

Vår ref.: R165

Dato: 08. juni 2022

Rev: 30.sept.2022

OPPSUMMERING AV INNKOMNE MERKNADER - MED KOMMENTARER

Planarbeid for Kjøita 6 (Varden) ble først varslet i januar (med frist 16.februar 2022). Det ble i varslingsperioden avholdt åpen dag, den 27.januar 2022. Etter dialog med naboer på åpen dag ble det valgt å sende ut utvidet varsel til flere naboer i nærområdet, med supplerende sol- og skyggeanalyser. Det ble sendt ut 10.februar 2022 med ny frist for merknad 11. mars 2022. Det ble valgt å gå bredt ut i nytt varsel og ca. 400 eiendommer fikk nytt varsel.

Det har kommet inn totalt 182 innspill. Av disse har 20 naboer «ingen merknad» til tiltaket. Det er sendt inn flere innspill per husstand, noen personer har også signert på flere merknader. Under følger en oppsummering av hovedpunkter som har kommet fram i innspillene, samt regulants kommentar til innspillene. Da det ble sendt ut varsel to ganger er det valgt å oppsummere den siste registrerte merknaden. Merknader fra naboer er valgt å strukturere og besvare i temavis oppsett, da flere av problemstillingene som tas opp ligner hverandre.

Innspill fra offentlige myndigheter

Statsforvalter, i brev datert 01.02.2022

Statsforvalter ser i utgangspunktet positivt på dette arbeidet. Tiltaket er i tråd med nasjonal politikk (fortetting i sentrale områder, avanserte nye bygg i tre, parkering under bakken og opprustning av uteområde for allmennheten). De er positive til tanken om et markert høybygg som spiller opp mot Quadrum og respekterer Domkirken som høyeste bygg.

- Bærekraft: Mobilitetsplan/transport, energibruk, materialvalg og anleggsgjennomføring er sentrale stikkord. Et moderne og bærekraftig næringsbygg som utvikles fra grunnen av, bør ta radikale grep og sikre et taktskifte i grønn omstilling. Solcelle bør vurderes i anlegget.
- Sykkelparkering: Rikelig og sikker parkering for sykler, inkludert elektriske transportsykler bør også inngå i prosjektet
- Sykkelekspressvei: De vurderer det som svært viktig at framtidig sykkelekspressvei og mulig ny bro over Otra blir ivaretatt
- Uteareal: De ser positivt på de skisserte planene for opprusting av uteområdene i planen. Det bør gjennomføres medvirkningsprosesser med barn og unge og andre aktuelle brukere av området. Det er viktig at utforming og framdrift for disse tiltakene sikres i bestemmelsene til planen
- Vannkvalitet: utfordring med vannkvalitet (ift lukt som er nevnt i planinitiativet) i kanalen kan vurderes forbedret ved å øke vanngjennomstrømningen, eks. ved mudring eller andre tiltak som kan gjøre uteområdet mer attraktivt. Hydrologisk fagkyndig kompetanse bør vurdere tiltak. mudring er søknadspliktig. Etablering av vegetasjonsbelte langs kanalen kan vurderes.
- Anleggsfase/forurensning: i anleggsfasen kan det være risiko for avrenning av forurensende stoffet ut i kanalen. Vannet skal beskyttes mot forringelse, jf. § 4 i vannforskriften. Ber om at det foretas en vurdering av mulig påvirkning herunder vurdering etter vannforskriften § 12, og at det stilles krav om avbøtende tiltak ved behov
- Utredningstemaer: Statsforvalteren ber ellers om at særlig følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:
 - o Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
 - o Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
 - o Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
 - o Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).

- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.

Forslagsstillers kommentar:

- *Bærekraft: Vi har en visjon om at prosjektet skal være innovativt og miljørettet og skal bidra til en bærekraftig byutvikling. Bygget er tenkt bygget med bærende tre elementer. Interiøret i bygget skal preges av nordisk design og vi skal vurdere bruk av grønne tak. Det vil ses på mulighet for å bruk av solcelle.*
- *Sykkelparkering: Det utarbeides en mobilitetsplan for området. Det skal legges opp til sykkelparkering både utendørs og innendørs.*
- *Sykelekspressvei: det har vært jevnlig møter med Statens vegvesen og Kristiansand kommune og planforslaget viser et konsept som ivaretar fremtidig sykelekspressvei gjennom området.*
- *Uteareal: Det er avholdt befaring med barna på Lovisenlund skole og møter med velforening. Det er foretatt en kartlegging av barnas bruk i området og det foreslås etablert flere funksjoner for opphold og aktivitet på bakkenplan.*
- *Vannkvalitet: på befaring med barna på Lovisenlund skole var det ingen som hadde opplevd vond lukt og det er foreløpige ikke kommet spesielle innspill på utbedring av kanalen som et viktig punkt. Det er avklart at det ikke skal gjøres tiltak i selve kanalen og tema vannkvalitet er nærmere beskrevet i eget kapittel i planbeskrivelsen.*
- *Anleggsfase/forurensning: det er foretatt en vurdering etter vannforskriften § 12 angående anleggsfasen og mulig avrenning av forurensede stoffer ut i kanalen.*
- *Utredningstemaer: temaene er utredet og kommentert i planbeskrivelsen.*

Agder energi nett, e-post datert 10.02.2022

- **Generelle opplysninger:** Ta må tas hensyn til bestående anlegg (høyspent og lavspent anlegg, se kart). Det må avklares hvordan nye områder skal forsynes med strøm. I god tid før utbygging må det avklares om eksisterende ledninger/kabler kan benyttes eller om det er behov for ny nettstasjon. Den som utløser flytting eller forsterkning må som hovedregel ta kostnaden. Nye traseer må gis rettigheter.
- **Inntegning på plankart:**
 - Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming
 - Parallell ledninger skal tegnes som en ledning.
 - Høyspenningsskabler under bakken tegnes ikke på plankart
 - Arealer som brukes til fremtidig nettstasjoner skal avsettes i planen til

arealformål bebyggelse og anlegg «andre typer bebyggelse og anlegg, kode 1500».



Forslagsstillers kommentar:

- Merknaden tas til følge. Det er opprettet dialog med Agder energi ift strømkapasitet.

Mattilsynet, i brev datert 14.02.2022

- Mattilsynet er opptatt av drikkevannsnettet og at det ikke forekommer skade på eksisterende vannledningsnett. Det går store vannledninger gjennom området som må tas hensyn til (krever 5 m byggegrense).
- Det er viktig at vannledninger innenfor planområdet som må ivaretas og beskyttes mot skader i det videre planarbeidet. Dette innebærer blant annet at dere må fremskaffe oppdaterte kart over ledningsnettet innenfor planområdet og få en oversikt over aktuelle sårbarheter. Dette danner grunnlaget for vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre at vannledningene beskyttes mot skader.
- Eksisterende vannledninger må omtales og hensyntas i forbindelse med videre arbeid med detaljreguleringsplan

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til følge. I planbeskrivelsen vil vi omtale forholdet til vannledninger. Planen ivaretar 5 m byggegrense til store vannledninger.

