PLAN OG BYGG
Plan

Kristiansand kommune

Dato	7. juni 2022
Saksnr.:	PLAN-20/02161-69
Saksbehandler	Fredrik Sund
Godkjent av	Eirik Heddeland Martens
	Venke Moe

Saksgang **Møtedato**

Kvartal 49 - endring av plan. Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 49 med plankart sist datert 17.03.22 og bestemmelser sist datert 24.05.22, ut til offentlig ettersyn.

2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal støy fra Teaterets ulike aktiviteter måles og vurderes, i revidert støyrapport.

3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
   a. I S11 tillates maksimalt 6 boenheter i 2. og 3. etasje. (§ 7.5)

   b. Fasader i S2 og S11 skal ha variasjon, være i pusset mur og i Murbyens farger. Hvitt, sort og gråtoner er ikke tillatt. Balkonger skal kun ha rekkverk i glass eller spiler. (§ 12.2)

Sammendrag

Dette er en endring av en gjeldende plan for Kvartal 49. Kvartalet ligger sørvest i Kvadraturen, på hjørnet av Vestre og Østre Strandgate. Her ligger gamle Agder Teater, i dag bare kalt Teateret. Denne endringen gjelder for de to ubebygde tomtene som ligger på hver side av Teateret, og for bakgården innenfor.

Endringen vil åpne for noe større bygg inntil Teateret, og med en større andel bolig.

Dagens plan tillater leiligheter her, men i dag er det kun tillatt med 30% bolig i feltene inntil teateret. Her tillates leiligheter kun i to av byggenes etasjer. Nå foreslås det å endre planen så nybygg kan ha leiligheter i alle etasjer, bortsett fra i 1. etasje. Planen vil da tillate rundt 45 boenheter. På bakkeplan reguleres det til forretning, tjenesteyting og bevertning. Her er det nå tenkt å etablere en ny stor matbutikk.

Teateret skal fortsatt bevares, og bruken skal ikke endres.

Sentrale problemstillinger har vært faren for støy og konflikt mellom Teateret og naboer, dersom enda flere skal bo like inntil Teateret. Støy er en helseplage. Teateret og kulturaksen vil – med den bruken de er ment for – kunne medføre støy til ulike tider gjennom hele året, både fra inni og rundt bygget.

I fremtiden risikerer derfor Teateret å måtte tilpasse kulturaktiveter, arrangement og uteliv, av hensyn til naboers støysituasjon. Denne problemstillingen er ikke gjort godt nok rede for ennå i planprosessen. Her er det viktig å finne løsninger for bygg og fasader som gir god støydemping slik at kulturlivet ikke får begrensninger som følge av nye boliger. Dette er en del av byen der kultur skal prioriteres.

Her planlegges det generelt for boliger med god bokvalitet. De øverste etasjene vil ha sol og dagslys. Det legges opp til gode og varierte uterom og leiligheter.
Samtidig må planen sikre at alle vil ha nok dagslys i tråd med teknisk forskrift, og ha et stille soverom. Det gjøres ved å sette en grense for hvor mange leiligheter som tillates nederst i byggene mot bakgården, der minst sol slipper til. Forslag til innstilling innebærer en reduksjon på 2 leiligheter i forhold til skissert løsning.

Denne planendringen tar for seg to ubebygde tomter og gårdsrommet innenfor. Det er positivt å legge til rette for at disse lettere kan utvikles. Flere vil få muligheten til å bo i et flott hjørne av Kvadraturen. Uterom for lek og sosialt vurderes å bli bedre med denne endringen. Kvartalets bakgård vil få et løft, med sitteamfi og lekeelementer.

Teateret vil få en bedre løsning for logistikk enn det dagens plan legger opp til.

En stor førsteetasje med forretning kan være nyttig for denne delen av Kvadraturen, og for den nye bydelen på Silokaia. Naboer har derimot vært negative til varetransport i Kongens gate, og til økt trafikk.

Ulike kulturaktører har sagt fra om at denne endringen ikke bygger opp om tanken om en kulturakse. De ønsker færre boliger, flere kulturaktører inn og plass nok til kulturproduksjon utover Teateret.

Før planen sendes på høring må støyproblematikken belyses bedre. Og nye bygg i dette kvartalet, som i dag preges av mange bygg i gråtoner, må tilføres farger.

Dette sikres gjennom innstillingens punkt 2 og 3.

