



Dato 2. november 2022  
Saksnr.: PLAN-21/03181-36  
Saksbehandler Åsmund Åmdal  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

## Saksgang

## Møtedato

### 1605 Detaljregulering, Kjøita 6 - Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kjøita 6 med plankart sist datert 04.10.2022 og bestemmelser sist datert 04.10.2022, ut til offentlig ettersyn.
2. I tillegg til planforslaget skal administrasjonens forslag til parkeringsdekning høres som et alternativ:
  - a. Det avsettes maks 0,5 biloppstillingsplasser pr 100 m2 BRA kontor, bevertning og tjenesteyting. I tillegg kan det etableres inntil 11 parkeringsplasser på bakkeplan.

## Sammendrag

Trollvegg Arkitektstudio AS fremmer forslag om et høyhus på 13 etasjer ved Kjøita, like ved Telenor-bygget. Planforslaget bygger på vinnerutkastet i arkitektkonkurranse. Forslaget fremmes på vegne av Kjøita 6 AS.

Utnyttelsen i planforslaget er den samme som i gjeldende plan. Det er derfor primært den økte høyden som nå skal vurderes. Høyden og plasseringen gjør at dette vil bli et meget synlig bygg, og en del av manges daglige utsikt. Høye hus skaper debatt, og det var mange merknader til varsel om oppstart. Det store flertallet av disse var negative til foreslått høyde som var på 16 etasjer. Forslaget er nå redusert med tre etasjer til 13 etasjer.

Forslaget er grundig belyst. Forslagsstiller har lagt ned mye ressurser i å få fram konsekvensene av å tillate 13 etasjer. Spesielt er konsekvenser for sol og skygge forbilledlig analysert og presentert i forslaget.

Kristiansand skal være en attraktiv kommune for næringsliv og nyetableringer. I dette ligger også å kunne tiltrekke seg store arbeidsplassetableringer, og legge bedre til rette for byens brede, viktige næringsliv. Det er også en høy etterspørsel etter sentrale, attraktive og grønne kontorlokaler. Da kan det å åpne for høye kontorbygg på egnede, sentrale tomter være ett av de verktøyene kommunen sitter med for å legge bedre til

rette for næringslivet. Dette er også en av hovedkonklusjonen i høyhusutredningen fra 2015.

Plan og byggs syn er derfor at nettopp denne tomten er et av relativt få steder i kommunen hvor slike høyhus er egnet. Samtidig vil vi fraråde at høyden økes ytterligere utover de nå foreslåtte 13 etasjer.

Dette vil være en stor arbeidsplass, hvor mange derfor vil være avhengig av å ta bilen til jobb. Samtidig bør trafikk inn i området begrenses, blant annet for å unngå kø, oppstuing av biler inn i rundkjøringen, Torridalsveien, og økt trafikk i nabolagsgater. Kjøita ligger også sentralt og lett tilgjengelig for dem som vil ta sykkel eller bussen til jobb.

Plan og bygg mener at parkeringsdekningen bør være 0,5 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA, og ber om at dette høres som et alternativ til planforslaget. Dette begrunnes med områdets sentrale plassering, tilgang til buss og tilknytning til gang- og sykkelveinettet.

Forslagsstiller er uenig i administrasjonens forslag og har redegjort for sine synspunkter i eget vedlegg. Forslaget har en parkeringsdekning på 0,9 pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Også forslagsstillers parkeringsdekning vil representere en vesentlig lavere parkeringsandel totalt sett enn tomten har i dag.

Med unntak av 11 parkeringsplasser for besøkende legges all parkering i kjeller. Dette gjør det mulig å legge til rette for gode uteoppholdsarealer med helt andre kvaliteter enn dagens. I kombinasjon med publikumsrettede funksjoner i byggets første og andre etasje vil dette bidra positivt til de som går gjennom og oppholder seg i dette området.

Plan- og bygningssjefen mener dette er en godt gjennomarbeidet plan og et kvalitetsfylt og innovativt prosjekt. Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

1. Plankart, 04.10.2022
2. Planbestemmelser, 04.10.2022
3. Planbeskrivelse, 14.10.2022
4. Medvirkning for barn og unge, 03.03.22
5. Oppsummering av merknader, 30.09.22
6. Oversiktsskjema for nabomerknader, 08.06.22
7. Tilleggsnotat parkeringsdekning, 25.10.22
8. Illustrasjonsplan, 30.09.2022
9. Fasader og snitt, 30.09.2022
10. Perspektiver - fjernvirkning, 30.09.2022
11. Skyggebane diagram
12. Sol- og skyggeanalyser
13. Solstudie - månedsvisning
14. Sol- og skyggeforhold - oppsummering, 30.09.2022
15. Mobilitetsplan, 30.09.2022
16. Flomnivå, datert 20.05.22
17. Områdestabilitet, 19.05.22
18. Geoteknisk premissnotat for fundamentering og støttekonstruksjon, 08.06.22
19. Miljøtekniske grunnundersøkelse og tiltaksplan, 09.05.22
20. Vindanalyse, 08.06.22

- 21. Støyrapport, 27.05.22
- 22. VA-vurdering, 31.05.22
- 23. ROS-analyse, 31.05.22

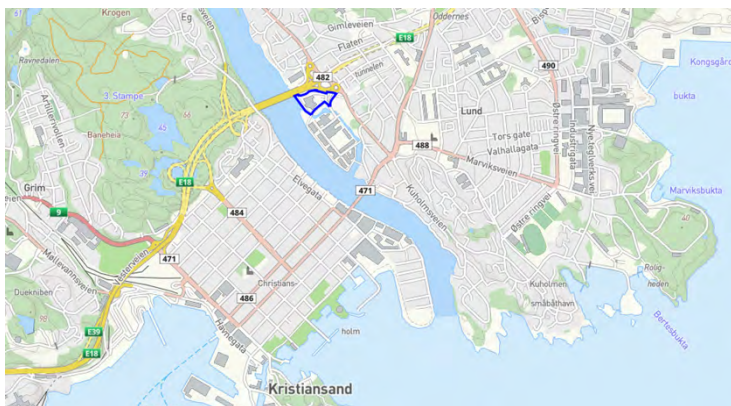
## BAKGRUNN FOR SAKEN

Planen er et forslag om å bygge høyhus ved Kjøita, like ved Telenor-bygget. Her foreslås et kontorbygg på inntil 13 etasjer.

