PLAN OG BYGG
Plan

Kristiansand kommune

Dato	29. november 2023
Saksnr.:	PLAN-20/02161-129
Saksbehandler	Frode Solheim
Godkjent av	Eirik Heddeland Martens
	Venke Moe
	Tone Iglebæk

Saksgang	**Møtedato**

Paragraf

1230E2 Kvartal 49 – endring av områderegulering 1230 - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar endring av områderegulering for Kvartal 49 plan id 1230E2, med plankart og bestemmelser sist datert 17.11.2023.

2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.

3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Dette er en endring av en gjeldende reguleringsplan for en del av Kvartal 49. Kvartalet ligger sørvest i Kvadraturen, på hjørnet av Vestre og Kongens gate. 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 nye bygg inntil Teateret, og med en større andel bolig, samt innpassing av dagligvareforretning.

Planen tillater 41 boenheter. På bakkeplan reguleres det til forretning, tjenesteyting og bevertning.

Teateret skal fortsatt bevares, og bruken skal ikke endres. Teateret vil få en bedre løsning for logistikk enn det dagens plan legger opp til.

Under offentlig ettersyn kom det innsigelse fra Statsforvalteren til planendringen. Denne er nå løst etter at planforslaget er omarbeidet til sluttbehandling.

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 mulighet for kulturproduksjon i Teateret.

En dagligvareforretning 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.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planen vedtas.

Ragnar Evensen Byutviklingsdirektør Sign.	Venke Moe Plan- og bygningssjef Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
1 Plankart, 17.11.2023
2 Bestemmelser 17.11.2023
3 Planbeskrivelse 17.11.2023
4 Landskapsplan, 30.10.2023
5 Plantegninger 22.02.2023
6 Arealeroversikt bearbeidelser etter 1gangs innsendelse 27-02-23
7 Snitt 22.02.2023
8 Sol og skygge 21.02.2023
9 3D Illustrasjoner 21.02.2023
10 Kvartal 49 - vurderinger av støy fra Teateret, 20.09.2022
11 Merknader offentlig ettersyn med kommentarer
12 Sol og skygge gjeldende reguleringsplan
13 Sammendrag_Revehiet
14 Tilstandsvurdering av registrert trær i området
15 Overvannsnotat 20.02.2023
16 Innkomne merknader ved offentlig ettersyn
17 Støy fra vei, 09.04.2021
18 illustrasjonsplan og snitt Kongens gate, 07.11.2023
19 Illustrasjonsplan og tekniske planer
20 Mobilitetsplan
21 Risiko og sårbarhet, sjekkliste
22 Gjeldende bestemmelser 1230
23 Plankart 1230

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.