Statens vegvesen, i e-post datert 14.02.2022

Statens vegvesens rolle i denne saken er som veieier av E18. De ser at plangrensen ligger nær E18 og ramper og rundkjøringer i krysset med Torridalsveien. Vi vil komme tilbake til dette i høringsrunden for reguleringsplanforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering. Vi vil opprette dialog med Statens vegvesen for å avklare forholdet til sykkelekspressveien underveis i planprosessen.

Kristiansand kommune v/Klima og arealutvikling, i e-post datert 03.02.2022

Som grunneier har de ikke innvendinger til planinitiativet. De anbefaler likevel at planlegging av- og gjennomføring av tiltak, herunder endring av arealformål på kommunal grunn skjer etter avtale.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Innspill fra velforeninger, organisasjoner, sameier og andre grupper

Kristiansand roklubb, brev datert 01.02.2022 og e-post datert 11.03.2022

- De er ikke enig i plasseringen av den nye sykkelekspressveien. Den vil skape problemer for roklubben ift. inn og utkjøring av området med båthenger. Båthenger med båter utgjør 12-13 meter, pluss bil. Det kan skape faresituasjoner for syklende som kommer i høy fart. De mener sykkelekspresstrasen heller bør legges på dagens trase på broa, fremfor å lage ny.
- De stiller spørsmål ved miljøpåvirkningen denne reguleringen har for området. I tillegg tenker de på økt urbanisering av området og tenkt høyde. De stiller spørsmål om det er godt nok utredet. Høyden vil virke formidabel og påvirke nærmiljøet og boområdet.
- De har innsigelser på uteområdet som omfatter brygger, solplasser, badeplasser mm. De er positive til en oppgradering i dette området og økt aktivitet, men her ønsker de å være med i prosessen slik at dette ikke hindrer for vår virksomhet og videreutvikling av roklubben mm.
- De har også fremtidige planer om utbygging av roklubben, vi ønsker en vurdering om slike planer burde være med i denne reguleringsplanen. Er det mulig å få inn dette i gjeldende reguleringsplan?

Forslagsstillers kommentar:

- *Endelig plassering av sykkelekspressveien er et statlig anliggende og løsning vil tas i samråd med Statens vegvesen.*

- *Det skal i forbindelse med planarbeidet gjøres nærmere vurderinger knyttet til ulike fagtemaer som omtalt i planinitiativet og i oppstartsreferat fra kommunen. Planarbeidet forholdes seg til de krav som stilles til utredning slik at prosjektet blir godt vurdert og belyst.*
- *Det er ikke ønskelig å legge inn tiltak som kan hindre Roklubbens virksomhet. Angående plassering av brygger og badeplasser rundt Roklubbens bygg så vurderes ulike plasseringer som ikke ødelegger dette.*
- *Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å ta med nye vurderinger i planen på forhold som ikke angår Kjøita 6. Planområdet er nå innskrenket og tar ikke lenger med seg bygget til Roklubben.*

Nedre Lund velforening, e-post datert 17.03 2022

- Høyde og skyggelegging: Byggets høyde skygger og påvirker området bokvalitet og vil være til sjenanse for beboere i nærliggende område og vil medføre uheldig skyggelegging av hus og hager som går ut over livskvaliteten og forringelse av verdi på bolig, samt tap av solvarme ifm solceller, redusere kvaliteten på felles grøntarealer
- Høyhusutredning kommune og forhold til naboomgivelser: De viser til høyhusutredning i Kristiansand kommune og følgende sitater: «når solforhold endres er det krav til ekstern faglig utredning». Her mener velforeningen at konsekvenser og sol- og skyggeforhold må utredes nærmere og fortrinnsvis av eksterne uavhengige eksperter. Det vises også til høyhusutredningen om at «den historiske kvadrateens siluett bør fortsatt bevares». «Det samme gjelder i og nær områder definert som tidstypiske strøk. Det lanseres et enslig høyhus som på ingen måte tilpasser seg nabobebyggelsen eller området unike karakter». Bygget fremstår som fremmedelement. Det vises til Nedre Lund som tidstypisk området med flere bevaringsverdige hus.
- Næringslokaler: Mener planlagt utnyttelse ikke gir en samfunnsmessig gevinst, men gevinst for utbygger da det er tilstrekkelig med næringsarealer i regionen og de mener det da ikke er behov for et høyhus.
- Trafikk og parkering: Det synes åpenbart at det ikke kan være planlagt tilstrekkelig med antall parkeringsplasser til tårnet. Nedre Lund er plaget med mye parkerte biler i gata på dagtid fra folk som jobber i Kvadraturen. Dette vil bli forsterket dersom nytt kontorbygg skal bygges. Dersom det planlegges for få parkeringsplasser er velet bekymret for at denne utfordringen vil forsterke seg, særlig på vinterstid. Område har stor andel av barn og unge trafikanter som ferdes til fritidsaktiviteter og skolevei. Trafikksikkerheten er viktig. Kraftig økning av næringsarealer vil gå utover trafikksikkerhet.
- Forhold til gjeldende plan: byggets høyde bryter med reguleringen for området. De mener det ikke finnes grunner til å avvike fra gjeldende reguleringsplan på 6 etasjer.

Forslagsstillers kommentar:

- *Høyder og skyggelegging: det er godt dokumentert gjennom sol- og skyggeanalyser, at foreslåtte prosjekt ikke er et så stort problem som naboer frykter ift. skyggelegging. Bygningens smale form gjør at byggets skygge passerer tomtene relativt raskt. Analysene viser tydelig at det ikke blir solformørkelse på Nedre Lund eller i offentlige parker og grøntdrag. Prosjektet er i etterkant av varslingen redusert med 3 etasjer og oppdaterte sol- og skyggeanalyser ligger vedlagt planforslaget. Reduksjon av etasjehøyder på bygget reduserer skyggekast betraktelig ift opprinnelig forslag.*
- *Høyhusutredning og forhold til naboomgivelser: angående sitatet som velforeningen viser om «når solforhold endres er det krav til ekstern faglig utredning», så er ikke denne mulig å finne i høyhusutredningen. Men det siktes til tabellen som viser tema som skal belyses, herunder hvor sol- og vindforhold til omkringliggende plasser og bebyggelse og at krav til materiale er ekstern faglig vurderinger. Med dette menes at forslagstiller selv, herunder Kjøita 6. Trollvegg AS er ansett som ekstern faglig rådgiver som ivaretar krav ihht høyhusutredningen. Angående sitatet om «den historiske kvadramens siluett bør fortsatt bevares». «Det samme gjelder i og nær områder definert som tidstypiske strøk», så vises det til kart i høyhusutredningen som peker på ubebygde topper i Kristiansand. Tomten som skal bebygges ligger ikke innenfor noen av disse toppene. Et høyt bygg på Kjøita vil naturlig nok bli synlig i bybildet, men pga byggets slanke form vil Kvadramens «bakteppet» beholde tilsvarende samme synlighet som i dag, som byen mellom hav og hei. Bygget vil ikke bryte kobling mellom hav og hei. Selve Kjøita ligger ikke innenfor tidstypisk boligområdet. Selv om planområdet ligger i nærheten kan en ikke forvente at all utvikling skal forholde seg til småskala bebyggelse i overskuelig fremtid. At bygget Varden bryter med en historisk bebyggelse i nærområdet, kan ikke være førende for all utvikling som skjer i byen. Det foreslås et bygg for å få en gitt signaleffekt og for å redusere byggets fotavtrykk og gi mer lys og luft til bakkeplan som kan benyttes til uteplasser, sitteplasser, vannlek. Et smalere og høyere bygg vil gi mer rom og luft til selve den offentlige parken, som har bebyggelse tett inntil seg på andre siden av kanalen.*
- *Næringslokaler: vi er kjent med at det er steder i byen hvor næringslokaler står tomme enkelte steder i byen. Vi mener ikke dette er grunnlag for å si at det ikke er behov for et bygg her. Dagens reguleringsplan hjemler allerede den samme kontorutnyttelsen som i nytt forslag. Nytt forslag følger opp under den gjeldende reguleringsplanen når det kommer til formål og utnyttelse. Planforslaget er ikke et forslag om nye næringslokaler ut over det som allerede ligger hjemlet i gjeldende reguleringsplan. Etablering av nye arbeidsplasser på Kjøita er en av de beste plassene i byen. Det er ønskelig å ha flere arbeidsplasser tett på byen fremfor langt ut i bydelen. Plasseringen på Kjøita ligger i gang- og sykkelavstand til mange av byens befolkning og med god kollektivdekning som kan bidra til å redusere bilbruk.*
- *Trafikk og parkering: det ligger allerede en hjemmel til å bygge ut området med samme*

antall bruksareal næringslokaler som i gjeldende plan. Denne utbyggingen vil ikke føre til mer parkeringsbehov eller gå utover trafikkikkerheten i området. Det vil legges til rette for tilfredsstillende parkeringsdekning knyttet til nye lokaler.

- *Forhold til gjeldende plan: Som følge av at det foreslås en høyere bygningsmasse enn gjeldende plan, må forslaget gjennom en formell reguleringsprosess. Selv om et område er regulert fra før, betyr ikke dette at det ikke kan komme initiativer til et nytt prosjekt med nye rammer.*

Sameiet Elvegård v/Rolf A. Stumpf, e-post datert 21.02.2022

- De mener høyhus vil forringe solforhold og bokvalitet i nabolaget og gi permanent solformørkelse helt opp til Sommerrogata.
- De mener det ikke kan planlegges for solcelle anlegg pga høyhus.
- De anmoder om at høyden reduseres til maks 5 etg.

Forslagsstillers kommentar:

- *Som følge av at bygget er redusert vil sameiet i svært liten grad bli berørt av skygge fra det nye bygget. Både vår, høst og vinter blir ikke sameiet berørt av skygge fra Varden. Sommerstid er det også svært begrenset med skygge med kun kortere tidsperiode før solen er tilbake igjen på tomte.*
- *Ift solcelle så vil ikke bygget ødelegge for muligheten til å ha solcelle på tak eller lignende. Solceller fungerer også selv om det ikke er direkte sollys.*
- *Det vil ikke være aktuelt å redusere høyden slik Sameiet antyder, spesielt med tanke på at det i gjeldende reguleringsplan kan bygges opptil 6 etasjer.*

Jan Otto Grøntoft - på vegne av Sameiet Elvegård, datert 11.02.2022

- Kan ikke godta mer enn 6 etasjer.
- Mener det er et hån mot naboer og vil legge hele Nedre Lund i skygge.

Forslagsstillers kommentar:

- *Tas til orientering.*
- *Det er usikkerhet knyttet til om merknaden representerer sameiet eller er en privat merknad.*

Sameiet Klynga 40-44, datert 23.02.2022

- Bygget blir for høyt og dominerende. Det passer ikke inn mot øvrig bebyggelse. Det vil stjele både utsikt og solforhold for omkringliggende bebyggelse.

- Den nye solplanen viser at skygger blir større og lengre enn tidligere beskrevet

Forslagsstillers kommentar:

- *Vi mener området tåler et høyt bygg da nærmeste arealer er veiarealer og rundkjøringer knyttet til E18. Det er et bevisst valg at bygget bryter med omkringliggende bebyggelse for å skille seg ut. Vi mener det blir feil at man i overskuelig fremtid skal ha omkringliggende bebyggelse som legger premis for nye prosjekter. Vi ønsker å tenke nytt og annerledes. Det vises ellers til tidligere kommentar om reduksjon av høyde. Ift utsikt så vil enkelte naboer få endret utsikt, men når man bor i en by kan man ikke belage seg på den samme utsikten man alltid har hatt. Byer er i endring og det vil alltid ligge initiativ til utvikling av byen.*
- *Ift sol og skyggeanalyser så er ikke skyggene blitt lengre og større enn tidligere vist, men det ble valgt å lage supplerende sol og skyggeanalyse for å vise et større omfang av området rundt. Dette var ikke et krav fra kommunens side, men vi så det som positivt å få belyst sol- og skyggeforholdene mer detaljert for å gi mest mulig informasjon til naboer.*

Sameiet Oddernesveien 1, datert 04.11.2022 og 11.02.2022

- De mener en bør holde seg til gjeldende reguleringsplan med maks 6 etasjer. Et høyt bygg på 68 m vil skjemme ut hele område og bryte med alle bygg som er der fra før.
- Et høyt bygg tar sola fra beboere i området gjennom hele året, og spesielt vinterstid vil det være merkbart.
- I et infomøte med byggherre ble det hevdet at de selv ønsket å forholde seg til reguleringsplanen (6 etasjer), men at Kristiansand kommune oppfordret til å bygge i høyden
- Ift trafikk og parkering så er området belastet fra før og med økende transport og parkeringsbehov vil belastningen bli for stor.

