-vis inngangspartiet til butikk). Det er forventes at størstedelen av kundegruppen ikke benytter seg av bil.

Kollektivtrafikk

Planforslaget legger vil ikke føre til behov for endringer i det eksisterende kollektivtilbudet i kommunen.

Skolevei

Planen legger opp til en ny gangforbindelse gjennom kvartalet som kan benyttes som skolevei. Bortsett fra dette vil ikke planen føre til endringer i eksisterende skolevei.

Mobilitet

Det er utarbeidet en mobilitetsplan i tilknytning til planarbeidet. Planen er vedlagt innsendelsesdokumentene.

Den samlede vurderingen av områdets mobilitet etter endringen er følgende:

Hensikten med mobilitetsplanen er bl.a. å synliggjøre tiltakets transportbehov og vise hvordan den skal håndteres, samt foreslå tiltak for å endre reisevaner og dermed redusere personbiltransport.

Iht. beregninger for turproduksjon og reisemiddelfordeling vil gjennomføring av tiltaket gi en forventet turproduksjon på 3337 personturer, hvorav 157 er bilturer.

Reguleringsplanen vil bidra til å nå målet om nullvekst i persontransport med bil gjennom:

- Lav prosentandel parkering per bolig, det foreslås færre enn kravet i kommuneplanen
- Geografisk beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur
- Høy arealutnyttelse
- Gunstig plassering/avstand til kollektivaksen
- Tilknytning til allerede eksisterende gang- og sykkelvegnett

Etablering av dagligvarehandel i Kvadraturen sørvest vil dekke et behov som ikke dekkes per dags dato. Tiltaket vil føre til at beboere utenfor planområdet får en butikk i nærområdet som igjen vil gi ringvirkninger av kortere reisevei for dem.

Etablering av boliger i dette området vil føre til at fremtidige beboere i prinsippet vil kunne gjøre en stor del av dagligdagse gjøremål internt i kvartalet. Restaurant, kulturtilbud, torg, uteoppholdsareal og dagligvarehandel ligger internt i området. Andre funksjoner er i umiddelbar nærhet. Dette medfører at turproduksjonen for beboere i dette området er lavere enn for andre området i Kristiansand.

Etablering av varelevering i Kongensgate er positivt for området. Dette vil bedre fremkommeligheten i Vestre Strandgate som er en høyere trafikkert gate.

Disse punktene øker muligheten for at ønsket reisemiddelfordeling kan oppnås innenfor planområdet.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger og omlegginger av eksisterende nett. Før det gis rammetillatesle til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Det vises til overvannsnotat utarbeidet av Cowi for prosjektet.

Ny infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale maler. Endringen får ingen konsekvenser for dette punktet.

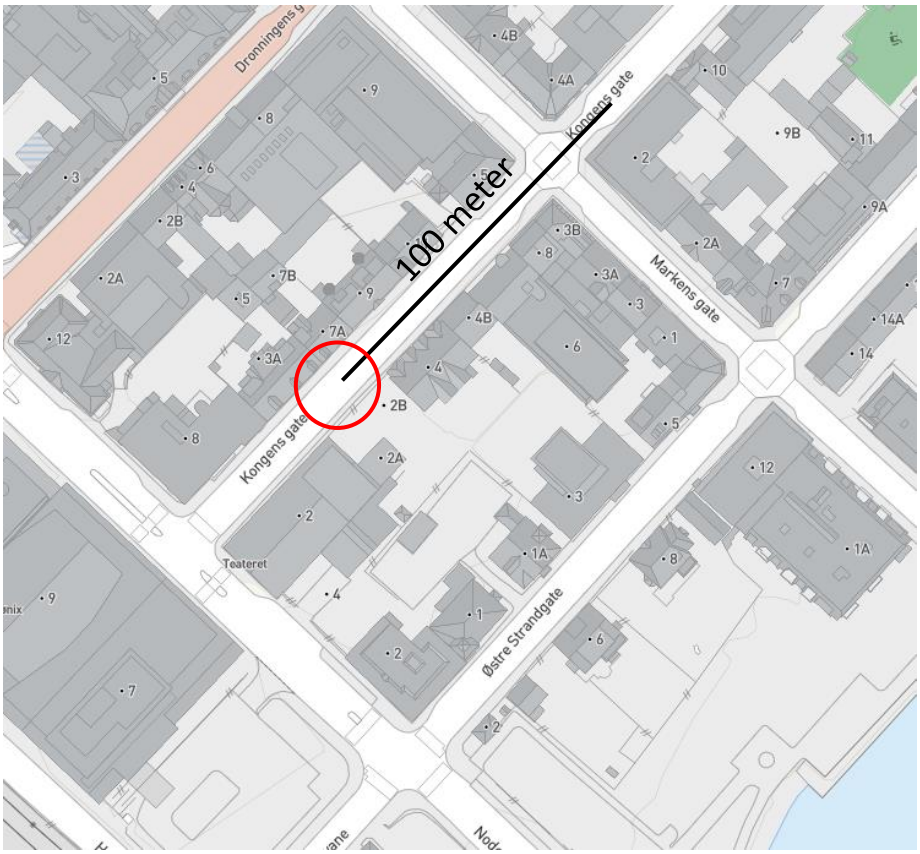
Tekniske planer skal også vise eventuell sykkelparkering på fortau.

Avfallshåndtering

Detaljprosjektering av avfallshåndtering skal avklares i tekniske planer. Renovasjonsløsning skal etableres etter enhver tid gjeldende avfallstekniske norm. Avfallsteknisk norm for kommunene Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla definerer at utbyggingsområder med flere enn 30 boenheter skal ha nedgravd løsning dersom avstandskravet på maksimum 100 meter fra boenhet til avfallspunkt og det er minimum 20 boenheter per avfallspunkt. Avfallspunkt skal etableres i tilliggende fortau i Kongensgate, eksakt plassering avklares i tekniske planer.

Et eksempel på hvordan containere kan arrangeres vises i figuren som følger. Nødvendig minsteareal ansatt til formålet er 3,6 x 11,9 meter. Størrelsen på arealet et avhengig av antall beboere som skal bli med på denne fellesløsningen. I prosessen har det kommet frem at det er ønskelig for noen av beboere i Kongensgate også ønsker å være en del av denne ordningen. Dette er avklaringer som må løses i tekniske planer.

Per dags dato er det pågående arbeid med gatebruksplan for området. Denne planen vil også være førende for plasseringspunkt for avfall.