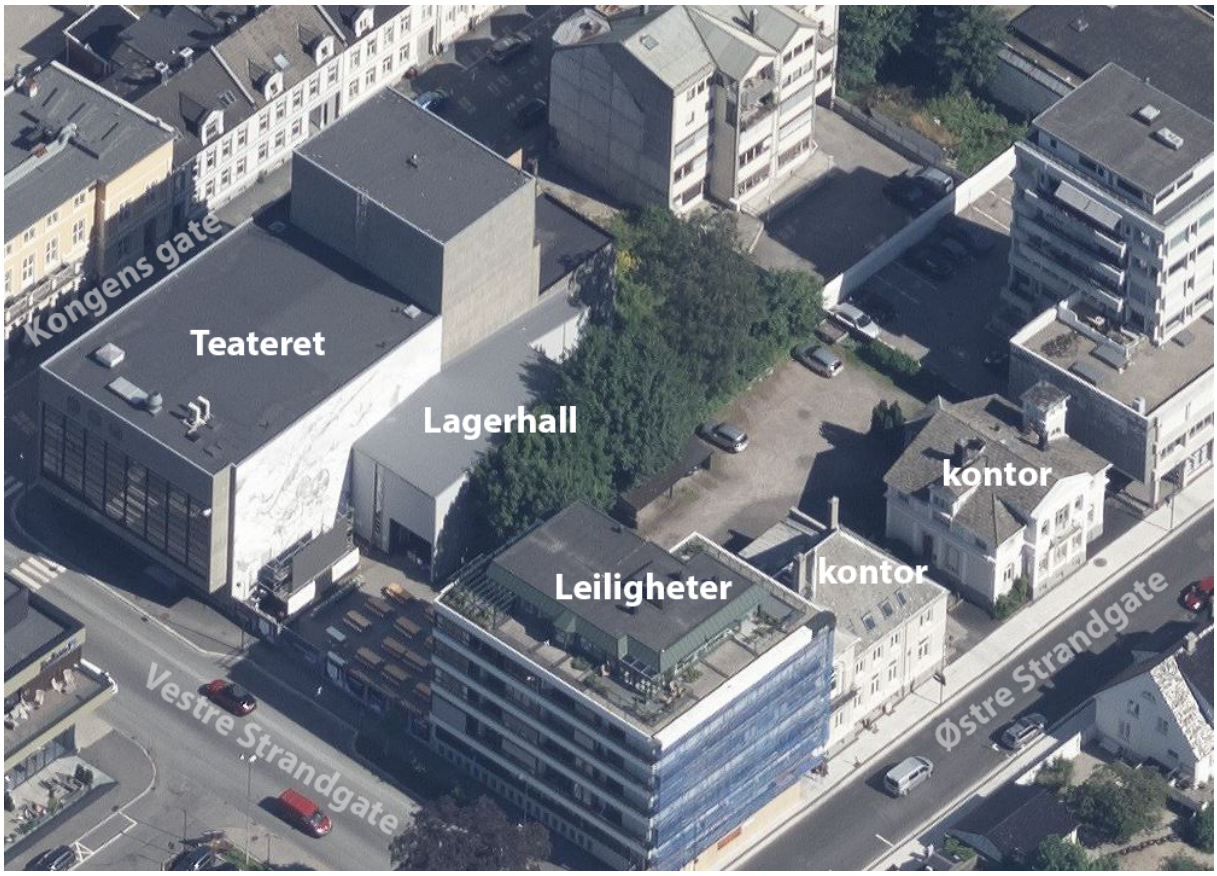
I 2015 vedtok bystyret derfor en reguleringsplan for dette kvartalet. Teateret ble regulert til bevaring, og det ble regulert inn sentrumsformål, bolig, forretning, kontor og tjenesteyting i kvartalet ellers. Andelen bolig ble satt til å være maksimalt 30%.

I 2016 ble Teateret solgt av Kristiansand kommune til Kristiansand Næringsselskap (KNAS), og senere kjøpte Glastad AS en andel. Teateret AS ble stiftet i 2018 for å sikre drift av bygget med kulturformål. I dag leies salene ut til ulike arrangementer og kulturaktører.

På hver side av teaterbygget ligger det 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 er i hovedsak et større bygningsvolum og en større andel boliger. Planen fremmes av Kristiansand Næringsselskap og Glastad Eiendom.

Dagens situasjon
Endringen omfatter vestre del av kvartal 49, ved hjørnet Kongens gate og Vestre Strandgate.



Dagens situasjon, flyfoto sett fra sør

Planens innhold

Planområdet sett fra luften (fra syd) viser hvordan ny bebyggelse er foreslått etablert.

Formål og bruk:
På hver side av Teateret er det revet bygninger og ikke oppført nye. Det er her, og i bakgården det planlegges nye bygninger. På bakkeplan reguleres det forretning, tjenesteyting og bevertning, og det er konkrete planer for å få inn en ny stor matbutikk, mot Vestre Strandgate.

Teateret skal ikke endre bruk og skal fortsatt være regulert til bevaring. Nye bygg legger seg bak og ved siden av teaterbygget. I tillegg beholdes et tilbygg til Teateret, som har en stor vareheis opp til hovedscenen. Like sør for ny bebyggelse, langs Østre Strandgate, ligger to eldre byvillaer, som er regulert til bevaring.

Lek og offentlig tilgjengelig gangvei
Det etableres en offentlig møteplass med lekeelementer inne i kvartalet. Det er regulert inn en offentlig gangvei gjennom kvartalet fra Kongens gate til Østre Strandgate.

Trafikk
I Kongens gate fjernes parkeringsplasser langs Teateret, og fortausbredden utvides. Det etableres en lomme for varelevering til Teateret og dagligvarebutikken. Nedgravde avfallkontainere for nye boliger etableres også her.

Parkering
All parkering legges under bakken, med nedkjøring 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 maks 0,5 parkeringsplass per bolig. I tillegg kommer 0,3 plasser for gjesteparkering per boenhet.