Trollvegg Arkitektstudio AS fremmer planforslaget på vegne av Kjøita 6 AS. Planforslaget bygger på vinnerutkastet i en arkitektkonkurranse. Det legges opp til publikumsrettede funksjoner på bakkeplan og i andre etasje – ellers er det kontorlokaler. Utearealer rundt bygget skal opparbeides med gangveier, sittearealer, grønt mm.

## Dagens situasjon

Planområdet omfatter dagens Telenorbygg, tilhørende parkeringsplass og tilstøtende arealer. Bygningene ligger godt synlig inn mot E18, like ved Otra og Oddernesbroa.



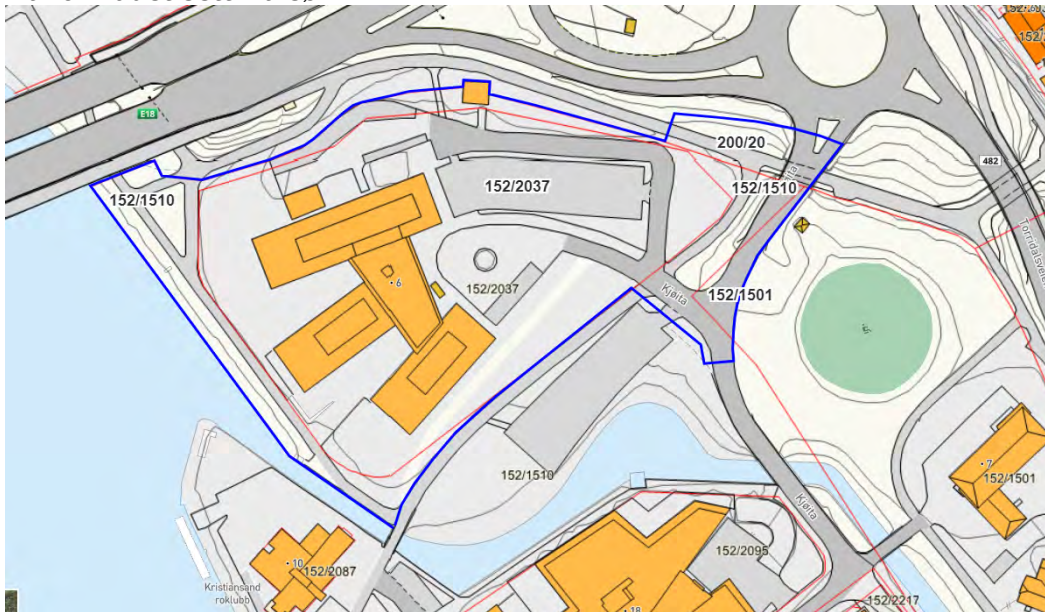
*Kjøita 6 har sentral beliggenhet*

Telenorbygget ble oppført i 2002 og er tegnet av Dyrvik Arkitekter AS. Bygget består av tre fløyer bundet sammen av en mellomfløy med trapp og heis. Fløyen mot E18 er på 4 etasjer, de øvrige på tre etasjer. På nord- og østsida er det parkering. Adkomstområdet preges av parkering og kjøreadkomst. I sør og vest er det store plener med enkelte store trær. Området har en åpen karakter. Mellom to av fløyene i Telenorbygget, mot elva, er det uteoppholdsareal knyttet til kantine.

Sørøst for planområdet, mellom gang/sykkelvei og kanalen er det parkeringsplass. Denne er anlagt på regulert friområde. Denne parkeringsplassen i et offentlig friområde skulle være en midlertidig parkeringsløsning, som nå har vært der i over ti år. Det foreligger egen avtale på denne med 3 måneders oppsigelse, og vil tilbakeføres til friområde.



Planområdet sett fra sør



I hovedsak eies området av Kjøita 6 AS. Statens Vegvesen eier del av veiarealene. Kristiansand kommune eier friområdet som brukes til parkering og øvrige arealer.

### Arkitektkonkurransen

Det ble avholdt en arkitektkonkurranse mellom tre inviterte lokale arkitektkontorer. Konkurransen ble utlyst i februar 2021 av Kjøita Park og Mosvold & Co. En bearbejdet versjon av vinnerutkastet med 16 etasjer ble presentert for by- og stedsutviklingsutvalget 24.06.2021, og offentliggjort i lokalavisen dagen etter. Vinnerutkastet i arkitektkonkurransen er grunnlaget for dette planforslaget.



Premisser som ble lagt til grunn i konkurransegrunnlaget var:

- Innovativ næringsutvikling - unikt bygg for hele byen
- Miljøbygg (bærekraft i praksis, fornybare materialvalg)
- Kommunikasjon med eksisterende bygg både visuelt og fysisk
- Flexibilitet i forhold til arealfordelinger til leietakere
- Minst mulig fellesareal (kantine og møterom i eksisterende bygg kan brukes av begge)

- Areal til treningssenter
- Parkeringskjeller
- Delt resepsjon
- Trivsel for leietakere
- Grønne uteområder - åpne opp mot nabolaget
- Terrasser

Juryens bedømmelse:

«Juryen har kommet frem til at det blir Trollvegg som trekkes frem som vinner av konkurransen og vi vil nå videreføre forslaget fra Trollvegg til et skisseprosjekt.