Tenkt plassering av avfallspunkt innenfor rød sirkel. Avstandsmarkering viser hvilke at det er flere aktuelle brukere av dette avfallspunktet.

Ladestasjon

Alle nye parkeringsplasser som etableres som følge av planen skal etableres med mulighet for lading for el-bil.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er utarbeidet tekniske planer for området. Tekniske planer viser blant annet hvordan overvann skal håndteres.

Det legges opp til at overvann i planområdet skal etableres som delvis åpne løsninger. Det er i utomhusplanen lagt føringer for at overvann også skal benyttes som et estetisk designelement med flere åpne løsninger som for eksempel renner og vannspeil.

Som følge av bestemmelsene skal alle takflater som er egnet utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak. Bestemmelsene sikrer også at det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at det skal foreligge plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid.

Grønnstruktur

Det legges opp til at det kan skapes en ny gangforbindelse gjennom Kvartal 49 som kan bli en del av det fremtidige bevegelsesmønsteret for gående i Kvadraturen.

Langs Vestre Strandgate er det et opparbeidet grøntbelte med trær som i dag ligger mellom fortauet og veien. Nedkjørsel til ny parkeringskjeller vil berøre dette beltet. Trær som berøres av at adkomsten etableres skal som følge av rekkefølgebestemmelser erstattes av nye trær på et annet punkt. Rekkefølgekrav ivaretar dette.

Rekkefølgebestemmelsene ivaretar at før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i S2 og S11 skal det i Gravane (150/1526) godkjennes og så etableres en møteplass med møblement, og fire lekeelementer til tre tilpasset barn og ungdom.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke ha vesentlige konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur.

Skolekapasiteten knyttet til Kvadraturen - Eg overvåkes. Sikring av mulige utvidelsesmuligheter knyttet til Tordenskjoldsgate er gjort gjennom kommunedelplanarbeidet for Kvadraturen, og er et strategisk viktig grep for på sikt å kunne møte ønsket om høy bolig- og befolkningsandel i Kvadraturen. I Kvadraturen/Eg er det ikke flere plasser enn det strengt tatt bør være. Ingen av barnehagene i Kvadraturen har utvidelsesmuligheter.

Barn i området sokner til Tordenskjoldsgate skole og Grim ungdomsskole. Planforslaget vil ikke ha vesentlige virkninger for skolenes kapasitet. Det er per dags dato kapasitet på barne- og ungdomsskole i området. Skolevei er beskrevet og illustrert i avsnitt om samferdselsanlegg – mobilitet.

Planforslaget vil ikke påføre barn fare for forurensning, støy, trafikkfare eller annen helsefare.

Barn og unges interesse

Det er i medvirkningsprosesser kommet frem at barn og unge ikke benytter seg av planområdet. Planforslaget legger opp til at barn og unge i fremtiden kan ha stor glede av områdets fasiliteter på bakkeplan. Fasiliteter for barns interesse beskrives i eget kapittel. Barn og unges medvirkning beskrives i eget avsnitt.

Universell utforming

All ny bebyggelse skal tilfredsstille dagens krav til tilgjengelig boenhet/universell utforming.

Kulturminner

Planarbeidet får ikke konsekvenser for kjente kulturminner.

Hensynssone H570

Det er avsatt sone for bevaring kulturmiljø som fremgår av plankartet. Sonen er noe innskrenket som følge av endringen. Sonen innbefatter eiendommer i Østre Strandgate 1 og 1A. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området. Bygningene markert i området tillates ikke revet og reguleres med eksisterende høyde og etasjetall. Bygningene kan utbedres, ombygges og

moderniseres under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, materialbruk, form, farger og detaljering blir opprettholdt eller tilbakeført. Mindre tilbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Næringsinteresser

Planforslaget legger opp til en økt andel boliger på bekostning av redusert andel kontorlokaler. Slik plankonsulent ser det, vil en økt andel boliger i dette området vil støtte opp om de etablerte institusjonene som Føniks kino, Teateret og Aladdin. Dette fører, heller tvert imot, til at det tilføres flere mennesker i kulturaksen og innenfor store og tunge kulturinstitusjoner. Økt antall innbyggere i Kvadraturen er også med på å imøtekomme en ønsket boligpolitikk i Kristiansand.

I området legges det opp til næring består av dagligvarehandel og eksisterende kontorer. Dagligvarehandel finnes ikke i denne delen av Kvadraturen og butikken vil kunne dekke et behov i den sørlige delen av Kvadraturen samt boliger i Kanalbyen.

Innenfor området S11 er 2. og 3. etasje avsatt til forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og kulturformål. Dette endres som følge av forslaget til bolig. Dette arealet utgjør 368 m^2 per etasje, til sammen blir det 736 m^2.

Det er et uttalt mål at bosettingen i kvadraturen skal økes. Selv om S11 ligger i city-delen av kvadraturen (det eneste kvartalet langs Østre Strandgate) er det med sin beliggenhet i kvadraturens sydvestlige hjørne også attraktivt for boliger. Beliggenheten er nærme naturområdene på Odderøya og meget gode uteoppholdskvaliteter langs Strandpromenaden, Gravane og Fiskebrygga. Revehiet barnehage ligger vis-a-vis, og prosjektet har en god miks i forhold til varierte leilighetsstørrelser med tanke på egnethet for barnefamilier. Kulturarenaer som Kilden, kino, klatrepark, museer og restauranter finnes i umiddelbar nærhet.

Kontormarkedet i sentrum har de senere år vært «noe trådt», og det er andre prosjekter på gang i kvadraturen (Kvartal 14, Dronningensgate 30) og i dens umiddelbare nærhet (Quadrum, Varden ved Otra) som det kan antas vil dekke behovet for nye kontorarealer de kommende årene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhet i plansaker utarbeidet av Kristiansand kommune er utfylt i forbindelse med planarbeidet. Sjekklisten har avdekket følgende risikoforhold i planområdet:

Infrastruktur

Dersom det er høyspentanlegg i området: - blir følsom bebyggelse som skoler/barnehager/boliger (samt uteoppholdsarealer) planlagt i tilstrekkelig avstand til høyspentledninger, jordkabler, transformatorstasjoner eller nettstasjon i forhold til mulig helserisiko (utredningskrav ved 0,4 µT)?

Innenfor området er det regulert en trafostasjon. Magnetfelt fra trafo er en ytterst begrenset risiko som er sikret ved hensynssone og trafoens plassering bort fra oppholdsrom.