Det gjøres ikke endringer for resten av kvartalet.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030, vedtatt 23.10.2020
Planforslaget følger opp arealstrategien ved økt utnyttelse til boligformål ved transformasjon av et sentrumskvartal. Økt boligareal gjør at flere vil kunne bo i Kvadraturen. Det legges til rette for at veksten i persontransporten tas gjennom gange, sykkel og kollektive løsninger. Endringen gir mindre areal avsatt til næring, som kontor og tjenesteyting.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022, vedtatt 22.06.2011
Området er i kommuneplanens arealdel, datert 07.09.2011, avsatt til sentrumsformål.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn (kommunedelplanen)
Området er vist som sentrumsformål.

Planforslaget er i strid med kommunedelplanen for temaene:

- Økte høyder.
- En høyere andel bolig enn 30% av kvartalet.
- En ekstra etasje i hhv. S2 og S11. (fra 5 til 6 etasjer).

Det vises til avsnittet plan og byggs vurdering der disse temaene er vurdert.

Gatebruksplan
Østre Strandgate er vist som hovedsykkelnett og Kongens gate, Vestre Strandgate og Markens gate er vist som gåvennlig.

Reguleringsplan
Reguleringsplanen for kvartalet ble vedtatt i 17.06.2015.

Tidligere saksgang

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

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 18.12.2020 med frist til 13.01.2021. Det kom inn 16 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Førstegangsbehandling - By- og stedsutviklingsutvalget behandlet saken i møte 16.06.2022 med følgende 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. (Enst.)

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

3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:

a. 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)
   (Enst.)

Plan og byggs kommentarer til vedtakspunkt 2
Støy er utredet for arrangementer inne i Teateret. Det er gjort konkrete tester og målinger.

Plan og byggs kommentarer til vedtakspunkt 3
Bestemmelsen er innarbeidet. Det tillates også hvite murbygninger, siden dette er en del av murbyens farger.

Offentlig ettersyn
Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.10.2022 – 18.11.2022.
Det kom inn en innsigelse fra Statsforvalteren og 7 merknader.

Sammendrag av innsigelse og merknader med Plan og byggs kommentarer, ligger som eget vedlegg. Under er en kort oppsummering.

Innsigelse – Statsforvalteren 17.11.2022
Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 innsigelse til planforslaget da dette ikke er i tråd med nasjonale føringer på folkehelseområdet.

Statsforvalteren vurderer at planforslaget heller ikke ivaretar hensynet til barn og unge.

Det er ikke sikret tilfredsstillende størrelse og kvalitet på lekeareal i planområdet. Statsforvalteren fremmer også innsigelse til manglede vurdering av naturmangfoldet og ivaretagelse av eksisterende viktige trær.

Plan og byggs kommentarer
Bakgrunnen for innsigelsen er en uenighet i plangrep, og at det var mangler i innlevert materiale. Det ble avholdt drøftingsmøter og planmateriale er blitt revidert iht. innsigelsen. Innsigelsen ble trukket i brev 09.09.2023. Revideringer er beskrevet i avsnittet under, Endringer etter offentlig ettersyn.

Hovedpunktene i merknadene

Offentlige instanser og organisasjoner
Statens Vegvesen peker på gjennomføringsfasen og at trafikksikkerheten må ivaretas. Scenekunst sør er imot en høyere boligandel, og konsekvenser dette får for støy mellom kulturaktivitet og boliger. Mener at nødvendige prøve- og produksjonslokaler for scenekunst i Kristiansand burde vært lokalisert på Teateret.

Plan og byggs kommentar:
Dette er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan, og mulighet for prøve- og produksjonslokaler for scenekunst ligger ikke inne i gjeldende reguleringsplan. Det å åpne for flere boliger kan gi konflikt mellom boliger og kulturarrangementer. Det er utarbeidet en støyanalyse 20.09.2022, som ligger i vedlegg. Der framgår det bl.a. at hvis nye bygg etableres med tunge fasadekonstruksjoner er det ikke å forvente overskridelser av grenseverdier for innendørs støynivåer.

Naboer
Mener planendringen ikke ivaretar en god nok opparbeidelse av kulturaksen. Mener at solforholdene vil forverres. Skeptiske til støy og trafikk til dagligvarebutikk. Bekymrer seg for tilkomst for brannbil inne i kvartalet. Mener at det bygges for massivt i bakgården, med for lite uterom.