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
01 Plankart datert 17.03.22
02 Bestemmelser datert 24.05.22
03 Planbeskrivelse datert 24.05.22
04 Illustrasjoner - fasade og perspektiv
05 Sol og skygge
06 Utkast plantegninger og landskapsplan
07 Mobilitetsplan
08 Støy fra vei
09 Risiko og sårbarhet
10 Overvannsnotat
11 Overvannsberegninger og tegninger

BAKGRUNN FOR SAKEN
I kvartal 49 ligger det gamle Agder Teater. Kilden teater og konserthus stod ferdig i 2012, og det var da behov for å se på det gamle teaterbyggets fremtid.

I 2015 vedtok bystyret en reguleringsplan for dette kvartalet. Teateret ble da regulert til bevaring, og det ble regulert inn sentrumsformål, bolig, forretning, kontor og tjenesteyting i kvartalet for øvrig. Andelen bolig ble satt til å være maksimalt 30%.

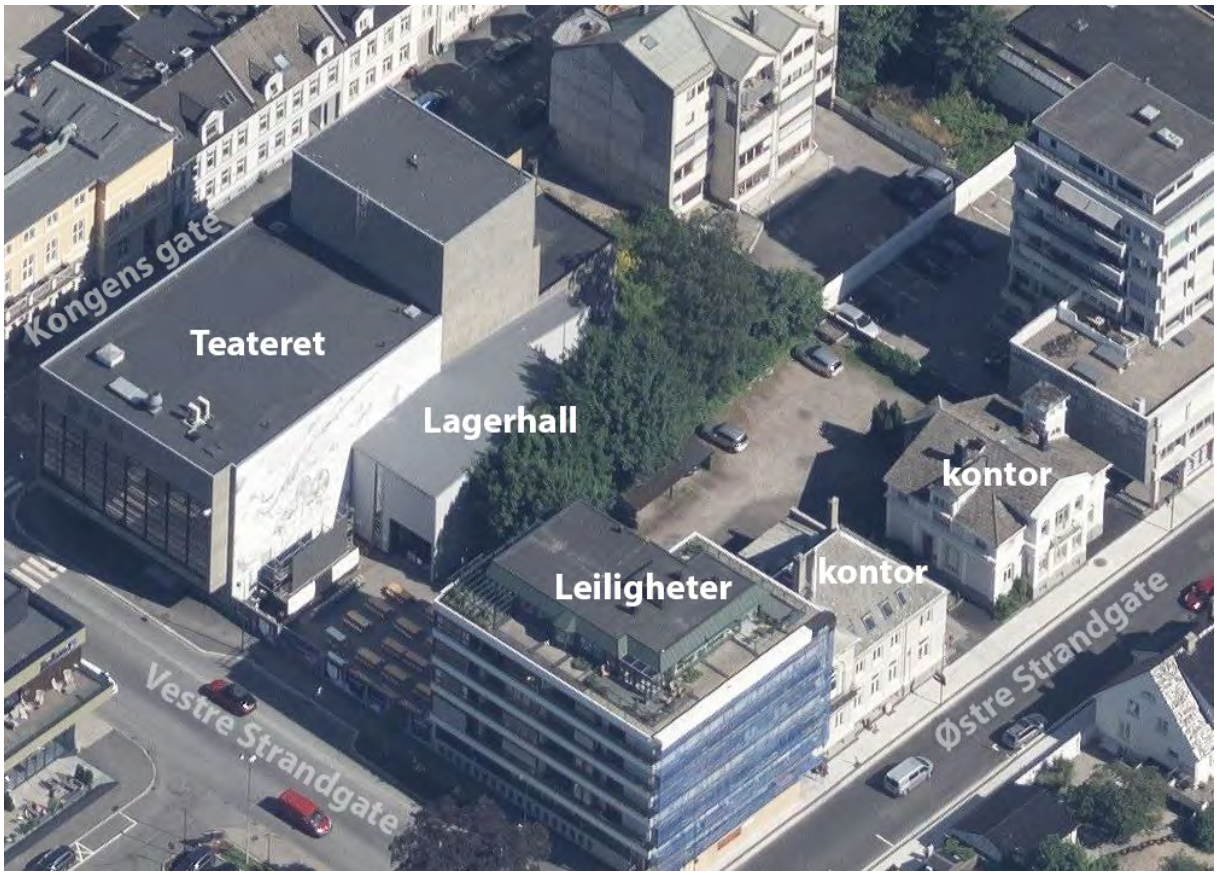
I 2016 ble Teateret solgt av Kristiansand kommune til Kristiansand Næringsselskap, og senere kjøpte Glastad AS en andel. Teateret AS ble stiftet i 2018 for å sikre drift av bygget med kulturformål.