Tidligere bruk/forurensning

Er det mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter i og utenfor planområdet?

- gjentatte rivingsarbeider/rehabilitering av bygninger fra 1950 -1980 / byjord?

Grunnen er registrert som forurenset grunn. Håndtering av dette ivaretas av rekkefølgebestemmelser.

Omgivelser

Vil helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser/ grønnstruktur og utendørs idrettsanlegg o.l. bli utsatt for forhold som direkte eller indirekte kan påvirke helsen:

- støy/rystelser/vibrasjoner fra veitrafikk/bane/fly/tekniske installasjoner (eks. vifter og kjøleanlegg) / annen virksomhet (eks serveringsvirksomhet og konsertlokaler)? T-1442, støy i arealplanlegging.

Deler av planområdet berøres av gul og rød støysone. Det er derfor gjennomført en støyvurdering av området. Vurderingen anbefaler tiltak som må gjennomføres for at støyforholdene i området skal bli tilfredsstillende. Krav til støy ivaretas gjennom gjeldende forskrift (T-1442).

Sabotasje/terror

Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?

Teateret kan være et potensielt terrormål.

Teater er et bygg hvor det kan samles flere mennesker og regnes på verdensbasis som potensielle terrormål. PST oppgir at sannsynligheten for å bli rammet av terrorisme i Norge er liten. Risikoen vurderes som minimal, men den er generelt noe større for steder der mange mennesker samles og er derfor knyttet til helt spesielle arrangementer. Det er sikret rømning fra teateret og øvrige bygg i området.

Naturmangfold

Planområdet er vurdert i henhold til Naturmangfoldslovens §8 - §12.

Utbyggingen forventes ikke å påvirke naturmangfoldet eller økosystemet.

§ 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET

Tilgjengelige databaser i naturbase og artsdatabanken vurderes som tilfredsstillende for dette planarbeidet.

§ 9 FØRE-VAR PRINSIPPET

Med utgangspunkt i at kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det ikke er dokumentert viktige naturverdier i planområdet, vurderes føre var prinsippet som opprettholdt.

§ 10 SAMLET BELASTNING

Utbyggingen vil ikke føre til reduksjon av grøntområder.

§ 11 KOSTNADER

Tiltakshaver er klar over, ifølge nml. § 11, at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller begrense skade innebefatter alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

§ 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODE

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt lokalisering av tiltak, vurderes.

På generelt grunnlag bør tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet, og ulike løsninger vurderes med hensyn på blant annet naturmangfold. I den utstrekning det er mulig bør store, gamle trær vurderes ivaretatt. Det kan ellers være aktuelt å ta hensyn til hekkende fugl i planområdet, ved at enkelte typer anleggsarbeid opphører i yngle-perioden for fugler og pattedyr, noe som også er nedfelt i nml. § 15.

Landbruk

Urbant landbruk

9.februar 2021 lanserte regjeringen en ny nasjonal strategi for å legge til rette for mer urbant landbruk i byer, bynære strøk og tettsteder. Urbant landbruk betegner en rekke ulike aktiviteter knyttet til dyrkning og husdyrhold i by og bynære strøk. Det urbane landbruket kan være alt fra tradisjonelt landbruk og hagebruk, til mer moderne takfarmer, dyrkning i høyden, kombinert landbasert fiskeoppdrett og grønnsaksproduksjon, dyrking i parsell hager, takhager, felleshager, pallekarmer og på balkonger.

Strategien peker på tre målsettinger:

1. Bærekraftig by- og stedsutvikling
2. Økt kunnskap om bærekraftig matproduksjon
3. Økt bærekraftig verdiskapning og næringsutvikling

Detaljregulering for Kvartal 49 legger til rette for flere tiltak:

- Drivhus/orangeri
- Pallekarmer/plantekasser
- Felles og/eller privat kjøkkenhage
- Beplantning med frukttrær og bærbusker, evt. andre spiselige vekster
- Byrom og grønne hager

I tillegg til at beboerne kan dyrke på private takhager og balkonger.

Tiltakene nevnt over er med på å øke bærekraften innenfor ulike tema som er nevnt i strategien:

- Helse
    - Fysisk aktivitet
    - Kontakt med naturen
    - Rekreasjon
- Matsikkerhet og beredskap
    - Sosial deltakelse
    - Tilhørighet og sosialisering
- Klima og miljø
    - Kompostering
    - Biologisk mangfold
- Byplanlegging
    - Grønne byrom og parker
    - Klimatilpasning

Planforslaget legger til rette for etablering av urbant landbruk på tak på ny boligbebyggelse innenfor område S11.

Luftkvalitet

Planforslaget åpner ikke opp for etablering av virksomheter/tiltak som forurenser eller forringer luftkvaliteten på noen måte. Planområdet påvirkes heller ikke av ytre faktorer for luft.

Endringen i reguleringsplanen vil ikke ha betydning for luftkvaliteten i området. Planområdet er ikke påvirket av soner for luftforurensning. Kilde: luftsonekart, Kristiansand kommune.

Lyd og støy

Støypåvirkning til planområdet fra omgivelser ivaretas gjennom gjeldene forskrift (T-1442). Teaterets drift videreføres fra gjeldende plan, dette kan inkludere scene rigging, transport og konserter.

Sammendrag av støyvurderingen som er gjennomført i planprosessen sier følgende:

- For næringsdelen i 1. etasje vil de mest støyutsatte fasadene havne i rød støysone fra veitrafikk.
- For boligene vil de mest støyutsatte fasadene havne i gul støysone fra veitrafikk.
- Felles takterrasse vil få tilfredsstillende støynivå med en 1,2 m høy støyskjerm mot Vestre Strandgate.
- Uterom i bakgård og balkonger som vender mot bakgård vil få tilfredsstillende støynivå.
- Alle leiligheter som er gjennomgående mot bakgård vil få tilgang til en stille side.
- For leiligheter mot gate som ikke er gjennomgående, må stille side etableres ved hjelp av lokale støytiltak på balkong (innglassing/skyvefoldevegg).
- Krav til innendørs støynivå fra veitrafikk vil kunne ivaretas ved å stille et visst krav til lydisolasjon for vinduer for de mest støyutsatte fasadene.

- Støy mot omgivelsene fra arrangementer ved Teateret må avklares. For å redusere risiko for en potensiell konfliktsituasjon må myndighetskrav til aktuelle grenseverdier avklares med kommunen, og drift/lydnivå og konstruksjoner ved Teateret må vurderes nærmere.