Juryen sier om vinnerutkastet:

*Forslaget fra Trollvegg har en spennende utforming som vil fremheve tomtens kvaliteter på en god måte. Utkastet har gode planløsninger og knytter eksisterende bygg og nybygget sammen på en meget god måte».*

## Planens innhold

Forslaget omfatter eiendommen med Kjøita 6 og deler av tilstøtende eiendommer. Planområdet er nå innskrenket i forhold til varslet planområde. Rokklubben og øvrige grøntområder øst for Kjøita 6 som var med i dette er nå tatt ut. Disse er sikret dagens bruk i gjeldende plan.

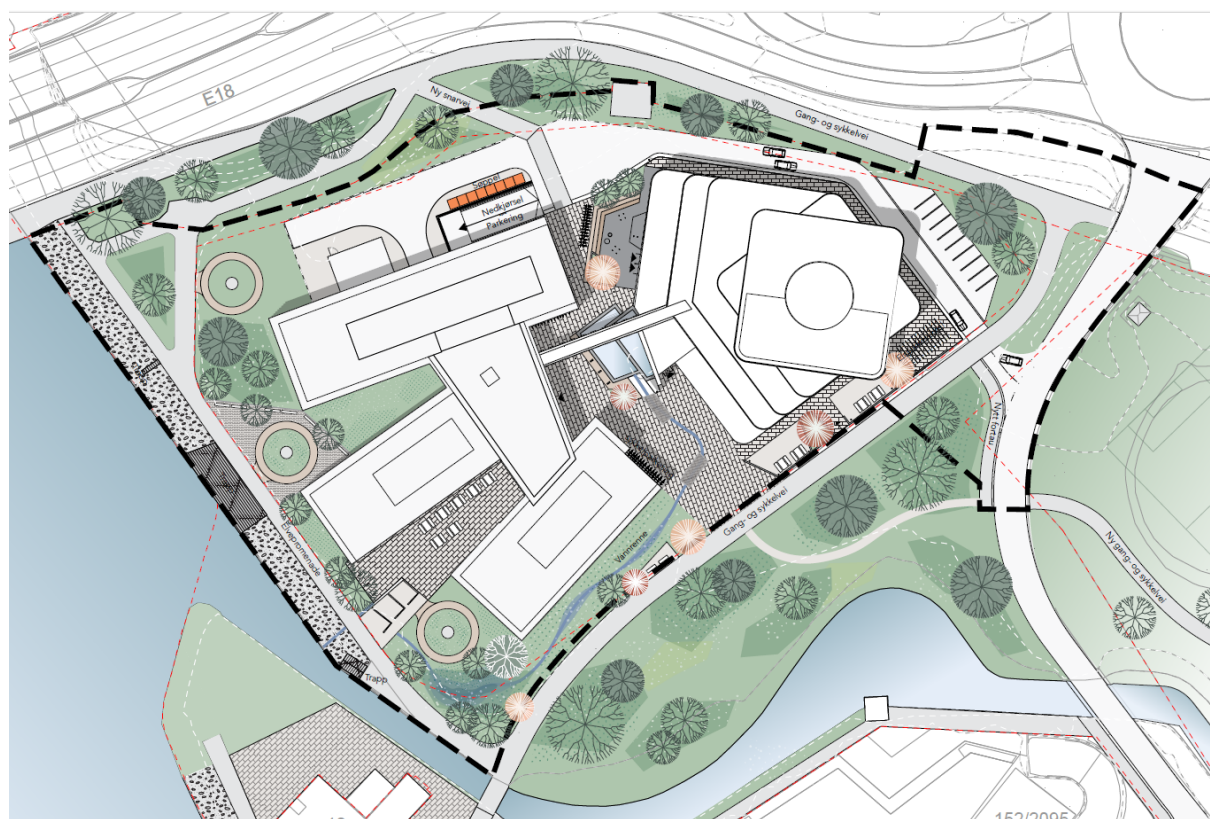
Hovedpunkter i planforslaget:

- Utnyttelsen er samme som i gjeldende plan, 21 800 m2 BRA. Det er altså primært høyden på nye bygg som nå ønskes endret.
- Dagens Telenorbygg er på ca 8200 m2 kontorarealer.
- Det planlegges for nye 11 000 m2 kontor og og 2000 m2 publikumsrettede virksomheter.
- Planlagt bygg er på 13 etasjer og kobles sammen med eksisterende med en broforbindelse i andre etasje.
- Hoveddel av konstruksjonen skal være i tre. På takflate skal det være fordrøyende vegetasjon og solceller på deler av fasaden.
- Høyhuset har fått en karakteristisk utforming som fire klosser stablet oppå hverandre. Hver kloss er på 3 etasjer, og de er stablet litt ujevnt. Formen gir noe mindre vind og turbulens rundt bygget. Skissene viser en bebyggelse som uttrykksmessig har slektskap med eksisterende Telenorbygg, og slik sett danner en ny helhet sammen med dette (vindusbånd og øvrige mørke veggflater).



### Utsnitt av plankartet

- Uteområder:  
11 parkeringsplasser for besøkende etableres på bakkeplan. Øvrig parkering blir i kjeller, også for Telenorbygget. Da kan man opparbeide utearealer rundt bygget med større kvalitet enn dagens.  
Mellom nytt og gammelt bygg blir det en åpen passasje/torg som skal være åpen for allmenheten. Mot sørøst knyttes publikumsrettede aktiviteter i bygget med arealene ute (sitteplasser mm). Prosjektet viser en vannrenne som i seg selv vil kunne ha en verdi som del av utearealene. Den blir også skal være en del av en del av overvannsløsninga.
- Dagens avkjøring til eiendommen flyttes litt nordover. Det etableres fortau langs Kjøita fra ny avkjøring fram til det møter eksisterende sti på andre siden av veien. Denne stien skal rustes opp som gang/sykkelvei. Se illustrasjon nedenfor av veier og uteareal.
- Forslaget medfører også opprusting av elvepromenaden (opphold, gange og adkomst ned til elvebredden fra gangsykkelveien på oversida). Omfang og kvalitet på opparbeidelse av o\_FRI3 er ikke konkretisert. Kommunen og forslagsstiller er enige om å avklare dette i løpet av høringsperioden.