Forslagsstillers kommentar:

- *Vi har ulik oppfattelse av hva som er skjemmende for området. Vi mener et nytt bygg på Kjøita ikke trenger å være i samme skala eller form som omkringliggende bygninger for at bygget skal fungere godt i denne delen av byen. En kan ikke bare se på ett aspekt ved plassering av et høyt bygg, slik velforeningen viser til med å tilpasse seg omgivelsene. Et høyt bygg i Kristiansand vil sjeldent kunne sies å være tilpasset næromgivelsene. En ønsker å få et bygg med en synlig signatur som bygger på prinsippene om bærekraftig byutvikling. Foreslått bygg ligger i Kvadraturens støttesone og det er en naturlig plass for et slikt type bygg som Varden. Plassering av høyhus bør ligge i eller nært opptil sentrumskjernen, kort avkjøring til hovedveier og med god kollektivdekning.*

- *Angående solforhold så vises det til tidligere kommentar.*
- *Dersom byggherre ønsket å forholde seg til gjeldende plan ville det ikke bli igangsatt planprosessen. Ønske om et markert bygg på Kjøita er et privat initiativ fra grunneier og ikke etter forespørsel fra kommunen.*
- *Det vises til tidligere kommentar om at område i dag har en utbyggingshjemmel til å bygge ut området med tilsvarende utnyttelsesgrad. Utnyttelsen i nytt planforslag utløser ikke mer parkering enn det som ligger i gjeldende reguleringsplan. Vi vil i prosjektet håndtere nødvendig parkering for nye kontorlokaler. Gateparkering på Lund er i dag gratis og reguleringsplanen kan ikke løse dette problemet. Det er det ikke lovmessig hjemmel til. Beboerne må bruke andre kanaler for å få bukt med det de i dag opplever som et stort problem.*

Sameiet Ole Bulls gate 6 – 8, datert 22.02.2022

- **Høyder:** Sameiet er sterkt imot forslaget i planinitiativet. Negative konsekvenser som følge av et *signalbygg* Varden vil deriblant være: Plassering, betydelig endring i sol/skyggeforhold, utsikt, estetikk og trafikk. De mener bygget må oppføres i tråd med gjeldende plan på 6 etasjer. Vanskelig å se hvordan et bygg med 16 etg vil tilrettelegge for økt verdi og livskvalitet for beboere på Nedre Lund i form av offentlige tilbud og tjenesteyting utover det som tilbys i dag.
- **Parkområdet:** med fotballbaner blir i dag brukt til utendørsaktiviteter i regi av skoler, treningssentre og andre organisasjoner. Gangstier gjennom parken og langs Otra skaper en fin arena for løping og korte turer for beboere i området.
- De viser til punkter i høyhusutredningen på følgende:
 - o Planinitiativet viser til at bygget skal fungere som signalbygg og orienteringspunkt i Kristiansand. Høyhusutredningen omtaler dette og argumenterer med at byens topografi ikke har behov for bebyggelse med slike formål.
- **Næromgivelser:** De viser til planinitiativets mål om «å skape ny og sterkere identitet i området og etablere et nytt møtested i byen». De viser til at store deler av Nedre Lund regnes som tidstypisk med urørte bebyggelse, lun og usjenert. Et kontorbygg på 16 etg. bryter med eksisterende bebyggelse i område og vil skape stor misnøye blant naboer.
- **Solforhold:** De mener solforhold vil bli redusert betydelig (store deler av ettermiddag og kveld). De mener planinitiativet bagatelliserer at solforhold for sameiet m.fl. vil bli forringet. Sameiet har felles parkeringsplass og fellesområde/hageparti som alle beboere i sameiet benytter seg mye av og beboere i 2.etg her et eneste uteområdet. Bygget vil redusere solforholdene betydelig i leilighetene, fellesområdet deres og verandaer i sameiet,
- **Tap av utsikt:** tap av utsikt bl.a. til Otra, Baneheia og himmel vil i stor grad påvirkes.

Bygget blir et merke på himmelen i negativ form.

- Næringsformål: Viser til en utarbeidet næringsanalyse som anser at det allerede skal være dekkende behov for næringsarealer i regionen. De kan ikke se at det er nødvendig med næringsarealer som tilsier bygging av høyhus her.
- Kollektivtrafikk: de mener nærhet og generell fremkommelighet ift bussforbindelse ikke er reell, da stort sett all kollektivtrafikk går på Lundsbroa, ikke Oddernesbroa.
- Trafikk: Torridalsveien er i dag overbelastet både med bilister og myke trafikanter. Kontorbygget vil øke trafikken ytterligere og medføre svært uoversiktlige og farlige situasjoner for både voksne og barn som ferdes langs veien.
- Parkering: Utforming av parkeringsareal er ikke beskrevet i detalj
- Fremmedparkering: Nedre Lund er sterkt preget av fremmedparkering da mange som jobber i kvadraturen står parkert gebyrfritt i gatene. Økt trafikk vil forverre parkeringen i nabolaget.

Forslagsstillers kommentar:

- *Høyder: ved å bygge samme bygningsmasse i et slankt og høyt bygg vil en frigjøre store arealer på bakkeplan som kan benyttes til plen, park, sitteplasser, torg etc. Et slikt bygg vil også gi mer rom og luft rundt den offentlige parken, fremfor et bygg som dekker 4-6 etasjer tett inntil en park. Det vises forøvrig til tidligere kommentar.*
- *Parkområdet: tas til orientering*
- *Høyhusutredningen: Varden har ikke bare til formål å tjene som signalbygg. Bygget vil være et innovativt og miljørettet bygg med fokus på materialvalg og innovativ byggemåte. Bygget vil være en «case» for nåtidens nordisk arkitektur. Vi vil utfordre norsk trebryggeri og gi det en moderne bruk. Ved bruk av lokale materialer, kunnskap og teknikk så vil Kristiansand få et bygg som representerer byggeskikk fra nåtidens arena. Målet er ikke bare å skape et signalbygg, men å skape et mer attraktivt område som gir folk en bedre opplevelse og et samlingspunkt for mange arbeidsplasser tett på sentrum. Høyhusutredningen sier også at man skal vektlegge at nybygg bidrar med god arkitektur og uterom, noe prosjektet Varden i aller høyeste grad gjør.*
- *Næromgivelser: det vises til tidligere kommentar*
- *Solforhold: Nye sol- og skyggeanalyser viser at sameiet sommerstid ikke blir berørt av skygge fra det nye bygget. På våren vil skyggen passere raskt forbi før det igjen blir sol på tomte. Det påpekes også at dette er de nærmeste boligene til prosjektet.*
- *Tap av utsikt: folk har ulike meninger om hva de mener er fin utsikt. Bygget vil ikke fjerne hele dagens utsikt, men vil naturlig nok føre til endret utsikt. Byggets slanke form gjør at mye av naboenes utsikt fortsatt vil ha mye av den utsikten de har i dag. Et lavere, men langstrakt bygg ville også påvirke utsikten for naboer.*
- *Næringsformål: se tidligere kommentar.*
- *Kollektivtrafikk: Da området allerede er regulert til kontor og nytt forslag viderefører*

dette formålet og med lik utnyttelse så vil det ikke være endringer i praksis. Avstanden mellom Kjøita og kollektivlinjer er like lang om det blir høyt bygg eller et lavere bygg. Det vil utarbeides en mobilitetsplan som tar for seg denne tematikken.