I tillegg er det fremkommet at støykonsulent anser det som løsbart å prosjektere tilfredsstillende støyforhold for konserter. **Dette skal utredes nærmere.**

Reguleringsbestemmelsene sikrer at leilighetene skal være gjennomgående og/eller tilfredsstille krav gitt i T-1442/2021.

Anleggsfasen

Bygg- og anleggsvirksomhet bør ikke gi støy som overskrider støygrense i tabellen som følger. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabellen under. Støygrensene i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell under.

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

I tillegg til anleggsstøy skal trafikksikkerhet ivaretas i anleggsperioden.

Forurensning

Grunnen er registrert som forurenset grunn. Håndtering av dette ivaretas av rekkefølgebestemmelser.

Energiforbruk, klima- og miljøkonsekvenser

Planområdet ligger sentralt med gode muligheter for å benytte seg av gang- og sykkelstier og kollektivtrafikk. Beboere i området har mulighet til å gjennomføre daglige gjøremål uten bruk av privatbil.

Planen berører ikke matjord. Som følge av planen legges det opp til selvdyrking på takarealer i S11. Dette vil bidra til et økt biologisk mangfold i Kvadraturen.

Det stilles i reguleringsbestemmelsene krav om at det gjennomføres livsløpsanalysevurderinger (LCA) for bebyggelsen. Analysen skal vektlegges

ved valg av bygningenes hoved konstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil.

Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebyggende tiltak er gjennomført i planarbeidet ved å legge inn bestemmelser om at gangvei gjennom området gjøres utilgjengelig ved å låses utenom åpningstid for forretning i BF. Når dette arealet låses, blir også Torget (TO) utilgjengelig for allmenheten. Dagligvarehandel i planområdet bidrar til at det gjennom store deler av døgnet oppholder seg mennesker rundt deler av planområdet som også er et kriminalitetsforebyggende tiltak.

Folkehelse

Planen vil ikke være med på å fremme helsen til befolkningen i området, men vil være helsebringende for dem som bor innenfor planområdet. Planområdets plassering nær overordnet gang- og sykkelveinett og større rekreasjonsområder vil gjøre det lettere for beboere å leve et aktivt liv.

Veinavn

Eksisterende gatenavn i området videføres.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av plan

Planen legger til rette for at det skal etableres nye tiltak i planområdet. Rekkefølgen av tiltakene vil være følgende. Parkeringskjeller med overvannshåndtering vil bli etablert i starten av prosessen. Deretter vil dagligvarehandel/næringslokale med tilhørende varelevering og varelevering for Teateret etableres. Det er viktig at ny varelevering til Teateret er etablert før den den eksisterende løsningen rives. Leilighetsbyggene vil etableres etter at butikkens tak er ferdigstilt. Gatetun og gangvei vil etableres til slutt, men med krav om at dette er ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Slik plankonsulent ser det vil prosjektet gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Det skapes boliger for flere innbyggere i Kvadraturen, en ny dagligvarehandel etableres og det vil gis et bidrag til kvartalslekeplass i Tresse. I tillegg vil kulturaksen styrkes ved at det etableres et gatetun med gangvei i senter av Kvartal 49. Disse nevnte faktorene er positive ikke bare for fremtidige beboere i planområdet med for store deler av hele kommunens innbyggere.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom forslagsstillere, plankonsulent og Kristiansand kommune 27. november 2020. Konklusjonen på møtet var at Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til at det gjennomføres varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. Pbl § 12-8,3. ledd. Det vises til referat fra møtet for ytterligere informasjon.

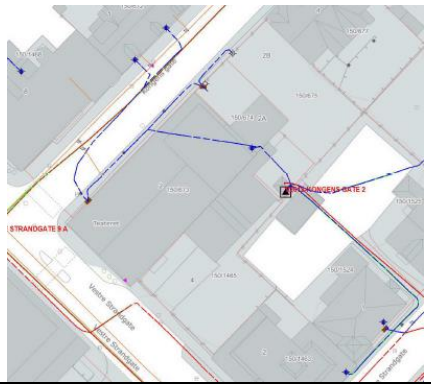
Varsel om oppstart av planarbeid

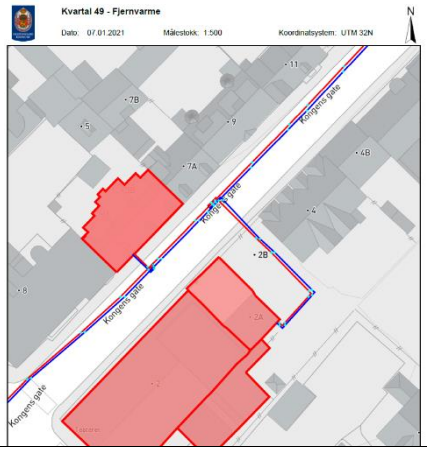
Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan nr. 1230 Kvartal 49 ble annonsert i Fedrelandsvennen 22. desember 2020 jf. Pbl. §§12-3 og 12-8. Berørte parter ble varslet i form av brev/epost datert 18. desember 2020.

Det ble i varslingen opplyst om at det skulle avholdes et informasjonsmøte om planarbeidet og samtidig invitert til dette.

Innspill til planarbeidet

I varslingsrunden ble det mottatt totalt 16 innspill til planarbeidet. Innspillene er gjengitt i et forkortet format, samt kommentert av plankonsulent.

Avsender, dato	Merknad, kort oppsummert	Plankonsulents kommentar
Agder Energi Nett AS, 05.01.2021	<u>Faglige råd til planarbeidet:</u> Nettstasjon med et tilhørende høy- og lavspent jordkabelnett i området. Eventuell omlegging bekostes av utbygger. Det må i samarbeid med Agder Energi Nett Kundeservice avsettes plass hvis det må etableres ny nettstasjon. Denne må plasseres i bakkenivå og med adkomst til yttervegg. 	Plassering av trafo er gjennomført i samråd med AEN.
Agder Energi Varme AS, 07.01.2021	<u>Faglige råd til planarbeidet:</u> Har fjernvarmerør som går gjennom deler av ny bebyggelse som planlegges. Nytt teknisk rom i nybygg bør planlegges. Dette gjelder for både levering av fjernvarme til ny bebyggelse samt for fortatt levere til Agder Teater. Det vil påløpe kostnader med omlegging av fjernvarmerør.	Tas til orientering. Avklares i detaljprosjektering.