Utsnitt av situasjonsplan

## PLANPROSESSEN

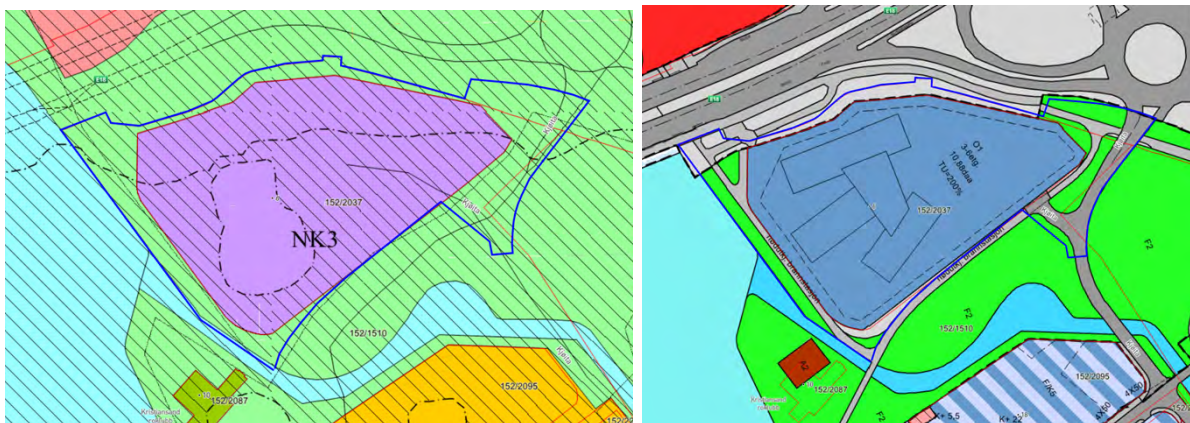
### Gjeldende planer

Forslaget omfatter mange arbeidsplasser nærme sentrum. Slik er planforslaget i tråd med overordnede planer:

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, §3.1 sier: «Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi

*korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter».*

- Regionplan Agder 2035 legger føringer for har som mål bl.a. å «*redusere klimagassutslipp på Agder med minst 45 prosent innen 2030*».
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2020–2050 er følgende vedtatt: «*Agder fylkesting legger til grunn at nullvekstmålet for biltrafikk skal gjelde inn til Kristiansand sentrum*».



*Utsnitt gjeldende kommuneplan og gjeldende reguleringsplan*

#### Kommuneplan:

- I Kommuneplanens samfunnsdel 2020–2030 sies «*Kristiansand er et sosialt rettferdig lavutslipps- samfunn med 80 % lavere klimagassutslipp i 2030 enn i 2015*». Fra overordnede strategier for arealplanlegging, pkt 1: «*Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport*».
- Forslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan, der området er vist som nåværende næringsbebyggelse. I forslag til ny kommuneplan heter det at «*Bedrifter mer mange ansatte skal lokaliseres i kommunens mest sentrale områder*». Det gjør dette forslaget. Foreslått parkeringsdekning er lavere enn det som fastsettes i gjeldende kommuneplan.

#### Reguleringsplaner:

- Gjeldene reguleringsplan er *Elvebredden øst, felt O1, tomt for Telenor, 06.12.2000, plan-ID 788*. Tillatt utnyttelse er 21 800 m<sup>2</sup>. I dag er det bygget ca 8200 m<sup>2</sup>. Bygningene tillates oppført i 3-6 etasjer, nærmest E-18 kan gå opp til 6 etasjer. Nå foreslås det like mye kontorareal, men i et langt høyere bygg.
- Det er varslet oppstart av detaljplan for traséen til sykkелеkspresveien. Ny sykkелеkspresvei er planlagt å krysse over Otra omtrent i dette området. Den nøyaktige plasseringen av sykkelveien sin trasé er derimot ikke bestemt. Flere ulike alternativer har vært diskutert, enten over ny bro, eller ved den eksisterende Oddernesbroa. Planforslaget er ikke til hinder for fremføringen av en eventuell sykkелеkspresvei (*Plan-ID 1395, ODDEMARKA-TORDENSKJOLDSGATE, sykkелеkspresvei*).

#### **Melding om oppstart**

Det ble varslet oppstart av planarbeid 19.01.22. I forbindelse med varslingen ble det arrangert en åpen dag for naboer og andre på Kjøita 27.02.22. Prosjektet ble presentert med 3D-modell, og sol/skyggesituasjonen kunne vises. Som følge av innspill ble det sendt utvidet oppstartsvarsel og supplerende sol- og skyggeanalyser 10.02.22.



Bygget vekker stort engasjement. Ved oppstart kom det inn 169 merknader fra naboer. De aller fleste uttalelsene er negative til foreslått høyde (konsekvenser med skygge og siluettvirkning), 20 hadde ingen merknader og 4 var positive til forslaget. Det er også bekymringer knyttet til trafikkikkerhet og fremmedparkering. I vedleggene 5 og 6 er innspillene oppsummert og kommentert av forslagsstiller. Fylkeskommune og statsforvalter er positive til forslaget.

I oppstartsvarselet var det vist et bygg på 16 etasjer. Ved innsendelse av plandokumentene var bygget senket til 13 etasjer. Dette samsvarer med høyden slik den var i vinnerutkastet i arkitektkonkurransen.

### **Ekstern medvirkning og informasjon**

Det har vært omfattende informasjon i oppstartsfasen. I varslingsperioden var det informasjonsmøter med Nedre Lund Vel, Østre Otra Vel og Kristiansand Roklubb.

Prosjektet er også omtalt og kommentert i lokalavisa.