Siden har Teateret blitt fylt med nytt innhold. I dag leies salene ut til ulike arrangementer og kulturaktører, og er nå på femte året med høy og variert aktivitet. I teaterets foaje er det en populær kafé og restaurant.

På hver side av teaterbygget ligger i dag to ubebygde tomter, hvor eldre bygårder allerede har blitt revet. Denne endringen gjelder for disse to ubebygde tomtene og for bakgården innenfor Teateret. Øvrige deler av reguleringsplanen for resten av kvartalet endres ikke.

Bakgrunnen for endringen til mer bolig er at forslagsstiller mener det har vist seg vanskelig å realisere nye bygg her med en overvekt av næringsareal. Nå ønsker de å primært bygge leiligheter i stedet. Planen fremmes av Kristiansand Næringsseskap (KNAS) og Glastad Eiendom.

Dagens situasjon
Endringen tar for seg halve kvartal 49. Kvartalet ligger i sørenden av Kvadraturen, mellom Østre Strandgate og Kongens gate, og mellom Markens gate og Vestre Strandgate.



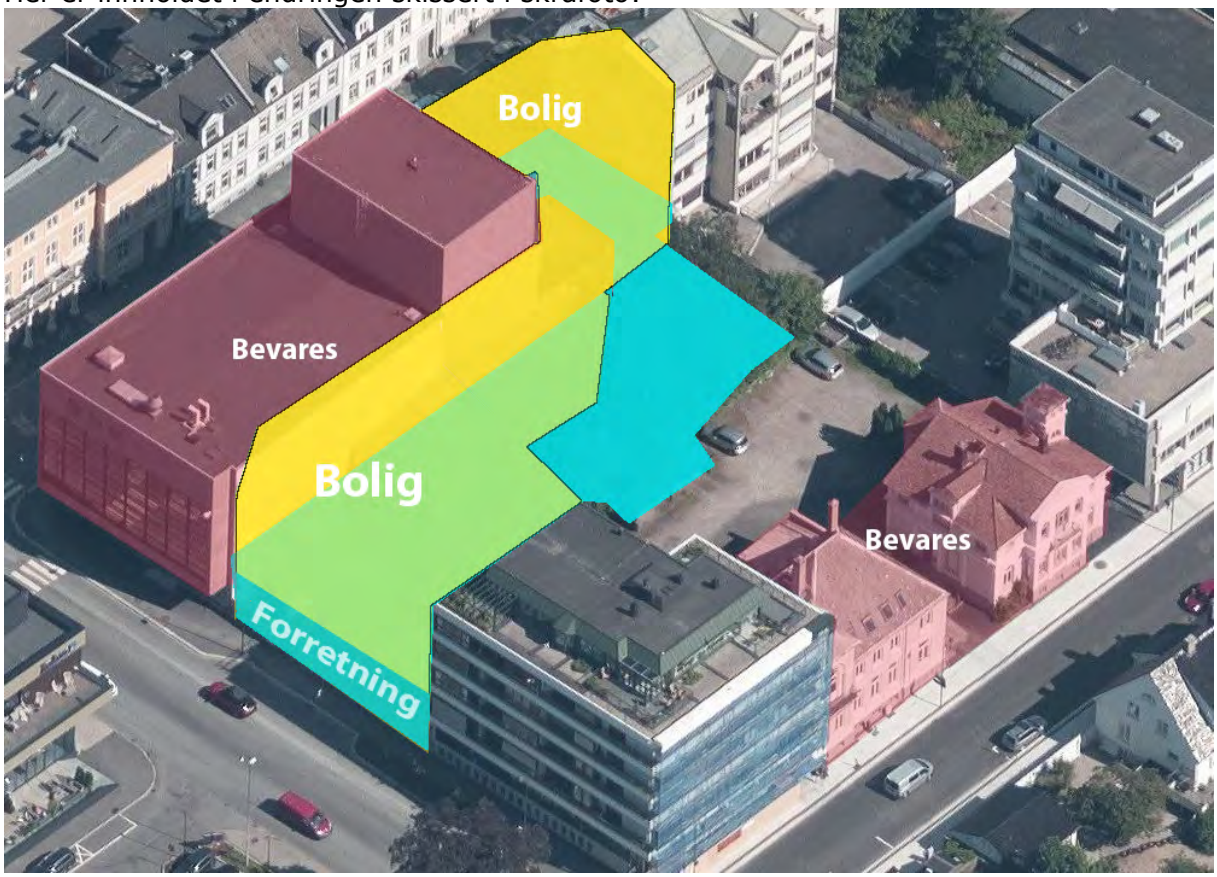
I kvartalet er det altså to felt på hver side av teateret hvor det er revet bygninger og ikke oppført nye. Det er bakgården og disse tomrommene som det nå planlegges for.