		
Rådet for funksjonshemmede, 21.01.2021	Oppfordrer utbygger til å ta kontakt med kommunen angående aktivitetssenter for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Foreslår å avsette arealer til aktivitets/dagsenter i prosjektet, om det knyttes opp mot eksisterende arealer i Teateret eller mot planlagt areal til dagligvare med tanke på arbeidsstenging etc. Da det er snakk om en større utbygging i sentrum ønskes det at det tas med inkludering av alle ulike grupper i planene, slik at det kan utvikles gode bomiljøer for alle. Det oppfordres for at Rådet for funksjonshemmede tas med videre i prosessen slik at de kan være med å bidra for et godt prosjekt. Ønsker å fremme deres tanker utover hva som kreves i lovverket til universell utforming.	Etablering av aktivitetssenter for mennesker med nedsatt funksjonsevne i kvartalet har vært diskutert. Dette vil ikke bli etablert. Det er ønskelig at Rådet for funksjonshemmede følger saken videre i prosessen, og vi imøteser innspill ved offentlig ettersyn.
Statsforvalteren i Agder, 26.01.2021	Positive til fortettingsprosjekter som legger til rette for at flere kan bo i sentrum. Anbefaler at det legges opp til variasjon i størrelser på leiligheter for å ivareta kvalitet og sikre behovene til ulike befolkningsgrupper. Ønsket for høy bolig- og befolkningstetthet må veies opp mot behovet for sentrale kontorplasser. Ber også om at det vurderes og omtales i planforslaget om konsekvensene av å fravike bolighandelen i city-delen av Kvadraturen. Kapasitet på skole og barnehager må hensyntas. <u>Barn og unges interesser</u> Forventer at det beskrives hvordan barn og unges trygge atkomst til og fra planområdet sikres. Dette gjelder fra blant annet	Det er lagt opp til en variasjon i leilighetsstørrelse hvorav den miste leiligheten i skissert forslag er om lag 50 m^2, og den største er 110 m^2. Ønsket om sentrale kontorplasser er vurdert opp mot flere beboere i Kvavdraturen, dette er omtalt i planbeskrivelsen. Kapasitet på barnehage og skole er omtalt i planbeskrivelsen.

	barnehage, skole og andre aktuelle området. Det skal også være avsatt tilfredsstillende areal for lek innenfor planområdet. Sandlek bør etableres, og kan med fordel kombineres med rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding av kvartalslek på strekningen mellom Gravane og Tresse. Medvirkning med barn og unge må inngå i planprosessen og beskrives i planbeskrivelsen.	Barn og unges interesser: Det er i planforslaget lagt opp til møteplass med lekeplassfunksjon i tilknytning til fellesuteoppholdsarealer i senter av kvartalet. Det er i regulerings-bestemmelsene også et rekkefølgekrav som sikrer bidrag til kvartalslek i Tresse. Det er i planprosessen lagt vekt på at barn og unge skal bli hørt gjennom medvirkning.
Agder fylkeskommune, 27.01.2021	<u>Faglige råd til planarbeidet:</u> Nybygg i Kongens gate og Vestre Strandgate: At det nøye tenkes gjennom hvordan nybygg slutter seg til Teateret med sin kubiske form. Høyden til Teateret bør speiles i nybygg, også takets form (flatt). Sammenbygging av Østre Strandgate 1 og 1a: Kommunen fraråder sammenbygging, fylkeskommunen er enig.	Høyden til omkringliggende bebyggelse og særlig Teaterets form er hensyntatt ved utformingen av nybygg. Linjer og takform gjenspeiles. Sammenbygging av Østre Strandgate 1 og 1a er tatt ut av planforslaget.
Byselskapet v/Arne Bulie, 29.01.2021	<u>Faglige råd til planarbeidet:</u> Østre Strandgate 1 og 1A bør bevares frittliggende, hva gjelder alle fasader samt inn mot gården. Dette på bakgrunn av byggenes viktige del av Murbyen som er et verneverdig miljø av nasjonal interesse.	Utforming av bebyggelse ved Østre Strandgate 1 og 1a endres ikke som følge av planforslaget. Planområdet er som sådan ikke en del av murbyplanen.
Sameiet Kongensgate 9, 05.02.2021	Etterspør ytterligere dokumentasjon. Positive til at det i revidert forslag etableres leiligheter i 2. og 3. etg. Innvendinger: - Redusere høyde på nybygg til ikke høyere enn Kongensgate 4, inkludert tilbaketrukket 5. etg. - Varelevering må foregå i Vestre Strangate ved nedkjøring til parkeringskjeller og inngang til butikk. Samme gjelder for avfallshåndtering. Innkjøring til p-kjeller må foregå i Vestre Strandgate.	Etterspurt dokumentasjon er ivaretatt. Ønsket om reduksjon i høyder, lokasjon for varelevering er ikke imøtekommet. Det er ikke lagt til rette for restaurantdrift i Kongensgate. Glassbygg mellom Østre Strandgate 1 og 1a er fjernet fra planforslaget.

	- Forutsettes at det ikke skal reguleres for servering/restaurantdrift i bygget som vender mot Kongensgate. - Glasshuset som planlegges mellom Østre Strandgate 1 og 1A må droppes, da det er behov for et indre kvartal med plass for utrykningskjøretøy. - Det bør tilrettelegges for et godt uteområde med lekeplass i det indre kvartalet.	Det er tilrettelagt for felles uteoppholdsarealer og møteplass med lekeplassfunksjon.
Scenekunst sør, 09.02.2021	Verkstedhallen inneholder en industriheis som i dag benyttes til å frakte tungt utstyr og scenografi inn til hovedscene på Teateret. Det finnes ingen andre lastealternativer inn til hovedscenen på Teateret i dag. Verkstedhallen (VH) spiller en nøkkelrolle for Teaterets drift ift logistikk, transport av sceneteknikk, scenografi, rigging/montering, etc. VH har en nyttig funksjon som verksted for bygging av scenografi til forestillinger. Dersom scenekunstfeltet nå «mister» Verkstedhallen, vil man stå uten produksjonslokaler for en stor gruppe scenekunstnere i Kr.sand. Etterlyser plass for innkjøring til industriheis og bevaring av en flerbrukshall/støtteareal med tilknytning til hovedscenen på Teateret. Både vareheis isolert, og eksistensen av tilstøtende areal til hovedscenen er helt nødvendige støttefunksjoner for at hovedscenen skal ha en fremtid. Vi er ikke enige i at eksisterende byggeplaner tilrettelegger for gode vilkår for kulturaktører, med grunnlag i at det ikke er tatt hensyn til VHs aktiviteter og funksjoner og heisbruk i tilknytning til Teateret. En høyere andel boliger nær teateret kan være problematisk med hensyn til støy og lyd fra Kulturaktivitet. Boligformål nært inntil Teaterets scenerom vil medføre en høy risiko for å legge begrensninger på Teaterets aktiviteter med tanke på støy-problematikk. Det har frem til nå, grunnet naboklager fra eksisterende bebyggelse, ikke vært lov for Teateret å frakte utstyr med bil inn i bakgård.	Verkstedshallen er regulert fjernet i gjeldende plan. Det er i planforslaget ikke lagt til rette for erstatningslokaler for fjerning av denne. Varelevering for Teateret er løst. Slik vi ser det får Teateret bedre vilkår for drift enn hva gjeldende plan hjemler. Støykonsulent anser det som løsbart å prosjektere tilfredsstillende støyforhold fra konserter. Da reguleringsplan ikke kan påvirke privatrettslige avtaler, må øvrige deler av innspillet avklares mellom leietaker og utleier.