Barns og unges interesser:

- Det ble arrangert en befaring med barn og unge 03.03.2022. Det var en felles gåtur med barna der de underveis fikk komme med synspunkter. Kommentarene var i hovedsak på arealer utenfor planområdet:
  - o Elvebredden brukes til tur/jogging/hundelufting. Fint åpent område.
  - o Bading: skjer helst på brygge lenger sør, men ved roklubben om det er fullt der. Elva er ikke egnet for små barn pga dypt vann – sandstrand hadde vært fint. Noen bader heller i Stampa, der er det varmere vann.
  - o Fotballbanen brukes ikke så mye, skolen og speidere bruker den av og til. Vanskelig å komme til pga veier, ballen kan fort havne utenfor på veiene. Kunne det vært andre ting – lekeapparater?
  - o På spørsmål om hva de mente om planlagt bygg mente noen det var for høyt, andre mente det kunne passe med et høyt bygg der. Barna syntes det var viktig at lekeplasser ikke ligger i skygge.

### **Høyhusutredningen**

I utredningen *Høyhus i Kristiansand, fra 2015* drøftes problemstillinger knyttet til høyhus. Høyhus er i denne sammenheng definert som bygninger over 10 etasjer. Under er angitt noen punkter som direkte berører dette prosjektet. Høyhus med kontor og andre arbeidsplasser blir vurdert som mindre utfordrende enn bolighøyhus.

Høyhuset som foreslås på Kjøita er i hovedsak i tråd med utredningens anbefalinger under pkt 2:

- *(...) Vi ser det som langt viktigere å styrke sentrum/Kvadraturen med randsoner og anbefaler at høyhus primært skal vurderes i sentrumsnære bydeler. (...)*
- *Kanalbyen, Vestre Havn og tomter i Kvadraturens nære randsoner må prioriteres for å sørge for en mer kompakt by.*
- *Vi anbefaler at store arbeidsplasser lokkes til sentrums randsoner ved å tillate store byggehøyder og økt synlighet.*

Under samme punkt sies også:

- *Siden kan det åpnes for høyhus utenfor sentrum, og da fortrinnsvis maks 300 m fra kollektivknutepunkt.*

Utredningens anbefalinger om estetikk sier:

- *Kvadraturens randsoner bør kunne få innslag av høyhus der det ligger til rette for det.*
- *Se bort fra argumenter om at høyhuset er et signalbygg eller at det er ment å signalisere dette og hint. Høyhus er ikke automatisk signalbygg, og signalbygg er ikke nødvendigvis gode.*
- *Kristiansands størrelse og topografi tilsier at det ikke er behov for at høyhus visuelt skal danne orienteringspunkt eller stedsmarkeringer.*

*Andre hensyn bør veie langt tyngre.*

Om høyhus som stedsmarkering:

- *Et høyhus kan benyttes til å markere et sted og gjøre det synlig fra lang avstand. Høyhuset som markør bør likevel ikke ses som et viktig kriterium for hvilke områder som skal og ikke skal kunne få høyhus. Vi ser ikke noe stort behov for å markere visuelt verken byporter, sentra, holdeplasser eller annet ved å bygge høyt. Stedsmarkering kan selvsagt være en positiv kvalitet, men ikke et spesielt tungtveiende argument verken for eller mot høyhus.*
- *Høyhus bør både anbefales og avvises uavhengig av om de fungerer som stedsmarkeringer.*

Utredningen drøfter *Områder hvor det kan plasseres høyhus*. Lund Torv og Campus UiA er omtalt som aktuelle områder på Lund. Elvebredden med Kjøita 6 er ikke omtalt, men utredningen peker på fordeler ved etablering av høyhus nær Kvadraturen og metroaksen.

## **PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Den gjeldende planen tillater allerede like mye areal kontorbygg som nå foreslås. Det er derfor primært den økte høyden som skal vurderes.

Høye hus skaper debatt. Forslaget gjelder et nokså høyt og et meget synlig bygg, ved Otras bredd. Plan og bygg har derfor stilt ekstra krav til at forslaget skal være grundig drøftet og belyst, før forslaget sendes på høring. Så langt er det gjort et grundig forarbeid, og det er lagt ned mye ressurser i å få fram konsekvensene av å tillate 13 etasjer. Spesielt er konsekvenser for sol og skygge forbilledlig analysert og presentert i forslaget som nå høres.

Kristiansand skal være en attraktiv kommune for næringsliv og nyetableringer. I dette ligger også å kunne tiltrekke seg store arbeidsplassetableringer, og legge bedre til rette for byens brede, viktige næringsliv. Det er også en høy etterspørsel etter sentrale, attraktive og grønne kontorlokaler. Da kan det å åpne for høye kontorbygg på egnede, sentrale tomter være ett av de verktøyene kommunen sitter med for å legge bedre til rette for næringslivet. Dette er også en av hovedkonklusjonen i høyhusutredningen fra 2015.

Beliggenheten er sentral, gjeldende planen tillater allerede store bygg for kontor. og Tomta ligger et stykke fra den lavere boligbebyggelsen. Plasseringen av et høyhus her vurderes å gi akseptable konsekvenser, også mtp skygge og lokalklima. Samtidig kan naboer oppleve det annerledes, og det må tas på alvor. Mange har allerede protestert.

### Arkitektkonkurransen som grunnlag for en planprosess

Det har blitt avholdt arkitektkonkurransen, og vinnerforslaget fra denne ligger til grunn for planforslaget. Før utarbeiding og innsending av planforslag har det vært omfattende prosesser med å avholde konkurransen, utarbeide utkast og til slutt juryering av forslagene. Dermed har mange ulike alternativer vært vurdert underveis. Plan og bygg mener dette veier positivt. Den kommunale behandling av planforslaget har i hovedsak dreid seg om problemstillinger knyttet til opparbeiding av uteområder og ellers plantekniske justeringer. En eventuell bearbeiding av prosjektet kan gjøres etter høringen dersom dette er aktuelt.