- *Trafikk: prosjektet vil ikke medføre mer trafikk i område, enn det gjeldende reguleringsplan legger opp til. Når det gjelder kapasitet og trafikksikkerhet på veinett utenfor planområdet så forholder vi oss til tilbakemeldinger fra ingeniørvesenet i Kristiansand kommune slik at trafikksikkerheten blir ivaretatt.*
- *Parkering: vil omtales i planforslaget når planen sendes inn til behandling i kommunen.*
- *Fremmedparkering: se tidligere kommentar*

Christianssands Byselskab, brev datert 22.01.2022

- *Selv om det presenterte høyhuset ligger et stykke fra Kvadraturen, er imidlertid Byselskapet betenkt på den store høyden på 16 etasjer. Det vises til sitat fra Riksantikvarens bystrategi av 2021.*
- *Det vises til planinitiativet og at det ikke er ønskelig å utfordre byggehøyden på domkirken. Snittet gjennom sammenlignbare byggehøyder viser imidlertid at høyden på det nye kontorbygget er såvidt lavere enn toppen av domkirkens spir. Det er sannsynlig at med formen vil det definere ikke bare et nytt landemerke/signalbygg øst for Kvadraturen med sterk identitet, men et dominerende landemerke for store deler av byen.*
- *Før de kan ta stilling til høyden ønsker de at følgende skal utarbeides: «illustrasjoner av bygningens fjernvirkning sett i sammenheng med Kvadraturen og byen rundt. Ståsteder bør være ute på byfjorden. Konsekvenser for hele bylandskapet og dets silhuett bør vises. Dette er like viktig som sol- og skyggeanalyser og bør gjøres i tillegg til de perspektivene kommunen har bedt om som gjelder de nærmere omgivelsene»*

Forslagsstillers kommentar:

- *Tas til orientering*
- *Angående kommentar om at byggets form kan bli dominerende sett opp mot Domkirken, så er dette et viktig punkt når man skal bygge i høyden. Snittet som er vist i planinitiativet viser et prinsipp på hvordan bygningshierarkiet er tenkt. Varden bygget er atskillig smalere enn eksempelvis hvordan Quadrum vil fremstå på avstand. Avstanden mellom dem, terrengformer og høydedrag vil være med på å skape en visuell avstand mellom dem. Vi mener bygget ikke vil fremstå dominerende slik mange kan frykte.*
- *Det vil utarbeides illustrasjoner som viser bygningens fjernvirkning sett i sammenheng med Kvadraturen og byen rundt. Disse vil legges ved planforslaget som sendes til kommunen.*

Naboer

Viktige punkter som har kommet frem i innspillene til planarbeidet er satt opp temavis nedenfor da flere av merknadene har samme innhold. Det gjengis i generelt format og merknadene kan leses i sin helhet som eget vedlegg. Oversiktstabell viser hvem som har sendt innspill, dato og hvilke tema de har tatt opp i merknaden sin.

Fire av merknadene stiller seg positive til tiltaket med følgende utsagn:

- «Flott bygg – gi gass!»
- «Dette blir knallbra supert for hele nærområdet og veldig spennende!»
- «Bygget er stilig og vil være berikende for byen»
- «Gi skikkelig gass og løft hele området til et sted som har puls fra morgen til kveld!» og «For nabolaget er det viktig at en slik utbygging gir stor verdi for parkeringssituasjonen på Nedre Lund som i dag fylles opp av biler, og at det legges mye ressurser i å utvikle området rundt til et levende området...»

Ingen merknader:

Det er registrert at totalt 20 personer har «ingen merknad» til prosjektet.

Merknader som tar opp bekymringer og/eller har negative tilbakemeldinger:

Generelt for resten av merknadene er at det er motstand som retter seg mot selve høyden på bygget, de fleste mener høyden må reduseres, primært på grunn av endring i sol/skyggeforhold, utsikt, estetikk, trafikk og parkering. Noen synes det er greit at det kommer et nytt bygg, men at det er overdrevent høyt og må reduseres i høyde. Andre ønsker ikke bygging i det hele tatt da det vil skape støy og økt trafikk i området.

Det er ulike tilbakemeldinger på hvor mye de ønsker at bygget skal reduseres. Noen mener en bør fjerne øverste del av bygget, andre mener 10 m bør fjernes, eller minimum halve bygget bør reduseres i høyde, flere mener bygget bør bygges ihht gjeldende plan med maks 6 etasjer. noen har også uttrykt at de synes 5 etasjer er nok.

Trafikk og parkering

- Noen nevner at det er positivt at parkering legges under bakken.
- Beboere informerer om mye fremmedparkering i gatene fra folk som jobber i Kvadraturen da det er gratis parkering i området. Det i dag som et stort problem og skaper farlige trafikksituasjoner.
- Flere er bekymret for økt parkering i deres nabolag og området generelt som følge av det nye prosjektet.
- Flere nevner at det er behov for flere parkeringsplasser på Kjøita og det ønskes at det

- stilles krav til tilstrekkelig parkering. Det reageres på at det ikke er definert antall parkeringsplasser for det nye bygget
- Flere mener en drastisk økning i antall kontorplasser på Kjøita vil ytterligere forsterke problemet og gi økt press på veier i nærliggende nabolag.
 - Ved bygging av høyhus vil det bære økt behov for parkering og det vil forsterke allerede eksisterende trafikale problemer mtp parkering i nabolaget og at området er skolevei.
 - Tiltakshaver har en midlertidig p-plass regulert i grøntområde. De viser til at de ser den er godt brukt både på dags-og kveldstid. Dette indikerer behov for parkering tilknyttet kontorarbeidsplasser.
 - Noen mener det vil være lettere å bygge p-kjeller til de ansatte dersom en bygger mer i bredden.
 - Flere stiller spørsmål til hvor alle bilene skal parkere.
 - Det stilles spørsmål om parkeringskjelleren blir tilgjengelig for andre enn de som jobber i bygget på dagtid.
 - Det bør/må tas hensyn til at dette er skolevei for små barn
 - Det oppleves mindre trygt å sende barn ned dit pga trafikkerte Torridalsveien og elva (uten voksne til stedet)

Forslagsstillers kommentar:

Foreslått bygg har samme utnyttelse som ligger til grunn i gjeldende plan, slik sett vil ikke foreslått bygg generere mer behov for parkering enn det som allerede er godkjent. Det er behov for parkering knyttet til kontorarbeidsplasser og det er også derfor det tas en opprydning av parkeringssituasjonen gjennom planarbeidet. Parkering til kontorarbeidsplasser skal i all hovedsak legges i parkeringskjeller. Fremmedparkering på Lund er ikke noe denne reguleringsplanen kan løse. Vi vil ha fokus på løsninger der vi ivaretar parkeringsbehovet for dette prosjektet slik at det ikke bidrar til ytterligere fremmedparkering for beboerne.