	Dette nevnes for å illustrere at støy er et problem i dag. Det er ønskelig fra SkS side at næringslokalene ut mot gaten kan knyttes til prøverom/flerbrukshall, og/eller kontorer for kulturaktører innen scenekunst, musikk, billedkunst, litteratur og/eller film. Avstengning av Kongensgate/Vestre Strandgate gjennomfører ved noen kulturarrangement. Varelevering til butikk bør derfor ikke komme i konflikt med dette (bør ligge i Østre Strandgate – utenfor kulturaksen). Boliger kan bygges hvor som helst i Kvadraturen, kultursentrum kan ikke det. Vi har hittil ikke mottatt noen invitasjon til å delta i planprosessen i forkant av infomøte 3.februar, men stiller oss tilgjengelige for kommunikasjon og samarbeid vedrørende utvikling av byggeplanene videre. Vi undres på hva som finnes av premisser for kulturelle aktiviteter på Teateret ihht. kjøpsavtalen? Det er viktig for Scenekunst Sør at det legges en videre strategi for "teaterkvartalet" med et høyere ambisjonsnivå for scenekunst og annen kulturvirksomhet, og tilrettelegging for deltagelse fra lokale kunst- og kulturaktører, uten at dette blir hindret med bakgrunn i «hensyn til naboer.» Vi mener byggeplanene som forevist ikke vil *opprettholde/styrke teatrets funksjoner og fleksibilitet*, men derimot nedgradere teaterets funksjon og fleksibilitet i svært stor grad.	
Norges Handikapforbund Agder, 12.02.2021	**Mål for planarbeidet** Butikken må ha trinnfri adgang. Viktig med parkeringsplasser på gateplan i Kongensgate (B.4,5mxL6,0m). **Boligareal** Må være universelt utformet. **Garasje** **Størrelseforhold;**	All ny bebyggelse skal tilfredsstille teknisk forskrift. Størrelsesforhold og plassering knyttet til parkering er ivaretatt i planforslaget. Avfallshåndtering er ikke detaljplanlagt, plassering

	- Garasjeport må minimum være 2,5m i åpning samt under tak i garasjeanlegget - Personer med HC – biler for rullestol trenger en høyde på ca. 2,4m - HC – plasser plasseres nærmest heis, med standarmål på plass (4,5x6,0m) - Min. 10% (av ca.42 som beskrevet) og min to stk HC – plasser - **Avfallshåndtering** Viktig at kontainere står rett på planet, og uten ekstra plate foran som ofte er smal og skaper problemer for personer med funksjonsnedsettelse. **Lekeplass** Viktig at alle barn kan leke sammen, både funksjonsfriske og funksjonshemmede. **Uteareal** Ønsker nivåforskjeller på uteoppholdsarealer, som også er trappefrie og kan brukes av alle uansett funksjonsnivå. Heis/trapper må få opp til takhagen for å sikre like muligheter for alle.	og utforming avklares i detaljprosjektering. Sandlekeplass er tilrettelagt for alle. Det er tilrettelagt adkomst til møteplass lekeplassfuksjon med heis. Uteoppholdsarealene har enkelte nivåforskjeller.
Sameiet Kongensgate 7A v/Finn Erik Klausen, 12.02.2021	**Gesimshøyder og mønehøyder** Motsetter seg sterkt til høyden på byggene da de overstiger den samme høyden på hovedbygget til Teateret. Kan akseptere maksimale 4 etasjer med inntrukket 5. etasje (som bestemt i Murbyplanen i citydelen). **Varemottak for dagligvareforening** Vil ha kombinert varemottak med nedkjøring til privat parkering for bygget fra Vestre Strandgate for å unngå økt trafikk av større kjøretøy som står på tomgang mot deres kvartal (Kongensgate). Det er allerede et kvartal belastet med nyttetrafikk og et varemottak vil ha negativ utvikling som «*forslummer gatebildet og som vi vil motsette os på det sterkeste*». En utvikling med mer nyttetrafikk vil motstride intensjonen i Gatebruksplanen. Denne delen av Kongens gate er avmerkes som gåvennlig og er en del av kulturaksen. **Tilbygg mellom Østre Strandgaten r. 1 og 1A** Virker inngripende i det fine arkitektoniske uttrykket som byggene representerer.	Ønske om høyder, flytting av vareleveringspunkt imøtekommes ikke i planforslaget. Vareleving vil etableres i Kongensgate. Tilbygg mellom bebyggelse i Østre Strandgate 1 og 1a fremmes ikke i planforslaget. Reguleringsplan forholder seg til gjeldende plans høyder mot Kongensgate.