### Forholdet til høyhusutredningen

I høyhusutredningen er det mange forhold som taler for et høyhus på Kjøita 6, selv om denne konkrete plasseringen ikke er vist i de områdene det anbefales å vurdere dette.

Ut fra et næringsperspektiv ønsker en å legge til rette for sentrale kontorarbeidsplasser. Ved å tillate økt høyde og synlighet kan man tiltrekke seg nyetableringer sentralt. Plasseringen inn mot byens innfartsåre gir god eksponering og et attraktivt bygg som tiltrekker seg ønsket næringsaktivitet.

### Sol og skygge

Utbyggingen vil medføre at mange boligeiendommer berøres, og det er følgelig et stort antall protester fra beboere i området. Det gjelder spesielt de få timene med sol på vinterstid, hvor sola står lavt og bygget vil kaste lange skygger. Skyggepåvirkningen vil variere mye etter tidspunkt på året og klokkeslett.

Det innsendte materialet illustrerer godt konsekvensene mht skyggelegging (vedleggene 11-14), og det er også redegjort for i beskrivelsen. Illustrasjonene viser konsekvensene for den enkelte av de nærmeste eiendommene beskrevet i detalj. Det er også vist hvor og hvor lenge bygget vil kaste skygge til ulike tider på året.



*Illustrasjonen viser skyggebane 1. mai – de forskjellige feltene angir varighet på skyggen*

På grunn av avstanden mellom det planlagte høyhus og boligene vil skyggen passere raskere enn om disse hadde ligget tett på hverandre. Minste avstand mellom Kjøita 6 og de nærmeste boligene i øst er ca 100 meter. Illustrasjonene viser at det er bebyggelsen i Torridalsveien som i størst grad berøres. For disse eiendommene vil skyggen passere i løpet av ca en time (eller underkant). For husene lenger bort vil skyggeperioden være kortere.

Bygget kaster ingen skygge mot sør, så ingen av leilighetsbyggene lenger sør langs elvebredden vil bli berørt.

### Siluettvirkning

I dag er opplevet bebyggelsen på Lund med en jevn byggehøyde sett fra broene. Høyhuset vil være godt synlig og framstå som et dominerende innslag i den relativt sett homogene bygningsmassen her. Det er i dag ingen andre lignende høye bygg på elvebredden. Høyhuset vil også bli godt synlig fra veldig mange steder på Lund og i Kvadraturen. Den karakteristiske utformingen vil også bidra til at bygget framstår og omfattes som et tydelig element i bybildet. Oppfatningene om bygget er delte, dette kommer fram i merknadene til oppstartsvarslingen. De aller fleste er negative til bygget, mens noen få er positive.

En av utfordringene vil være hvordan belysningen framstår på kveld/natt. Det er derfor stilt krav om belyningsplan.

### Uteoppholdsarealer og første etasje

Arealet rundt bygget er gitt en god utforming. Parkering flyttes under bakken. Det skal opparbeides gode oppholdsareal, gangveier og møteplasser. Planen krever minst 500 m<sup>2</sup> med publikumsrettede virksomheter i første etasje. Disse vil ligge solrikt til, skjermet for

støy. Her er det et potensial for å få inn funksjoner for andre enn den som jobber i området, som kafé, treningssenter ol. Det vil også være positivt for andre som nå i større grad bruker området langs elva.

#### Trafikk og adkomstforhold

Planen medfører en forskyvning av dagens adkomst, men løsningen blir ellers i prinsippet som i dag. Utbyggingen vil medføre at noe mer biltrafikk vil krysse gangsykkelveien.

Det etableres fortau langs Kjøita fra ny avkjøring fram til det møter eksisterende sti på andre siden av veien. Denne stien har oppstått som en snarvei og skal rustes opp som gang/sykkelvei. Denne tilretteleggingen gir bedre forhold for syklende og gående.

Mht trafikkbelastning vil utbyggingen medføre noe øking. Plan og bygg anbefaler noe færre parkeringsplasser enn foreslått.

#### Buss, sykkel og gange

Det ligger veldig godt til rette for at arbeidstakere og besøkende kan nå området enten til buss, på sykkel eller til fots.

- I forhold til buss har Kjøita 6 en relativt sentral plassering. Gangavstanden fra Kjøita 6 til busstoppene ved Rundingen er 650 meter – samme avstand som fra Sjøhuset til «Hesten» i Markens gate. Dette anses som en akseptabel avstand til metrostopp, selv om høyhusutredningen anbefaler 300 meter.
- Kjøita 6 ligger veldig bra til i forhold til dagens gang- og sykkelveinett og også kommende sykkелеkspresvei.
- Med den nye Christian Quart-broa er Kjøita 6 knyttet enda nærmere Kvadraturen som en del av dens randzone.
- Utbygger har også et samarbeide med Agder kollektivtrafikk (AKT) om plassering av elsparkesykler innenfor planområdet.

Beliggenheten er altså god for kollektiv, gange og sykkel. Det gjelder imidlertid uavhengig av dette forslaget, da gjeldende plan tillater like mange arbeidsplasser som i planforslaget. Det som nå foreslås har likevel bedre løsninger på bakkeplan som sørger for at området blir tryggere og lettere tilgjengelig for myke trafikanter.

#### Parkeringsdekning

I *Mobilitetsplanen* sies under pkt 5, *Samlet vurdering og konklusjon*:

*«(...) En viktig faktor for å begrense bilbruken, og legge til rette for økt bruk for gående og syklende, er å begrense antall parkeringsplasser. En reduksjon i antall parkeringsplasser vil også kunne bety redusert trafikk til eksisterende kontorvirksomhet innenfor planområdet.*

*Området ligger tett opp mot kollektivakse, god gang- og sykkelveiforbindelse og ligger sentralt i Kristiansand by. Det er kort avstand til Kvadraturen, og det bor mange mennesker i gå- og sykkelavstand fra området. Planområdets plassering gjør det mulig å få folk til å benytte kollektivtilbudet som allerede er etablert i området».*

I planforslaget foreslås en parkeringsdekning på 0,9 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Etter gjeldende reguleringsplan kan det etableres 2 pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Gjeldende kommuneplan sier 1 pr 100 m<sup>2</sup> BRA.