Det vil ses på muligheter for at p-kjelleren kan ha en flerbruksløsning også for andre. Hvorvidt den blir tilgjengelig for andre på dagtid vil ikke styres gjennom reguleringsplanen. Dette vil reguleres i egne private avtaler.

Når det gjelder kapasitet og trafiksikkerhet på veinett utenfor planområdet så forholder planforslaget seg til tilbakemeldinger fra ingeniørvesenet i Kristiansand kommune slik at trafiksikkerheten blir ivaretatt.

Det nye planforslaget foreslår lik utnyttelse som gjeldene plan. Det kan derfor ikke argumenteres for at høyhuset i seg selv generere mer behov for parkeringsplasser. Det vil i planen settes krav til både bilparkering og sykkelparkering for å ivareta parkeringsbehovet i

prosjektet.

Det er ikke byggets form eller høyde som definerer om det er vanskelig/lett å bygge en parkeringskjeller. Det er byggets totale volum som vil påvirke størrelsen på p-kjelleren. Det er feil å påstå at det er lettere å bygge p-kjeller dersom man bygger mer i bredden.

Det vil tas hensyn til skolevei for barn. Planforslaget legger opp til å beholde dagens gangforbindelser i området. Det er også lagt opp til nye snarveier gjennom tomte som kan benyttes av alle som beveger seg i området.

Kollektivtransport

- Enkelte mener det er dårlig eller begrenset kollektivdekning i området. Det antas derfor at belastningen på veier for tilførsel og parkering vil øke betydelig. Det nevnes også av noen at det er ingen bussmetro i umiddelbar nærhet.
- Enkelte mener en ikke kan si at prosjektet ligger langs bussmetroakse som nevnt i planinitiativet. Høyhusutredningen viser til at høyhus kan vurderes fortrinnsvis med en maksimal avstand på 300 m fra kollektivaksen. Noen synes derfor miljøgevinsten av plasseringen av et tårn på Kjøita er langt mindre enn det som hevdes i plandokumentene.

Forslagsstillers kommentar:

Prosjektet vil ikke medføre mer trafikk eller behov for mer parkering i område, enn det gjeldende reguleringsplan legger opp til. Når det gjelder kapasitet og trafiksikkerhet på veinett utenfor planområdet så forholder vi oss til tilbakemeldinger fra ingeniørvesenet i Kristiansand kommune slik at trafiksikkerheten blir ivaretatt. Mobilitetsplan synliggjør hvordan nytt trafikk- og bevegelsesmønster blir til og fra nytt kontorbygg.

Da området allerede er regulert til kontor og nytt forslag viderefører dette formålet og med lik utnyttelse så vil det ikke være endringer ift avstand til kollektivakse. Avstanden mellom Kjøita og kollektivlinjer er like lang om det blir høyt bygg eller et lavere bygg.

Informasjon fra AKT avkrefter naboenes kommentarer om at område ikke har god kollektivdekning. AKT og tiltakshaver deler ikke samme syn som naboene når det kommer til kollektivdekningen i området. Det har vært avholdt møte med AKT som anser at Kjøita har en god plassering med god kollektivdekning. En generell avstand man ofte opererer med er 400 m fra kollektivlinje, men dette er ikke bastant og må avveies for hvert enkelt område. Prosjektet Varden ligger i overkant av 500 m avstand (6-7 min gange) til bussmetro. Selv om Kjøita 6 har ca. 500 m avstand til bussmetro så anser Kjøita som et område med godt dekket busstilbud. Fordi planområdet har en attraktiv ganglinje mellom bussholdeplass og

arbeidsplass som går gjennom parken med fine omgivelser, samt at bussmetroen er en høyfrekvent busslinje (mange avganger), bidrar dette til at folk er villig til å gå lenger enn 400 m når de tar buss. AKT holder på med et nytt prosjekt for mikromobilitet hvor folk på samme bussbillett også kan bruke elsparkesykkel/elsykkel. AKT foreslår blant annet å plasseres en ny hente- og leveringsstasjon for elsykkel og elsparkesykkel, rett utenfor nytt kontorbygg. Dette vil ytterligere kunne bidra til at folk velger kollektivt fremfor bil.

Solforhold og utsikt

- Det er stor bekymring omkring skyggelegging og redusert lys både sommerstid og vinterstid. Bygget vil skyggelegge hus og hager som vil forringe livskvaliteten og verdi på boliger. Noen mener planinitiativet underkommunerer den betydelige reduksjon i soltimer for omkringliggende omgivelser vil påføres som følge av tårnet.
- Det er stor bekymring for tap av utsikt (bl.a. nevnes utsikt mot Otra, byen, siluett fra Baneheia og himmel).
- De negative konsekvensene for omkringliggende boligområder er betydelige og totalt uakseptable, spesielt med tanke på sol- og skyggeforhold
- Generelt viser merknadene at de fleste mener høyden er for stor og må reduseres pga solforhold og siktlinjer.
- Enkelte mener parkdraget opp til skolen rammes hardt av skygge fra bygget. Parken er yndet område for lek og rekreasjon både sommer- og vinterstid. Bygget vil påvirke barn og voksnes utelek, aktiviteter og grønne lunger i stor avstand fra tårnet. Det påstås i merknader at parken i Lovisenlund Alle blir skyggelagt ca.1 time gjennom store deler av året. Dette er en av få grønne lunger i området og blir flittig brukt av barn og unge.
- En person uttrykker bekymring for lysforurensning fra bygget på kvelds og nattestid.
- Noen stiller spørsmål til at sol- og skyggeanalyser ikke er utført av ekstern konsulent, som nevnt i høyhusutredningen.
- Noen mener bygget vil gi permanent solformørkelse i området hver dag, Noen mener de mister mange soltimer om dagen. Det påstås at bygget vil føre til betydelig skyggelegging av hus og hager. Flere mener de vil miste 1 time sol om dagen/sommerhalvåret og det har stor betydning for enkelte beboere.

Forslagsstillers kommentar:

- *Ift. kommentarer om sol -og skygge som følge av bygget så er det tydelig at flere av naboene ikke har satt seg inn i utsendte sol- og skyggeanalyser. Naboer kommer med flere antagelser om skyggeforhold.*

Sol- og skygge i vinterhalvåret:

Det er ikke krav om å levere sol- og skyggeanalyser for hele året. Vi valgte likevel å sende ut supplerende sol- og skyggeanalyser, soldiagram og video for hele året. Sol- og

skyggeanalysene viser at det i vinterhalvåret er skyggen raskt forbigående. Dette er også tidspunkter på året hvor folk oppholder seg mindre ute. Sol- og skyggeanalysen dokumenterer at byggets skygge ikke har så stor innvirkning på naboer.

Sol- og skygge i sommerhalvåret:

Fra Mai- september er de månedene der folk oppholder seg mer utendørs. Sol- og skyggediagram viser at byggets skygge har liten påvirkning på naboer og at det er få naboer som faktisk blir berørt av byggets skygge.