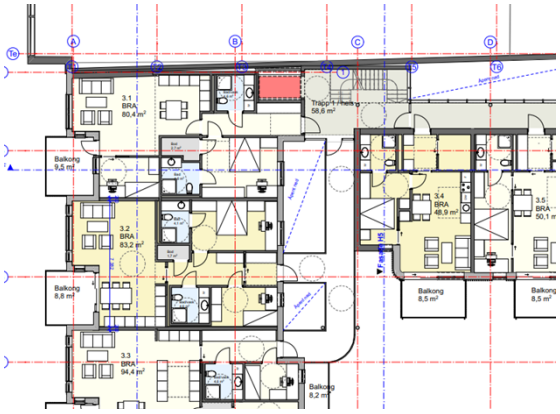
Plan og byggs kommentar:
Varelevering til både butikk og Teateret har vært grunnlag for flere diskusjoner. Nå er det i planforslaget landet på at Konges gate er mest hensiktsmessig. Det er vurdert at det er behov for en dagligvarehandel i denne delen av byen. Butikken skal etableres uten tilhørende parkering. Reviderte sol- og skyggeanalyse er vedlagt planforslaget. Disse

viser at nye bygg ikke vil gi vesentlige konsekvenser for solforholdene for nærmeste naboer. Brannteknisk er det ikke forskriftsmessig behov for å ha stigebil i bakgård. Men det er plass til at brannbil kommer inn i bakgård. Rømningsveier skal dokumenteres i detaljprosjektering. Bakgårdsbygget er redusert siden førstegangsbehandling. Det er planlagt private terrasser og uteoppholdsareal over butikken, og på takterrasser. Det skal også etableres en møteplass med lekeelementer, på bakkeplan i bakgården.

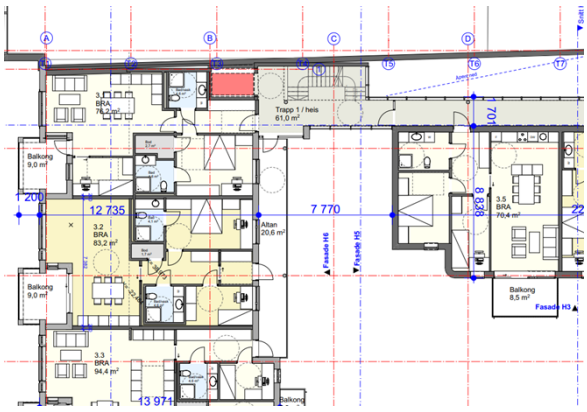
Endringer etter offentlig ettersyn

<u>Reduksjon av bebygd areal</u>
Det har i prosessen vært diskusjoner om boligkvalitet. Bakgrunnen har vært en høy utnyttelse. Vi er enige med Statsforvalteren i en reduksjon av utnyttelse. Forslaget om å redusere bygningsvolumet vises på illustrasjoner under. I tillegg har svalgangen i bygget mot Vestre Strandgate fått en mindre dybde mot gårdsrommet.

<u>Utsnitt plan 3. etasje</u>



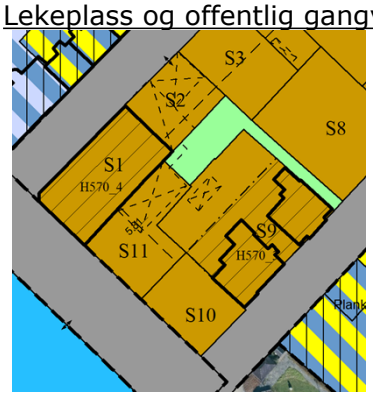
Førstegangsbehandling



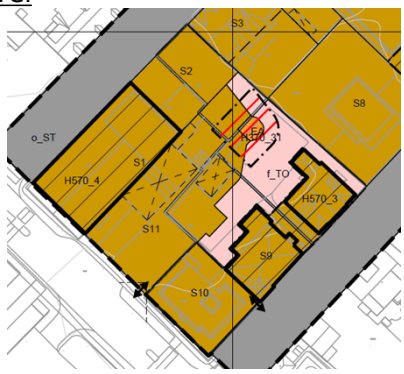
Etter revisjon datert 22.02.2023

Bakgårdsbygget er redusert med én boenhet pr. etasje, og avstand til S11 er illustrert til 7,7 meter. Det vises til illustrasjoner i vedlegg. Tidligere var avstanden her ca. 4 meter. Plankartet sikrer denne avstanden til 5,8 meter med byggegrenser. Det er naturlig å gi litt fleksibilitet med byggegrenser. Men siden dette mellomrommet er viktig for bokvaliteten, så gis en bestemmelse om at mellomrommet skal være på minimum 7,5 meter.