Planens innhold

Formål og bruk:
Dette forslaget vil tillate bolig i alle etasjer, unntatt i 1. etasje. På bakkeplan reguleres det forretning, tjenesteyting og bevertning, og det er konkrete planer for å få inn en ny stor matbutikk. I dagens plan er det lagt opp til rundt 1000 m2 kontor/tjenesteyting, som ennå ikke er bygd, og som nå foreslås at droppes.

I tillegg skal byggenes fotavtrykk og høyde økes. Endringen gjør at det kan bygges et større areal enn det som er tillatt i dag. Samlet vil denne delen av kvartalet kunne romme mange flere boliger enn hva dagens plan tillater. Endringen vil tillate omtrent 45 leiligheter, rundt 30 mer enn i dag.

Her er innholdet i endringen skissert i skråfoto:



Og her er forslagsstillers 3D av nye bygg:

Teateret skal fortsatt bestå, ikke endre bruk og skal fortsatt være regulert til bevaring. Nye bygg legger seg bak og ved siden av teaterbygget. De skal altså ha forretning i hele første etasje, og leilighet i alle etasjene over.

Det gjøres heller ikke endringer for resten av kvartalet.
Langs Østre Strandgate ligger et leilighetsbygg på hjørnet, og to store eldre byvillaer. Se foto under :

Disse to villaene langs Østre Strandgate skal fortsatt være regulert til bevaring.

Lek og sosialt:
Inne i bakgården er det i gjeldende plan regulert en liten offentlig sandlekeplass. Den foreslås nå erstattet slik:

Én del av lekearealet – 150 m2- legges inne i kvartalet, oppå «lokk» over 1. etasje. Det blir kun tilgjengelig for boligene i feltene inntil. Felles uteareal skal gis en kvalitativ opparbeidelse med gangveier, møteplasser og beplantning. Så skal det også lages noen nye lekeelementer inne i bakgården på bakkeplan. Her kommer det et amfi med trapper og fast rutsjebane, klatretak bortover veggen, og sittegrupper.

I tillegg skal det legges til nye lekeelementer i Gravane, like nedenfor. Disse vil være tilgjengelige for alle. I Gravane skal det ikke brukes plast og gummidekke.

Gater og trafikk:
Teateret vil også få ny «varelevering» fra Kongens gate. I dag har teateret sin vei inn i bygget for utstyr og rigging via bakgården. I bakgården til teateret ligger det i dag et midlertidig lagerbygg, med industriheis opp til den store scenen. Denne hallen er allerede vedtatt fjernet i den gjeldende planen for kvartalet. Ny industriheis for Teateret skal etableres i felt S2, inntil teaterets kortside.

Kommunen arbeider med en ny gatebruksplan for Kongens gate. Her vil parkering fjernes langs Teateret, og erstattes av en ny lomme for varelevering, og nedgravd avfall for nye boliger. Fortausbredden utvides.

Planen legger opp til at all parkering legges under bakken, med kjøreadkomst fra Vestre Strandgate. I denne endringen er nedkjøringen flyttet noen meter lenger sør. Gatetrær i Vestre Strandgate som da må fjernes skal erstattes av nye. Parkeringsdekningen reduseres til én plass per to leiligheter. I tillegg kommer 0,3 plasser for gjesteparkering per boenhet.

Det er regulert inn en gangvei gjennom kvartalet fra Kongens gate til Østre Strandgate. Denne skal fortsatt etableres og skal være tilgjengelig for allmennheten. Denne endringen tillater at gangveien gjennom kvartalet skal kunne låses av på nattestid.

Støy: Denne delen av kvartalet ligger stort sett i rød støysone, på grunn av trafikken i gatene rundt. Det er gjort en en beregning av trafikkstøy, som legges ved planforslaget. Støyberegningene viser at leiligheter må ha soverom vendt bort fra gatene, inn mot bakgården. Det er tatt høyde for denne løsningen i planforslaget.