	Utrykker tilfredshet ved det at det legges opp til boligbebyggelse fremfor kontorer/forretning.	
Sameiet Markensgate 1 v/Steinar Revheim, 16.02.2021	Etterspør planer/tegninger. Støtter krav om redusert takhøyde på 6 etasjer med inntrukket 6. etasje ned til 5. etasje med inntrukket 5. etasje, pga. sol-/utsikt- og lysforhold samt innsikt.	Etterspurte tegninger er oversendt til sameiet. Reguleringsplan forholder seg til gjeldende plans høyder mot Kongensgate.
Teateret v/ Amir Shafei, 16.februar 2021	Planideen: Teateret AS har fått dispensasjon 2 lokaler for å sikre den daglige driften «Verkstedhallen» brukes i dag til utleie i forbindelse med øvelse av kulturelle produksjoner. Industriheisen benyttes til å frakte utstyr og scenografi. «Magasinet» brukes i dag til greenrom/backstage og forvaring av scenografi. Uten dette rommet vil drift være vanskelig. Hovedgrep: Kan ikke se at byggeplanene tilrettelegger for «gode vilkår for kulturaktører og bedrifter» da det ikke er tatt hensyn til heisbruk, produksjon og nødutganger knyttet til Teaterets hovedscene. Formål: Støy; anlegg i teateret benyttes til alle døgnets tider og det lekker en del støy fra bygningen under kulturelle arrangement og øvelser. Kan ikke se at byggeplaner legger til rette for gode nok løsninger for å ivareta støynivå slik at det ikke oppstår konflikter med beboere. Bokvalitet og uteareal: Ønsker å informere/påminne om at Teateret har behov for avfallsrom. Kultur: Byggeplanene ser ikke ut til å «opprettholde/styrke teaterets funksjoner og fleksibilitet». Det er spesielt viktig å involvere kulturaktører i kvartalet, ansatte, brukere, styret må tas med i planprosessen. Bes om dialog med kulturaktører i Vestre Strandgate og Kongens gate som ved Aladdin og Kristiansand kino. Påpeker at de hittil ikke har mottatt noen invitasjon til å delta i planprosessen i forkant av informasjonsmøte 3. februar. Stiller seg	Viser til konstruktive møter og god dialog, Teaterets varelevering, nødutganger etc. anses om løst. Støykonsulent anser det som løsbart å prosjektere tilfredsstillende støyforhold for konserter. Avfallshåndtering for prosjektet detaljprosjekters i tekniske planer. Teateret har vært invitert på dialogmøter for berørte som har vært avholdt i planprosessen. Sikkerhet under etablering av ny bebyggelse vil avklares i anleggsperioden.

	tilgjengelig for kommunikasjon og samarbeid vedrørende utvikling av byggeplanene videre. Samarbeid og medvirkning: Teateret AS har et stor ønske om å være med i dialogen rundt kulturaksen sammen med kulturaktører og huseier/tomt eier. Viktigere for teaterets drift at det knytter seg flere kulturelle- og næringsvirksomhet rundt Teateret, enn leiligheter. Ønsker at deler av 1. og 2. etasje forblir kulturelt kontor, næringsvirksomhet og serveringssteder. Annet: For den daglige driften av teateret er det veldig viktig at påbygningsarbeidet ikke er til hinder med tanke på støy, vannlekkasjer, strømavbrudd eller liknende.	
Sameiet Stranden Park, Vestre Strandgate 2 v/Styreleder J.B. Michelsen, 18.02.2021	Viser til innspill fra Remi Jensen som representerer Kompasshuset, Klausen representant for Kongensgate 7 samt Halseide fra sameiet Kongensgate 9. Bygningsvolumet er for stort. Kvartalet har behov for en indre, grønn lunge. Ser ikke behovet for ny butikk da det allerede ligger 5 dagligvarebutikker innenfor en radius på 300 meter. Minner om den planlagte kulturakse, mellom torvet og Kilden, er ved Kongensgate og del av Vestre Strandgate. - Positive til leiligheter fremfor kontor. - For stort bygningsvolum. - Gårdsplassen må vernes. - Dagligvare er uønsket i området.	Det er i kvartalets kjerne avsatt gode uteoppholdsarealer og fellesområder. Behovet for butikk er avklart og et ønske fra andre beboere. Kommunen er positive til planideen. Kulturaksen er hensyntatt ved at teateret får bedre driftsvilkår sammenliknet med gjeldende plan samt etablering av gangakse gjennom kvartalet.
Beboere i Østre Strandgate 5 v/Svein Ole Breland og Sameiet Kompasshuset v/Egil Remi-Jensen, 20.02.2021	Det tas ikke hensyn til de kommunale føringene som allerede er i gang i området. Oppfatter etablering av dagligvare som et angrep på Kulturaksen da det krever parkeringsplasser og tap av det åpne rommet/lungen i Kvartal 49. Ser det underlig at det ikke finnes mulighet for brann- eller utrykningsbil å entre kvartalets sentrum. Åpningen mellom Østre Strandgate 1A og 3 må benyttes som redningsvei med stigebil ved eventuell brann, hvor denne åpningen foreslås som gangvei mellom Østre Srandgate og Kongensgate.	Dagligvarehandel i denne delen av byen er et ønsket behov for mange beboere. Butikken skal etableres uten tilhørende parkering. Det gjøres ikke endringen på åpningen mellom Østre Strandgate 1a og 3.

	Skisser mangler mål, både i bredde- og høyderetning. Mistenker utbyggere for å «*ikke vise alt de har tatt mål av seg til, annet enn å gå imot bystyrets reguleringsplan*». Ser behov for å få forståelse for behov og ønsker i et samarbeid med kommunen.	
Sameiet i Kongensgate 4 v/Frode Udhus, 26.02.2022	Bygget i gårdsrommet må ikke ta lys/solforhold fra deres uteoppholdsarealer. Ber om sol/skyggediagram. Varelevering bør flyttes til Vestre Strandgate. Negative til 6. etasjer hvis dette forringer deres sol/lysforhold.	Det er utarbeidet illustrasjoner som viser fremtidige sol-/skyggeforhold. Det er vurdert at solforholdene er tilfredsstillende. Reguleringsplan forholder seg til gjeldende plans høyder mot Kongensgate.
Eier av Østre Strandgate 6 og Revehiet Naturbarnehage, 28.02.2021	Svært positive til dagligvarebutikk og leiligheter i nybygg. 1. Parkering for dagligvarebutikken: allerede sprengt kapasitet i Østre Strandgate. Ønsker Caledoniens parkeringsplass til bruk for besøk ved dagligvareforretningen. 2. Det MÅ komme alternativ parkering for Østre Strandgate 1 og 1A, annet enn gateparkering. Revehiet barnehage er avhengig av muligheten for henting og levering av barn utenfor barnehagen i nummer 6. Dette må ikke gå på bekostning av manglende parkering for Strandgate 1 og 1A. 3. Ser på det som et alternativ å opparbeide en god og allsidig lekeplass ved Nupen-vasen i Gravene, selv om lekeplass i kvartalets «indre» er flott vil dette føles privat for beboere og anses ikke som et naturlig sted for barn/barnehagen å benytte. 4. Negative til glass-huset mellom Østre 1 og 1A da det strider mot arkitekturen og «*vil bli direkte stygt*».	Viser til tidligere kommentar. Det legges opp til gjesteparkering for Østre Strandgate 1 og 1A i parkeringskjeller. Det er i reguleringsbestemmelsene satt rekkefølgekrav om bidrag til kvartalslek i Kvadraturen. Møteplass med lekeplassfunksjon i kvartalets indre vil være privat og for beboere i ny bebyggelse. På bakkeplan i dette området vil det etableres et fellesområde som er åpent mellom klokken 07:00 og 21:00. Glassbygg mellom bebyggelse i Østre Strandgate 1 og 1A er tatt ut av planforslaget.