21.juni:

1 bygg = 60 – 90 min. skygge på deres eiendom

1-2 bygg = 45 – 60 min. skygge på deres eiendom

1-2 bygg = 30 – 45 min. skygge på deres eiendom

2-3 bygg = 15 – 30 min. skygge på deres eiendom

8-9 bygg = 0 – 15 min. skygge på deres eiendom

= 21. juni er det totalt 17 bygg som blir påvirket av skygge fra bygget.

1.mai:

0 bygg = 60 – 90 min. skygge på deres eiendom

2-3 bygg = 45 – 60 min. skygge på deres eiendom

4-5 bygg = 30 – 45 min. skygge på deres eiendom

6-7 bygg = 15 – 30 min. skygge på deres eiendom

8-9 bygg = 0 – 15 min. skygge på deres eiendom

= 1. mai er det totalt 24 bygg som blir påvirket av skygge fra bygget.

Vårjevndøgn (21 mars/21 sept):

2 bygg = 60 – 90 min. skygge på deres eiendom

3-4 bygg = 45 – 60 min. skygge på deres eiendom

3-4 bygg = 30 – 45 min. skygge på deres eiendom

2-3 bygg = 15 – 30 min. skygge på deres eiendom

1-2 bygg = 0 – 15 min. skygge på deres eiendom

= vårjevndøgn er det totalt 15 bygg som blir påvirket av skygge fra bygget.

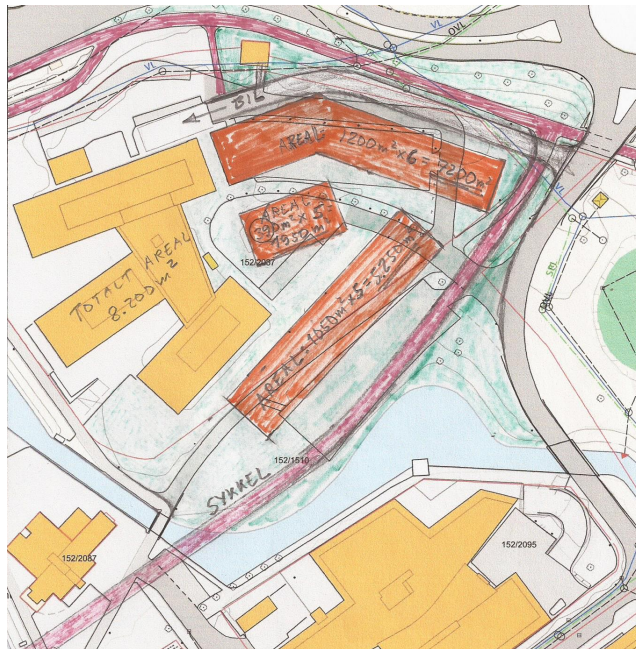
Oppsummert viser sol- og skyggeanalyser at naboers solforhold ikke blir sterkt påvirket av bygget og har blitt ytterligere forbedret som følge av redusert høyde på bygget.

- Ift utsikt så vil enkelte naboer få endret utsikt, men når man bor i en by kan man ikke belage seg på den samme utsikten man alltid har hatt. Byer er i endring og det vil alltid ligge initiativ til utvikling av byen. Det er også ulike meninger om hva de mener er fin

utsikt. Byggets slanke form gjør at mye av naboenes utsikt fortsatt vil ha mye av den utsikten de har i dag. Et lavere, men langstrakt bygg på 4-6 etasjer ville også påvirke utsikten for naboer og blokkere et belte mot Otra og Kvadraturen.

Utnyttelse

- En person uttrykker at prosjektet virker spennende, men bryter med utnyttelse og etasjer.
- Det kommenteres at det ikke er valgt å inkludere eksisterende og planlagt ny parkeringskjeller i bruksareal og hevder derfor at vi overskrider med 3.500 m² + ny p-kjeller, og ikke 1.100m² som utbygger hevder.
- Flere stiller spørsmål med utregning av utnyttelsesgraden angitt i planinitiativet der noen mener at utnyttelsesgraden samlet vil bli på 225% og noen mener den blir på 270%.
- Noen mener gjeldende plan kun tillater å bygge ut 11.000m² og ikke 14.700 m² slik Varden foreslås.
- Det er lagt ved skisse som viser en alternativ utbygging og hvordan en kan løse området innenfor tillatte byggehøyder på 6 etg.



- Mener utbygger kjøpte eiendommen vel vitende om dens begrensninger og at eneste argument for å bygge høyere enn reguleringsplanen sier er at det beriker utbygger.
- Det er flere som kommenterer at området allerede er regulert med maks høyder og utnyttelse og at prosjektet Varden overskrider dagens reguleringsplan. Flesteparten av merknadene ønsker at nytt bygg skal forholde seg til rammene i gjeldende plan mtp høyde og utnyttelse.

Forslagsstillers kommentar:

- *Tas til orientering.*
- *Ift utnyttelsesgraden så forholder vi oss til de regnemetodene som gjelder i kommunen og vi har ellers ingen kommentarer til dette.*
- *Gjeldende plan tillater å bygge totalt bruksareal på 21.800 m².*
- *Løsningen som er skissert over viser hvor nye bygninger ligger på kommunal grunn og vil beslaglegge store deler av den offentlige parken. Bygninger med lavere høyde gir større fotavtrykk og en konsekvens av dette er at man beslaglegge store uteareal på bakkeplan som kan benyttes til park, lek og ikke minst gi luft og avstand til offentlig parkområdet.*
- *Prosjektet overskrider ikke utnyttelsen i gjeldende plan. Planforslaget legger opp til samme utnyttelsesgrad som i dag er godkjent. Det foreslås altså det samme utnyttelsesvolumet på tomta, men løst på en annen måte, ved å etablere et bygg med mindre fotavtrykk på bakken, men som strekker seg høyere enn i gjeldende plan. Selv om et område er regulert fra før, betyr det ikke at det er stengt for muligheter til å komme med nye forslag. Gjeldende reguleringsplan for området vil gjelde inntil en ny plan blir vedtatt.*

Estetikk og forhold til nærområdet:

- Noen av merknadene uttrykker at de syns det er et interessant og fint bygg, men at det er for høyt.
- Dette blir et enslig tårn og bygget blir et fremmedelement som ikke tilpasser seg nabobebyggelsen. Noen mener bygget vil påvirke bomiljøet på Nedre Lund negativt.
- Det vises til den sørlandske bebyggelse som i kulturminnevernregistrering der bydelen er avsatt som tidstypisk boligområde. Noen mener at Varden ikke passer inn i miljøet på Nedre Lund, som er tidstypisk bebyggelse som er bevaringsverdig.
- Tårnet vil bli et merke på himmelen for en stor del av Nedre Lunds beboere
- Bygget passer ikke inn og tar ikke hensyn til arkitektur og stil i nabolaget. Noen syns ikke bygget ser pent ut. Mener det ikke er behov for et høyhus som orienteringspunkt/signalbygg i byen. Trenger vi et landemerke?
- Nåværende bebyggelse har blitt et bra boligområde og forretningsområde, og ønsker ikke høyt bygg.
- Noen ønsker at man heller bygger mer i bredden og stiller spørsmål til hvorfor bygge så høyt?
- Noen mener man ikke kan sammenligne seg opp mot Quadrum. Quadrum er planlagt i over 20 år og har en nedtrapping mot omgivelsene.
- Enkelte mener det er meningsløst med en «byport» mellom to tuneller og snart omkjøringsvei utenom bysentrum
- Noen mener det nye bygget vil overskygge Telenorbygget.