<u>Lekeplass og offentlig gangvei</u>



Gjeldende reguleringsplan



Plankart offentlig ettersyn

Forslag plankart sluttbehandling

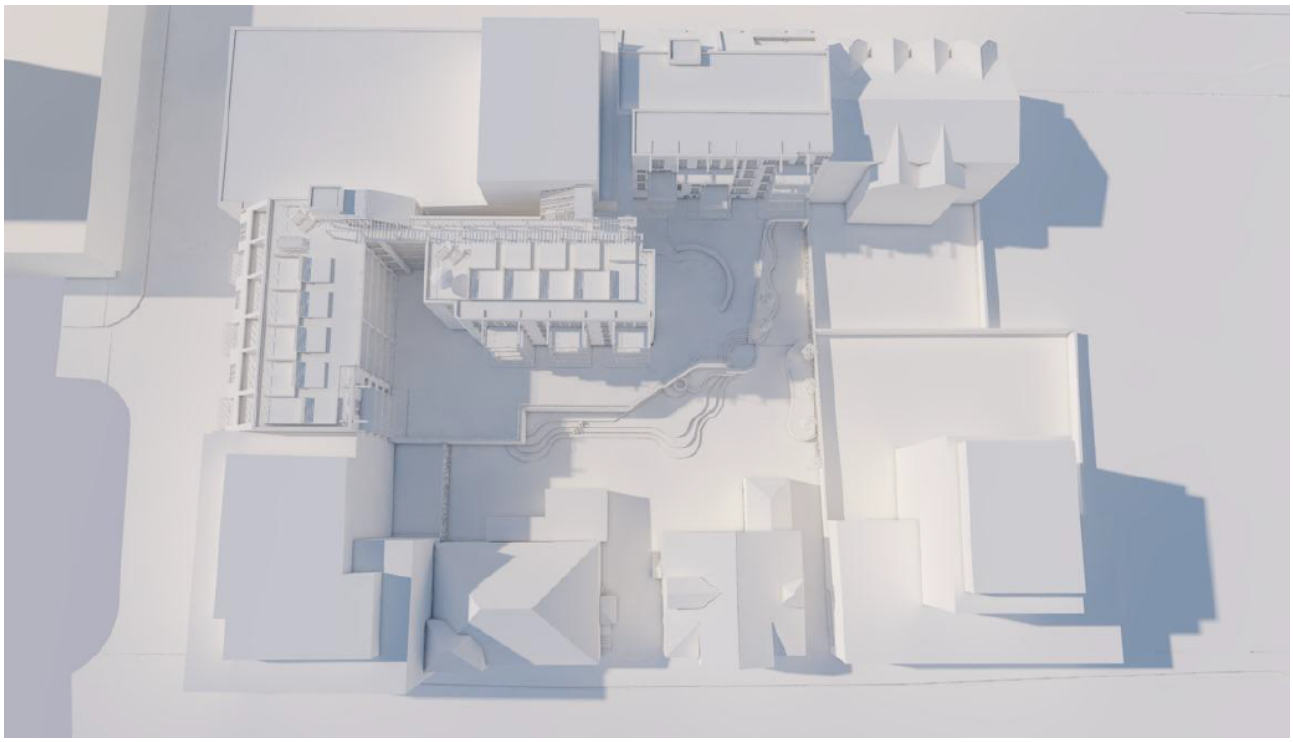
Ved offentlig ettersyn var sandlekeplassen på 150 m² felles privat, og lå oppe på lokk, i felt S11 på plankart, over butikken. Til sluttbehandling flyttes sandlekefunksjon fra lokk, til bakkeplan inne i kvartalet. Leke- og møteplassen i o_BG er offentlig og på 250 m². Dette er en økning fra offentlig ettersyn, på leke- og møteplassen areal på 100 m². Det settes krav til opparbeidelse med lekeelementer.