Medvirkning

Det er gjennomført flere medvirkningsprosesser med berørte parter i planprosessen.

Informasjonsmøter for berørte parter

19. januar 2021

Det ble 19. januar 2021 avholdt to informasjonsmøter for berørte parter. Aktører for kulturlivet og naboer og andre berørte ble invitert til hvert sitt møte. Det ble i møtene informert om bakgrunnen for planarbeidet. I tillegg ble berørte parter gitt muligheten til å si sin mening om planarbeidet. Innspill som kom inn i dette møtet var knyttet til høyder på ny bebyggelse, støy fra varelevering, gjenbygging av Østre Strandgate 1 og 1a og endrede forutsettinger for Teaterets drift.

På grunn av koronarestriksjoner ble informasjonsmøte for naboer, tross meget kaldt og surt vær, avholdt utendørs i bakgården til Østre Strandgate 1.

Daværende møterestriskjoner tillot at møtet for kulturlivet kunne avholdes innendørs.

7. desember 2021

Før innsendelse av planforslaget ble det avholdt et nytt informasjonsmøte for berørte parter. Det ble vist illustrasjoner av planforslaget som skal innsendes til kommunen. Det ble i tillegg gitt anledning til å stille spørsmål samt oppfordret til å komme med innspill når planen legges ut på offentlig ettersyn. Berørte parter ytret at høydene på ny bebyggelse i planforslaget er for høye og at fjerning av lagerbygg tilknyttet Teateret vil gi Teateret problemer/begrensninger knyttet frakt av kulisser. Naboer ytret et ønske om en streng tidsregulering av varelevering. Teateret er uenig i dette da det vil legge begrensninger for driften av Teateret.

Barn og unge

6. januar 2021

I planprosessen er det avholdt et medvirkningsmøte med Revehiet naturbarnehage. Barnehagen ligger vis-a-vis planområdet. Barna fikk en forenklet innføring i planprosessen og ble gitt muligheten til å komme med innspill til planarbeidet. Det kom også frem i medvirkningsprosessen at barna ikke benytter planområdet til lek eller annet opphold, bortsett fra bruk av Teaterets lokaler. Det kommer også frem at barnehagen er bekymret for økt trafikk og parkering i Østre Strandgate. Barnehagen er avhengig av at det er mulighet for parkering ved henting og levering. For mer informasjon vises det til referat fra prosessen.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget

I samarbeid med TBG Arkitekter As og på vegne av Kvartal 49 Holding AS, fremmer Planfolket AS forslag til endring av detaljregulering for Kvartal 49. Dette er en plan som vi mener utvikler et viktig kvartal i Kvadraturer i riktig retning på mange plan. Vi mener at planen bygger opp under kulturaksen, gir et bedre tilbud til beboere i den sørvestlige delen av Kvadraturen, samtidig som politikernes ønske om en økt befolkningsvekst i Kvadraturen imøtekommes.

Planen legger opp til dagligvareforretning i deler av kvartalets førsteetasje. Dagligvareforretningen vil ha inngang mot Vestre Strandgate, og være et kjærkomment tilbud for mange beboere i Kvadraturen og Kanalbyen. En butikk som vil ligge i kort gangavstand for mange er gunstig i denne delen av Kvadraturen.

Teateret videreføres i sin nåværende form, med unntak av at «verkstedhallen» rives. Dette tilbygget var vedtatt revet i gjeldende plan. I samarbeid med Teateret AS, har arkitekt og tiltakshaver kommet frem til en løsning for varelevering, «backstage» og lagerfunksjon, som vi mener gir Teateret bedre vilkår for drift, enn det nåværende plan gjør. Dette bygger opp under intensjonen for kulturaksen og sikrer at Teateret kan fortsette å være en viktig kulturaktør i Kristiansand.

Boligbebyggelsen som planlegges vil sikre gode leiligheter med høy kvalitet. Blant de 46 planlagte leilighetene er det en varierende størrelse mellom om lag 50m2 til 110m2. Dette gjør at vi håper vi får en variasjon i befolkningssammensetningen i leilighetsbyggene, og at leilighetene skal være like attraktive for barnefamilier som for pensjonister. Skisseprosjektet som er illustrert i planbeskrivelsen viser en bebyggelsesstruktur som er særdeles godt tilpasset sine omgivelser. De verneverdige villaene mot Østre Strandgate bevares, og sikres med vernebestemmelser.

Samlet sett er det i Kvadraturen flere pågående etableringer av næring- og kontorbebyggelse. For å imøtekomme det overordnede målet om 15 000 innbyggere i Kvadraturen er det, slik plankonsulent ser det, nødvendig å legge til rette for attraktiv ny boligbebyggelse. Prosjektet Kvartal 49 er med på å nå målet om å øke antall innbyggere i Kvadraturen. Ønsket om en høy bolig- og befolkningstetthet veies opp mot behovet for flere sentrale kontorplasser.

Juvelen i prosjektet er utearealene. Både på bakkeplan inne i bakgården, oppå «lokket» til butikken og på flere av takflatene planlegges det grønne lunger som gir dette prosjektet en ekstra kvalitet. Asplan Viak som har bistått med utarbeidelse av landskapsplan har hatt både bærekraft, urbant landbruk, overvannshåndtering og kultur som røde tråder i sitt arbeid. Gjennomgangen gjennom kvartalet vil bli en attraktiv snarvei til glede for mange.

Vedlegg

01 Plankart, 17.03.2022

02 Bestemmelser, 17.03.2022

04 Illustrasjoner – fasader og perspektiv

05 Sol- og skygge

06 Utkast plantegninger og landskapsplan

07 Mobilitetsplan

08 Støyberegninger

09 Risiko- og sårbarhetsanalyse

10 Overvannsnotat

11 Overvannsberegninger og tegninger

SOSI av plankart