Administrasjonen har nettopp gjort en vurdering av parkeringsdekning for næring, i forbindelse med forslaget til ny arealdel for kommuneplanen. Her landet man på 0,5 plass per 100 m<sup>2</sup> kontor for denne delen av byen, sone 2.

I forslaget til ny kommuneplan som nå skal til offentlig ettersyn sies at «*Parkeringskrav vurderes konkret i hver plan- eller byggesak*» (etter behandling i formannskapet

12.10.22). For Kjøitaområdet anbefaler vi 0,5 per 100 m<sup>2</sup>, det samme som administrasjonen anbefalte generelt for hele sone 2 i ny kommuneplan.

Bygget presenteres med stort fokus på miljøkvaliteter. Da er det naturlig at det gjenspeiles også i krav til parkeringsdekning. Det som foreslås av utbygger er lavere enn dagens kommuneplan og vesentlig lavere enn det som hjemles i gjeldende plan. Med tanke på dette er forslaget uten tvil en forbedring og innebærer en samlet sett et redusert antall parkeringsplasser.

I forbindelse med forslaget til ny arealdel for kommuneplanen har administrasjonen gjort en vurdering av parkeringsdekning for kontor mm i denne delen av byen (sone 2). Plan og bygg mener at parkeringsdekningen ikke må være høyere enn 0,5 pr 100 m<sup>2</sup> BRA og foreslår derfor at dette tas med som et alternativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. I avsnittet over under Buss, sykkel og gange er beskrevet flere forhold som gjør området lett tilgjengelig på andre måter enn bruk av privatbil. Forslagsstiller er uenig i administrasjonens vurdering og har redegjort for sine synspunkter i vedlegg 7.

I merknadene fra naboene er det påpekt at fremmedparkering er et problem. Sentrumsnære områder med gratis gateparkering vil være utsatt for dette. Reguleringsplanen for Kjøita 6 kan ikke løse dette. Lokalt er dette løst med bosoneparkering (Posebyen, Ferjefjellet mm, Murbyen, Gimlevang, del av Grim).

#### Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

#### Barn og unges interesser

Friområdet øst for nybygget med den runde banen får mer skygge på kveldstid (like før solnedgang) mai-august i forhold til dagens situasjon. Samtidig vil bygget føre til redusert støy på deler av banen og store deler av arealet mellom Kjøita 6 og kanalen, et område som skal tilbakeføres til friområde.

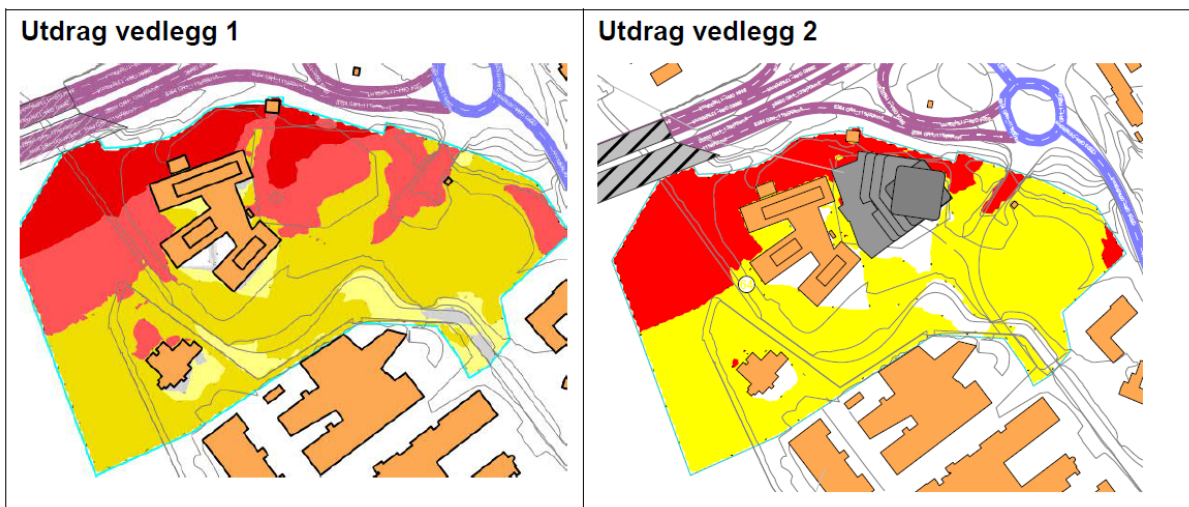
Utbyggingen påvirker ikke skoleveier.

Planen utløser ikke krav om erstatningsarealer.