Utforming:
Sammen med planen legges det ved skisser og illustrasjoner som viser hvordan de nye byggene er tenkt å se ut. Planen krever variasjon fra bygg til bygg, etter det tradisjonelle eiendomsgrensene. Mot Vestre Strandgate, i felt S11, økes den øverste høyden på nybygg med 0,7m. Det er også 0,7 m høyere enn Kvadraturplanens maksimale høyder.

Sol og skygge:
Det legges ved sol og skyggediagrammer. Her vises forskjellen i solforhold mellom gjeldende plan og forslag til endring av planen.

Som nevnt innledningsvis er det stor forskjell på solforhold ut fra hvor i de nye byggene man befinner seg. Mot sørøst ligger to nokså lave bygg med luft imellom, som er regulert til bevaring. De gjør at sol slipper inn i bakgården fra sør på formiddagen. På dagtid er det sol på utearealet der hvor det er planlagt sandlek.

PLANPROSESSEN

Overordnede planer
Forholdet til overordnede planer er gjort godt rede for i den vedlagte planbeskrivelsen.

Kommunen skal følge opp statlige retningslinjer i vår planlegging. Vi har også egne vedtatte mål og føringer i kommuneplanen. Slik vurderer Plan og bygg denne endringen i forhold til vedtatte mål og planer:

+ Økt boligareal gjør at flere vil kunne bo i Kvadraturen. Flere folk vil være nær byens mange tilbud, og være mindre avhengig av privatbil i hverdagen. Parkering reduseres. Bedre logisitikk for teateret styrker kulturaktørene og bygger opp under kulturaksen.

- Endringen gir mindre areal avsatt til næring, som kontor og tjenesteyting. Med endringen vil rundt 1000 m2 reguleres bort, Det tilsvarer rundt 50 arbeidsplasser.

Flere boliger inntil Teateret kan gi konflikt og begrense byliv og kulturarrangementer. Det risikerer å svekke kulturaksen.

Samlet følger endringen delvis opp vedtatte mål og planer, både lokalt og nasjonalt. Blant dem er statlige retningslinjer for planlegging, regionalplan for Agder, og vår egen kommuneplan. Flere boliger sentralt er helt i tråd med disse målsetningene. Redusert areal regulert til næring i Kvadraturen er ikke i tråd med vedtatte mål og planer.

I Kvadraturplanen er Kongens gate angitt som en del av en fremtidig kulturakse. Endringen styrker samlet sett ikke denne kulturaksen. Disse temaene sier vi mer om i avsnittene nedenfor.

Tidligere saksgang

Reguleringsplanen for kvartalet ble vedtatt i juni 2015, og teateret da regulert til bevaring. Kongens gate 2A, nabobygget til Teateret, ble siden tillatt revet på grunn av den dårlige tekniske forfatningen.

Melding om oppstart
Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 18.12.20 med frist til 13.01.21 Det kom inn 16 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Noen merknader er imøtekommet, andre ikke.

Statsforvalteren ba om at flere boliger ble vurdert mot tapet av sentrale arbeidsplasser. Dette er ikke spesielt omtalt i planbeskrivelsen.

Scenekunst Sør hatt flere innspill om at verkstedshallen inne i bakgården – hvor de holder til i dag, skal beholdes for øving og produksjon. Dette er ikke imøtekommet, denne er allerede vedtatt at skal rives i gjeldende plan.

Teateret AS og Scenekunst Sør har en rekke innspill til logistikk, transport og rigging for teateret. De ønsker at flere kulturaktører og næringer knytter seg rundt teateret og i kulturaksen, framfor at det bare bygges boliger. Dette er tema som er omtalt lenger nede i saksfremlegget og i planbeskrivelsen. Disse innspillene vurderes delvis å være imøtekommet.

Barn og unges interesser er gjort godt rede for og fulgt godt opp. Planen har nå tydelige krav til lekeelementer, areal og møteplasser.

Naboer har innvendinger mot byggenes høyde. Det er ikke tatt hensyn til så langt. Endringen i høyder er imidlertid kun 0,7 m mot Vestre Strandgate, i forhold til hva som alllerede er tillatt å bygge her.

Noen naboer er også negative til planene for en ny daglivarehandel, spesielt med varelevering fra Kongens gate. De frykter gata kan bli fylt opp av lastebiler, paller mm. Dette er ikke imøtekommet. Hverken administrasjon eller forslagsstiller ser noen annen

mulig plassering av varelevering for hverken forretninger eller Teateret. Dette er vanlig i en bysituasjon.