Gjeldende reguleringsplan har regulert inn et friområde på 421 m². Grønnstruktur (o_BG) reguleres nå på 663 m².

Det er regulert tilkomst til møteplass (o_BG) gjennom byggeområdet S2 fra Kongens gate til Østre Strandgate. Det tillates at gangveien gjennom kvartalet skal kunne låses av på nattestid.

Uterommet på lokk for boligene er felles for beboere og vil økes ved reduksjon av byggevolum som beskrevet over. Arealregnskapet viser at det oppnås 42,5 m² uterom per bolig. Minimumskravet på 25 m² oppnås.

Sol og skyggeforhold på lekeplass
Foreslått leke- og møteplass er lagt der det er best solforhold, i den østre delen. Sommerstid mai til august vil det være gode solforhold.



Solforhold 15. juni klokka 1500

Leke- og møteplassen oppnår ikke kravet til sol på halve arealet klokka 1500 vårjevndøgn (jfr. Kommuneplanens arealdel), hverken for gjeldende reguleringsplan eller foreslått reguleringsplan.

Plasseringen av sandlekeplassen var noe bedre i gjeldende reguleringsplan med hensyn på solforhold. Dette fører til at foreslått lekeplass vil være noe mer i skygge enn ved gjeldende reguleringsplan, om morgenen. Dette mener vi veies opp ved at det nå etableres en større møteplass med lekeelementer som er offentlig.

Trafoen
Trafoen som lå under lokk til førstegangsbehandling er tatt bort. Trafoen er tatt ut av plankart, men ikke tatt ut av tegningsgrunnlaget.

Naturmangfold
Det er gjort en tilstandsrapport for trær i området, datert 20.01.2023. Det vises til denne i vedlegg. Agnbøkene anses som ikke bevaringsverdig, mens resterende trær har mer enn 20 års gjenværende levetid.

På bakgrunn av rapporten og for å avbøte konsekvenser for naturmangfoldet, settes det krav i bestemmelser til at det skal beplantes trær på leke- og møteplassen som et kompenserende tiltak (o_BG på plankart). Omfanget av trær vil avklares i utomhusplan.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Overvann
Det er nå utarbeidet en bestemmelse som sikrer at det etableres en naturbasert løsning. Siden planforslaget er endret er tekniske planer og overvannsnotat revidert, disse er vedlagt.

Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er også revidert iht. endringer.

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.

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.

Intern medvirkning
Planen ble diskutert i samarbeidsgruppa i kommunen 20.04.2022. Det kom innspill om at forslaget måtte bedre omtale at areal avsatt til næring reguleres bort. Miljørettet helsevern hadde innvendinger til at støy fra Teateret ikke var omtalt eller beregnet. Det er til offentlig ettersyn utarbeidet støyrapport for støy fra Teateret.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET
Denne saken omhandler en endring av områderegulering 1230, kvartal 49.

Formål og bruk
Forslaget tillater 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 mot Vestre Strandgate.

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 flere boliger enn hva dagens plan tillater.

Planforslaget er i strid med Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn (kommunedelplanen) for temaene:

- Økte høyder.
- En ekstra etasje i hhv. S2 og S11. (fra 5 til 6 etasjer).
- En høyere andel bolig enn 30% av kvartalet.

Økte høyder
S11, byggeområde ut mot Vestre Strandgate
Tillatt maks høyde iht. kommunedelplanen er gesimshøyde på 15.5 meter, og mønehøyde på 20,1 meter over gjennomsnittlig fortaushøyde. Disse vises med røde streker på oppriss under.

Innenfor feltet S11 foreslås det en gesimshøyde på 15,7 m og en mønehøyde på 20,7 m. Høydeøkningen skyldes konstruktive og funksjonelle forhold, som er beskrevet i planbeskrivelsen. Det handler bl.a. om at man skal beholde og bygge inn et tilbygg til Teateret, og etablere en matforretning i 1. etasje.

Oppriss mot Vestre Strandgate

<u>S2, byggeområde ut mot Kongens gate, økt fotavtrykk og høyder</u>
Det foreslås noen små endringer i høyde og av utnyttelse innenfor område S2. Maksimal gesims- og mønehøyde vil fortsatt være 15,5 og 20,1 meter. Det tillates kun et takopplett som vil gå over gesimshøyden på 15,5 meter.