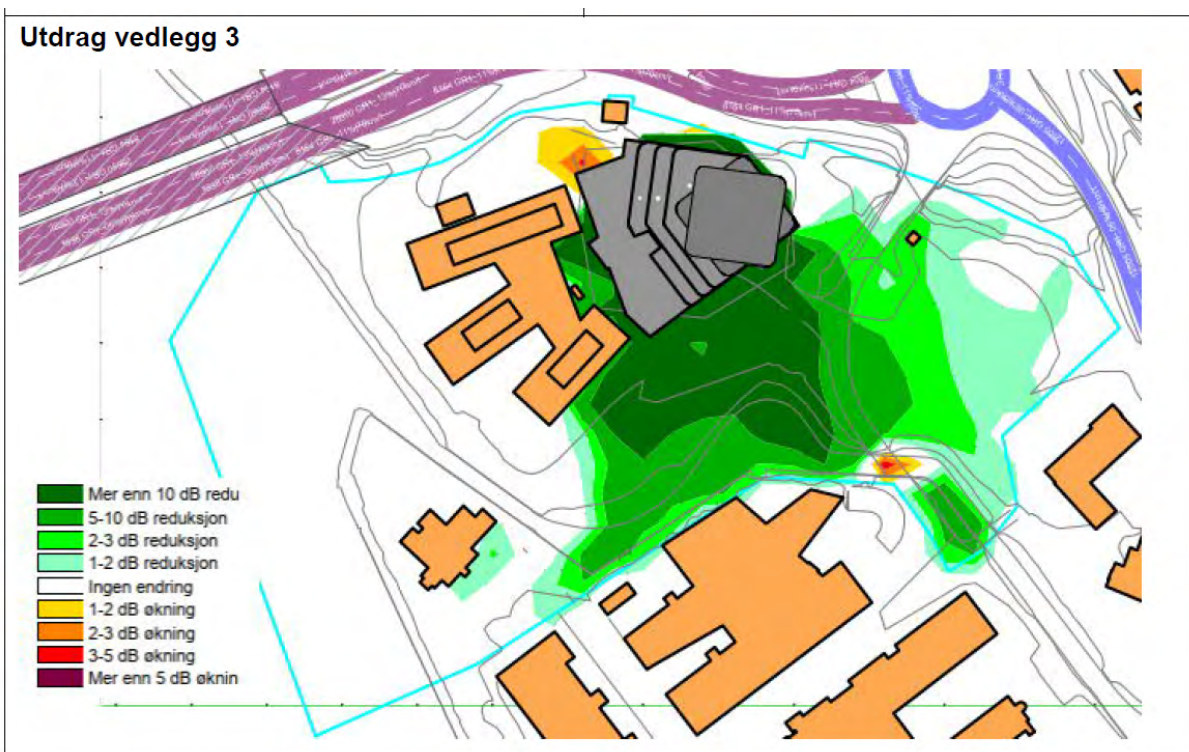
#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

- Området er utsatt for svevestøv (gul sone i kommunens luftsonekart). Det legges ikke opp til bebyggelse som er følsom for luftforurensing. Hensynet til svevestøv ivaretas i prosjektering, bl.a. med særskilte ventilasjonsløsninger. Bygget i seg selv vil kunne skjerme arealene i sør for svevestøv.
- Det er påvist forurensing i grunnen. Massene kan gjenbrukes innenfor området, men eventuell overskuddsmasse må leveres til godkjent mottak.
- Planområdet ligger under marin grense. Områdestabiliteten er vurdert, og det er konkludert med at planområdet ikke ligger innenfor et mulig løsnø- eller utløpsområde.
- Planområdet ligger i aktsomhetsområde flom. Nytt kontorbygg skal etableres over flomsikker sone.
- Området ligger nær E18 og er støyutsatt. Det gjør at tomten i hovedsak er egnet til arbeidsplasser og næring, i stedet for bolig eller annet formål. Kontorer kan lett skjermes mot støy inne, og støydempende bygningsmessige tiltak må gjennomføres. Uteområdene sørøst vil med nytt bygg delvis bli skjermet for støy og mulighetene for tilrettelegging av uteoppholdsarealene. Fra sammendraget i støyutredningen:  
*«Planområdet er påvirket av støy fra E18 og delvis FV 486. Det planlegges oppføring av et nytt høybygg med kontor/næring i planområdet. For eksisterende og nye funksjoner i planområdet vil det ikke være krav til støynivå på fasade eller uteoppholdsareal. Men støynivåene medfører behov for prosjektering av lydisolerende tiltak i fasader i senere fase. Støynivå fra vegtrafikk er, og vil være, over 55 dB Lden på store deler av planområdet. Nytt planlagt bygg vil gi økt skjerming slik at områdene sør/sørøst*

på området vil ha lavere støynivå enn for dagens situasjon. Kristiansand kommune har satt deler av planområdet som et høyt prioritert grøntområde. Dette området vil få lavere støynivå etter utbyggingen».



Over: Fremtidig situasjon (år 2042) uten og med nytt kontorbygg



Over: Differansekart som viser endring i støynivå med og uten nytt kontorbygg

#### Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk endres ikke i forhold til gjeldende plan. Dagens utnyttelse er relativt høy og samsvarer med øvrige arealer på elvebredden.
- Sentral plassering gir gode muligheter for miljøvennlig transportmåter.
- Høyhus vil som en tommelfinger regel ha en dårligere klimaprofil enn tilsvarende, lavere bygg. Grunnen er at høyden krever økte dimensjoner og mer materialer enn lavere bygg.
- Det arbeides ellers med å få prosjektet BREEAM-sertifisert. Det betyr at bygget i så fall oppfyller strenge krav til energibruk og bærekraft.
- I bestemmelsene er det krav om at bebyggelse over bakken skal oppføres med bærende konstruksjon og med overvekt av tre. Det arbeides også med å legge til rette for solceller på fasader.

- Samlet sett er det signalisert høye miljøambisjoner med bygging i tre og BREEM-sertifisering.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen og rekkefølgekrav

Kommunen vil ikke få investeringer eller særskilte driftsutgifter som følge av planforslaget.

#### Oppsummering

Som beskrevet over er det fordeler og ulemper med prosjektet. Et betydelig antall naboer protesterte da det ble varslet oppstart. De færreste ønsker dette som en del av sin utsikt. Plan og bygg ser likevel sider som taler for å tillate 13 etasjer ved Kjøita:

- Forholdet til næringsutvikling – det legges til rette for gode, attraktive og ikke minst sentrumsnære kontorarbeidsplasser. Disse er etterspurt, og her har Kristiansand en underdekning. Planen tillater allerede like mye kontorareal som i dette forslaget, som ikke har blitt realisert. ved å tillate et høyhus ved elvebredden kan etableringer her gjøres mer attraktive.
- Opprusting av arealer på bakkeplan vil bidra til en positiv utvikling av områdene langs elva, som kommer området og hele byen til gode.

På dette grunnlaget anbefaler plan og bygg at forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Åsmund Åmdal, 01.11.2022