Andre naboer var positive til etablering av en ny dagligvarehandel.

Intern medvirkning
Planen ble diskutert i samarbeidsgruppa i kommunen 20.04.22. Det kom innspill om at forslaget måtte bedre omtale at areal avsatt til næring reguleres bort. Miljørettet helsevern hadde klare innvendinger til at støy fra Teateret ikke var omtalt eller beregnet. Kravene til innvendig støy i nye boliger er strenge. Ingen skal måtte utsettes for unødig støybelastning. På den bakgrunn innstiller vi på at støyrapporten skal revideres før høring.

Ekstern medvirkning
Forslagsstiller og plan og bygg har hatt møter og vandringer med naboer, drivere av Teateret og enkelte av aktørene som bruker Teateret. Det har også vært medvirkning med Revehiet barnehage, som ligger like nedenfor kvartalet. Dette er omtalt i planbeskrivelsen.

Naboer:
På en vandring med naboer kom det sterke innvendinger mot en matbutikk med varelevering i Kongens gate. Naboene var som nevnt bekymret for at denne delen av gata fylles av lastebiler, støy og lagring på gaten. De ønsker en oppgradering av gateløpet, og minnet om at gata er vedtatt at skal være en del av kulturaksen mellom Torvet og Odderøya.

Naboer var også negative til den foreslåtte høyden på bygg.
Høydene mot Kongens gate ble imidlertid vedtatt i 2015, og endres ikke nå. Administrasjonen ser ingen akseptable alternativer til å ha vareleveringen lagt til Kongens gate. Samtidig skal gateparkering fjernes på den siden av gata, og fortau oppgraderes og utvides.

Teateret AS har gitt flere innspill i merknader, møter og befaring med forslagsstiller og plan og bygg.

Inntil Teateret står en midlertidig verkstedshall med en stor industriheis for å frakte tungt utstyr opp til Hovedscenen. Denne funksjonen skal videreføres i felt S2. Et påbygg til teateret i felt S2, som rommer blant annet lager, teknisk, backstage og industriheis, skal beholdes. Teateret får en ny vei inn for utstyr direkte fra Kongens gate. Dette er viktige funksjoner for teaterets drift som nå er beholdt, etter innspill, diskusjoner og medvirkning.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

At flere kan få bo i Kvadraturen er positivt. Her vil både flere beboere og en ny matforretning kunne være gode bidrag til nabolaget. Et større innslag av andre funksjoner, som kontor og tjenesteyting ville vært å foretrekke, men det har i følge forslagsstiller vært vanskelig å realisere. Matbutikk vil være positivt i denne delen av kvadraturen der antallet boliger øker blant annet med utviklingen av Silokaia.

Planendringen gjelder eiendommene som lenge har stått ubebygd. Mange skulle heller sett at disse eiendommene fikk en bruk som i større grad bygger opp under kulturaksen. Leilighetsbygg med matbutikk i første etasje kan ikke sies å styrke kulturaksen. Hensynet til naboer og nattesøvn kan i fremtiden legge demper på arrangementer og kulturaktivitet. Bolig var allerede tillatt i gjeldende plan, men med en endring til enda flere leiligheter like inntil Teateret forsterkes denne problemstillingen.

På grunn av dette har forslaget blitt møtt med innvendinger både internt i administrasjonen og fra aktører knyttet til Teateret. Støy fra teateret må utredes bedre før planen sendes på høring, slik at man har oversikt på støynivået, og potensiell konflikt før man tar endelig stilling til bruken.

Det er samtidig lagt ned mye arbeid i å finne gode løsninger for Teateret. Viktige funksjoner for rigging av sceneutstyr, lager og internlogistikk mm er nå godt ivaretatt. På dette punktet er forslaget grundig og gjennomarbeidet, og støtter opp om Teaterets videre drift.

For nye leiligheter vil bokvaliteten variere. I de nederste etasjene slipper lite sol og dagslys ned. Der ønsker vi noe større leiligheter. Over tredje etasje vil det være godt med sol og utsikt, og god bokvalitet. Det planlegges for varierte utearealer, på balkonger, tak, oppå lokk og inne i bakgården. Arealer for lek og sosialt og spesielt kvartalets bakgård, er det arbeidet mye med. Inne i en tett by er gode fellesarealer viktig og utfordrende.