En moderat økning av høyder ut mot gatene er nødvendige for å løse prosjektet på en god måte, og har ikke vesentlig konsekvenser for naboer eller utforming av bebyggelsen.

Plan- og bygg mener høydene nå harmonerer med tilliggende bebyggelse.

En ekstra etasje i S2 og S11. (fra 5 til 6 etasjer)
Det etableres en ekstra etasje for hhv S2 og S11, enn forutsatt i kommunedelplanen. (6 etasjer i stedet for 5). Dette gir en konsekvens ved at det kan reguleres inn flere boliger.

En høyere andel bolig enn 30% av kvartalet
Foreslått reguleringsplan viser at det for feltene S2 og S11 til sammen, vil ha en boligprosent på 80%. Boligandelen økes på bekostning av næringsareal. Dette betyr at mulige arbeidsplasser ikke vil etableres i Kvartal 49. Ulike kulturaktører og scenekunstnere har sagt tydelig fra om at denne endringen ikke bygger opp om tanken om en kulturakse. De ønsker færre boliger, flere kulturaktører inn, og at det avsettes mer areal både ute og inne til kulturproduksjon, utover Teaterbygget.

Flere boliger sentralt er helt i tråd med overordnede målsetninger. Mindre næring i Kvadraturen er ikke i tråd med vedtatte mål og planer.

Øvrige planfaglige temaer

<u>Bevaring og utforming</u>
I denne delen av kvartalet står det i dag fire bygg, hvorav tre er regulert til bevaring. Dette er Teateret og to byvillaer langs Østre Strandgate, som er fra midten av 1800-tallet. Byggene reguleres fortsatt til bevaring.

Plan og bygg og byantikvaren mente til førstegangsbehandling at det skulle jobbes mere med fasader. Dette gjaldt særlig de nye byggenes fasader vendt mot bakgården og Østre Strandgate. Denne delen av kvartalet er nesten helt uten farger. Derfor er det satt krav til at nye bygg skal være i Murbyens farger. Det ble også satt krav til nye illustrasjoner før offentlig ettersyn. I tillegg er det også jobbet videre med illustrasjoner til sluttbehandling.

Forslagets illustrasjoner er gode og viser nye murbygg som står godt i sammenheng med den eksisterende murbebyggelsen i området. De ulike bygningsvolumene i pusset mur utformes differensiert med bl.a. farge og brudd i gesims iht. krav i kommunedelplanen.

Butikkens første etasje i bakgården består av en 5 meter høy mur. Det er satt bestemmelser til at denne skal etableres i tegl.

Illustrasjon fra Østre Strandgate

Boligkvalitet
Boligkvaliteten er bedret pga reduksjon i utnyttelse siden offentlig ettersyn. For nye leiligheter vil bokvaliteten variere. I de nederste etasjene slipper lite sol og dagslys ned. Over tredje etasje vil det være godt med sol og utsikt, og god bokvalitet.

Det planlegges for utearealer, på balkonger, tak, oppå lokk og inne i bakgården. Arealregnskapet viser at det oppnås 42,5 m^2 per bolig. Minimumskravet på 25 m^2 oppnås.

Ved en endring av reguleringsplan skal det vurderes konkret om det oppnås tilfredsstillende boligkvaliteter. Vi mener at revidert planforslag viser akseptable bokvaliteter, slik at boligandelen kan forsvares økt.

Antall boliger
Antall tillatte boliger er nå sikret i bestemmelser for S2 og S11, basert på planlagt antall. 41 stk. Det er innlevert en arealoversikt som viser at størrelsen på boligene innenfor en ramme på maksimalt 41 boliger vil gi akseptable boligstørrelser.

Barn og unges interesser, møteplass og oppgradering av kvartalslekeplass
Det etableres en offentlig møteplass med lekeelementer inne i kvartalet, dette er beskrevet under avsnittet endringer etter offentlig ettersyn.

Det settes rekkefølgebestemmelser til oppgradering av kvartalslekeplass i Gravane, tilsvarende det som er praksis for alle kvartaler med nye boliger i Kvadraturen. Nærhet til offentlig park og uterom i Gravane og parkområdet i Østre Havn er det viktigste og beste uterommet for beboerne i Kvartal 49, og vil være et godt supplement.