Kultur:
Tyngdepunktet for kultur er senere år flyttet til Odderøya, og Teateret har fått en ny rolle. Teaterets ulike scener brukes i dag til utleie til en mengde ulike kulturaktører og arrangementer, som revy, debatt, konserter mm. Foajéen er en populær kafé og restaurant.

Scenekunst Sør har uttrykt bekymring for at de vil stå uten lokaler når verkstedshallen i bakgården rives. Kommunens syn er at deres leie av verkstedhallen på mange måter har vært en løsning for det frie scenekunstfeltet.

Plan og bygg har understreket at teateret må ha en god logistikk som ikke er til hinder for bruk av lokalet. Det er nå løst. Administrasjonen kan derimot ikke anbefale å beholde verkstedshallen inne i bakgården, slik Scenekunst Sør mfl. ønsker. Hallen er allerede vedtatt at skal rives. Kommunens syn er at det er et klart behov for nye arbeidssteder for frie scenekunstnere, men at det må finnes nye, egnede lokaler annensteds.

Støy:
Det er gjort en god utredning av trafikkstøy. Støy fra arrangementer og aktivitet i selve kvartalet må også vurderes. Vi innstiller på at dette skal måles og gjøres rede for før planen sendes på høring. Vi har erfaring med konflikter når boliger etableres inntil støyende funksjoner. Teateret AS melder om at rigging og lossing av utstyr skaper støy og ofte er nødvendig at skjer på ubekvemme tider, slik som å pakke en turnebuss på natta etter en konsert.

Om nødvendig må det tas inn tiltak i planbestemmelsene eller planbeskrivelsen som må følges opp for å sikre at støykrav er oppfylt. Forslagsstiller må også i løpet av planprosessen rådføre seg med komuneoverlegen om støy og støygrenser.

Bevaring og utforming:
I denne delen av kvartalet står det i dag fire bygg, hvorav tre er regulert til bevaring. Her gjøres det ingen endring. Langs Østre Strandgate er det to flotte byvillaer fra midten av 1800-tallet.

Byantikvaren og plan og bygg har vært opptatt av de nye byggenes fasader vendt mot bakgården og Østre Strandgate. Her er det gjort foreløpige skisser, se fasader mot sør i skisser under:

Oppriss sydøst, fasade ved gårdsrommet i senter av kvartalet.

Oppriss sydøst, fasade ved Østre Strandgate.

Plan og bygg synes denne siden av nybyggene – vendt mot Østre Strandgate- bør arbeides videre med for å få mer varisjon og farger i fasadene. Første etasje består av en 5 meter høy mur. Byggenes formgiving er gjort nokså generell. Vi har lagt til noen krav i bestemmelsene om klatreelementer på veggen i første etasje bakgården, og noen enkle krav om kvalitet og beplantning i utearealet oppå lokket. Her har vi også bedt om at fasader mot sørøst skal bearbeides, og at de skal illustreres bedre før planen sendes ut på høring.

I nytt bygg mot Vestre Strandgate kan den øverste tilbaketrukkede etasjen bygges 0,7 m høyere enn det som er tillatt i gjeldende plan. Høydeøkningen skyldes at man skal beholde tilbygg til teateret og bygge det inn, samt etablere en matforretning i 1. etasje.

Plan og bygg mener denne økningen er akseptabel. Økningen er godt begrunnet i planbeskrivelsen og konsekvensen vist i sol- og skyggestudier.

Denne delen av kvartalet er nesten helt uten farger. Derfor tar vi inn et krav om at nye bygg skal være i Murbyens farger. Det kan gi et tiltrengt innslag av farger.

Dagens plan har krav om publikumsrettet virksomhet mot gate. Dette forslaget risikerer derimot å gi relativt lite aktivitet til gaten i bygget mot Kongens gate, slik bruken av første etasje er tenkt. I Kongens gate vil fasader mot gaten domineres av flere porter for varelevering, innganger og rømning. Resultatet kan svekke gateliv og vedtatte mål om kulturaksen. På den annen side er flere porter og lager langs Kongens gate lagt dit nettopp av hensyn til Teaterets drift.

Det må arbeides videre med hvordan gategrunnen skal utformes, i samarbeid med ingeniørvesenet.

<u>Barn og unges interesser:</u>
I dag er det regulert inn en liten offentlig sandlekeplass inne i bakgården. Vi vurderer den til å være av begrenset kvalitet på grunn av sol, og i stedet skal det lages flere ulike muligheter for lek, og nye møteplasser. Dette er beskrevet over, på side 7.

Beboerne får en mer skjermet, egen sandlek, for de minste barna. Allmennheten vil ha adgang til lekeelementer inne i bakgården og i Gravane, mer egnet for større barn.

Plan og bygg har rådført seg om denne løsningen med Barn og unges representant og parkvesen underveis. Våre innspill er nå tatt inn i planforslaget. Forslagsstiller har hatt medvirkning med den nærmeste barnehagen. Landskapsarkitekt har jobbet godt med skisser for bakgården inni kvartalet.

Barn og unges interesser vurderes nå å være godt ivaretatt.

Boligsammensetning:
Sentrale leiligheter er spesielt populært blant god voksne par og enslige, uten hjemmeboende barn. Slik frigis eneboliger og rekkehus egnet for nyetablerte, når disse flytter inn til sentrum.

I Kristiansand bor færre i leilighet enn i andre sammenlignbare byer. Andelen leiligheter var i 2020 på 24 %. Denne andelen har siden 2000-tallet bare steget med et par prosent. Vi er fortsatt i all hovedsak en by av eneboliger og rekkehus. Av nye boliger som ble bygd i årene 2015-20 gikk andelen leiligheter noe ned i forhold til foregående år.

Kvadraturen/Eg er kretsen med den største andelen som bor i leilighetsbygg. Kvadraturen har også langt flere beboere over 70 år, og under 30. Andelen barn er lavere enn i alle andre bydeler.

Dette forslaget endrer neppe dette bildet, selv om det sørges for arealer for lek. Her legges det til rette for at man kan velge å bo med barn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse Legges ved forslaget. Teateret og andre store bygg for kulturarrangementer skiller seg ut ved at man regner med en viss lav risiko for terrorhendelser. Selv om denne vurderes som meget liten kan det tenkes å oppstå knyttet for eksempel bestemte debatter eller arrangement. Store publikumsbygg har de strengeste krav til evakuering og rømning ved brann e.a.

Klima- og miljøkonsekvenser
Konsekvensene vurderes som meget gode. Leiligheter i sentrum har en god klima- og miljøprofil. Energibruken knyttet til både transport, forbruk og oppvarming er generelt langt lavere enn for andre boformer. Det gir lave utslipp av klimagasser.

Bevaring og utbedring av eksisterende bygg har også en god klimaprofil.

Sentrale leiligheter reduserer behovet for å bygge nye boliger på ubebygd areal. Det vurderes positivt for natur og miljø at mindre areal må nedbygges annensteds.

Grønnstruktur er godt beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. I Gravane like nedenfor skal det på plass nye lekeelementer, som skal kunne flyttes bort ved midlertidige arrangementer.

Naturmangfoldloven §§ 8-12
Naturmangfold er ikke berørt av denne endringen. Området er allerede bebygd og det er ikke funnet natur eller arter som må tas vare på.

Universell utforming:
Publikumsbygninger skal være universelt utformet. Nye boliger har krav om tilgjengelighet, både i planens bestemmelser og i byggteknisk forskrift.

Økonomiske konsekvenser for kommunen
Planen har ingen spesielle økonomiske konsekvenser for kommunen. Lekeareal og gangvei gjennom kvartalet skal ikke driftes eller vedlikeholdes av kommunen.

Oppsummering
Endringen tar for seg et nokså stort ubebygd areal ved Teateret, med en flott og sentral beliggenhet. Endringen gir flere beboere og en ny matforretning. Det har denne delen av Kvadraturen behov for. Endringen tilføyer mer boligareal enn næringsarealet som beklageligvis reguleres bort. Kvartalet vil fortsatt ha en variert aktivitet selv om andelen bolig økes for disse feltene. Teateret skal bestå.

Teaterets praktiske behov knyttet til drift, frakt av utstyr, rømning og rigging vurderes nå å være bedre ivaretatt, enn slik det er regulert i dagens plan. Samtidig må bekymringer knyttet til konflikter rundt støy og boliger tas på alvor.

Det er viktig at aktiviteten i Teateret har gode vilkår, har lov til å lage lyd, og at kulturaksen videreføres. Plan og bygg ser derfor behov for en skikkelig vurdering av støy fra teateret før planen kan sendes på høring.

Plan – og bygningssjefen anbefaler at det må gjøres enkelte endringer før planen legges ut til offentlig ettersyn. Dette er beskrevet i vår innstilling punkt 2 og 3, på forsiden av saksfremlegget.

Fredrik Bie Sund, 30.05.22.