Siden det nå etableres en offentlig møteplass med lekeelementer, vil dette være et nytt moment. Det stilles krav til at det i forbindelse med byggesaken avholdes medvirkning om utforming av denne. Dette er sikret i bestemmelser.

Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt.

Kultur - Teateret og kulturakse
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 ulike kulturaktører og arrangementer, som revy, debatt, konserter mm. Foajéen har kafé og restaurant.

Scenekunst Sør skriver i merknad: *Verkstedhallen ble brukt av lokale, profesjonelle scenekunstnere som prøverom, preproduksjon av forestillinger, til danseklasser, workshops, verksted, bygging av scenografi m.m. Det finnes per dags dato ingen prøverom for scenekunst i Kr.sand.*

Administrasjonen vil ikke anbefale å beholde verkstedshallen, slik Scenekunst Sør mfl. ønsker. Denne hallen er allerede vedtatt fjernet i den gjeldende planen for kvartalet. Kommunens syn er at det er et behov for nye arbeidssteder for frie scenekunstnere, men at det må finnes nye, egnede lokaler annensteds.

Planforslaget gir lite aktivitet til Kongens gate som er del av kulturaksen. I Kongens gate vil fasaden i første etasje for nybygg i S2 ikke ha publikumsrettet virksomhet. Det er dessverre ikke plass til dette. Her etableres porter for varelevering, innganger til boliger 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. Et påbygg til Teateret i felt S2, som rommer blant annet lager, teknisk, backstage og industriheis, skal beholdes. Teateret får adkomst med utstyr fra Kongens gate.

Det er positivt at det legges og opp til en offentlig gjennomgang i kvartalet med inngang fra Kongens gate. Det er sikret i bestemmelser at denne gjennomgangen skal markeres i fasaden.

Fasadeoppriss Kongens gate viser at gjennomgang markeres i fasaden.

Gater, trafikk og parkering
Til sluttbehandling er det utarbeidet en illustrasjonsplan for Kongens gate. Parkering fjernes langs Teateret, og det etableres en ny lomme for varelevering til butikk og Teateret. Fortausbredden utvides foran Teateret, og dette gjør det lettere for f.eks uteservering. Det etableres også nedgravd avfallskontainere for nye boliger her.

Planen legger opp til at all parkering legges under bakken, med nedkjøring 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. Det er positivt at parkeringsdekningen reduseres fra maksimum 0,5 parkeringsplass per bolig, til minimum

0,5 parkeringsplass per bolig. I tillegg kommer 0,3 plasser for gjesteparkering per boenhet. Butikken skal ifølge forslagstiller etableres uten kundeparkeringsparkering.

Støy
Støy er håndtert iht. det som er praksis i planer i Kvadraturen. Det er utarbeidet rapporter for støy fra vei, og støy fra Teateret. Denne delen av kvartalet ligger stort sett i rød støysone, på grunn av trafikken i gatene rundt. Det er gjort 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.

Teateret har i merknad påpekt bekymring for støy fra kulturaktivitet, og konsekvenser dette vil kunne gi til nye naboboliger i kvartalet. Det er nå målt og vurdert støy fra Teateret. Lydnivået fra konserter vil være hørbart men akseptabelt. Plan og bygg mener at støyutredninger er løst tilfredsstillende.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Sjekkliste ligger vedlagt planforslaget. 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
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 gir 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen
Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene for ny møteplass er anslått til ca. kr 10000 (2023). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppsummering
Endringen tar for seg et nokså stort ubebygd areal ved Teateret, med en sentral beliggenhet. Endringen gir flere beboere og en ny matforretning. Det har denne delen av Kvadraturen behov for. Teateret skal bestå.

I forslaget til ny kommuneplan heter det at en slik omdisponering fra kontor til bolig sentralt skal unngås, særlig i Kvadraturen. Flere boliger inntil Teateret kan gi konflikt og begrense byliv og kulturarrangementer. Bolig var allerede tillatt i gjeldende plan, men med en endring til enda flere leiligheter like inntil Teateret forsterkes denne problemstillingen.

Samlet følger endringen delvis opp vedtatte mål og planer. Flere boliger sentralt er helt i tråd med disse målsetningene. Mindre 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.

Planen anbefales vedtatt.

Frode Solheim, 20.11.2023