- Flere ønsker at Lund og Kristiansand skal fortsette å ha et småbypreg og ikke «Barcode»
- Noen mener bygget bør gjøres slankere dersom det skal bygges i høyden, og gjøres lavere.
- Enkelte mener vi ikke bør gjenta Tinnheiablokkene / politihuset, da det ikke ses på som noen suksess.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det blir feil å sammenligne prosjektet med Tinnheiablokker og andre høyhus. Disse ble bygget i en annen tid, med en annen arkitektur.*
- *Foreslått bygg ligger i Kvadraturens støttesone og det er en naturlig plass for et slikt type bygg som Varden. Plassering av høyhus bør ligge i eller nært opptil sentrumskjernen, kort avkjøring til hovedveier og med god kollektivdekning. Kjøita har en ideell plassering ift dette og ligger i et området uten historiske føringer, slik som Kvadraturen og Nedre Lund.*
- *Ift innspill fra nabo om at Nedre Lund er bevaringsverdig: Nedre Lund er en del av et kulturmiljø, men det feil å påstå alle bygg på Nedre Lund er bevaringsverdige. På Riksantikvarens kartdatabase er det ikke registrert bevaringsverdige bygg mellom Lovisenlund skole og Kjøita. Men det registrert enkeltbygg som er meldepliktig etter Kulurminnelovens § 25. Selve Kjøita ligger ikke innenfor tidstypisk boligområdet. Selv om planområdet ligger i nærheten av et tidstypisk boligområde kan en ikke forvente at all utvikling skal forholde seg til småskala bebyggelse i overskuelig fremtid. At bygget Varden bryter med en historisk bebyggelse i nærområdet, kan ikke være førende for all utvikling som skjer i byen.*

Innspill knyttet til formål

- Flere merknader viser til at det er nok tomme næringslokaler i byen og på Kjøita og at det derfor ikke behov for næringsarealer som tilsier bygging av høyhus (det vises til kommuneplanen).
- Noen mener man lokker med utadrettet virksomhet i første etasje. Noen mener området trenger funksjoner som restaurant/kafe og lignende, mens andre mener det ikke er behov. Det er kommet inn forslag om at en ikke ønsker «kantine» eller treningssenter». Området trenger lokale aktører i form av bakeri, kafe, lokalbutikk, nabolagsrestaurant.
- Andre mener det ikke er behov for kafe/restaurant i dette området.

Forslagsstillers kommentar:

- *Overordna føringer viser til at kontorarbeidsplasser er å foretrekke i, og nært sentrum med mulighet for å benytte buss, gange eller sykkel. Flere av næringsarealene i kommunen ligger lagt fra sentrum og medfører at folk må ta bil til jobb. Et næringsbygg*

på Kjøita vil støtte opp under kommuneplanens mål om å skape attraktive og sentrale arbeidsplasser tett på sentrum.

- *Ved å legge inn formål som treningssenter, kafe/servering vil området oppleves mer offentlig og innby til opphold i større grad enn gjeldende reguleringsplan som kun regulerer et rent kontorbygg.*

Innspill knyttet til utearealer og bakkeplan

- En merknad syns det er bra at det er fokus på utforming av utearealene og er svært positiv til å fjerne parkeringsplassene på bakken for å frigjøre store arealer til park, lek, turveier etc. slike tiltak vil aktivisere område og skape et godt og trygt område. Svært positivt dersom så mye grønt reguleres inn i området.
- Dersom man skal øke arealer ut over reguleringsplan og høyder bør BYA reduseres til at areal blir tilgjengelig på bakkeplan for kvaliteter ut over det som er vist i vedlagte dokumenter.
- I en merknad kommer det frem at en mener sykkелеkspressveien må legges på nordsiden av Telenorbygget slik at sykkелеkspressveien ikke bryter opp grøntområdene beregnet for lek og opphold. Mener linjen vist i dokumentene med rød linje kan gi uriktige føringer for videre arbeid. Det er viktig å ta hensyn til framtidig sykkелеkspressvei.
- Noen har vanskelig å tro at barn i deres område vil bruke Kjøita fremfor sitt aller nærmeste område på Nedre Lund
- Det er ikke ønskelig at dagens balløkke endres. Slik den er utformet i dag er det mulig å spille uten at ballen forsvinner bort da banen er nedsenket. Ballbanen er aktivt i bruk til gruppetrening for styrke, yoga og hundetrening.
- Skeptisk til bruk av lys på skulpturer og ønsker at disse skal skrus av nattetid.
- En person mener det er viktig at en slik utbygging gir stor verdi for 1. parkeringssituasjon på Nedre Lund, 2. at det legges mye ressurser i å utvikle området til et levende område for alle aldre. I dag er det dødt, kjedelig og mørklagt. Flytt fokus fra høybygget til verdien som skapes i områdene rundt.
- Enkelte mener det ikke er en dyster plass i dag, slik som man leser i planinitiativet. Området er tilgjengelig allerede og kan ikke forsvare at det blir mer tilgjengelig pga et stort bygg.
- Noen mener det ikke er behov for møteplasser i området, andre ønsker slike funksjoner velkommen til bydelen.
- Parkområder (eks. parkdrag, etc) og offentlige uteområder og det fine området ved elva vil forringes av nytt bygg.
- Noen har vanskelig for å tro at dette blir utearealer med god kvalitet så lenge eiendommen ligger innenfor rød og gul støvsone for støy og støv. Det vil være potensielt helseskadelig

Forslagsstillers kommentar:

- *Tas til orientering.*
- *Forslaget legger ikke opp til økt utnyttelse ift gjeldende plan. Som en følge av at man her foreslår et høyere bygg enn høyder angitt i gjeldende plan, er det satt igang en egen reguleringsprosess. Ved nettopp å plassere det samme utbyggingsvolumet i høyden, vil det frigjøre betydelig med arealer på bakkeplan som kan brukes til park, sitteplasser, lek etc.*
- *Det er Statens vegvesen som har ansvar for trase for sykkелеkspresveien og det er de som vil ta endelig avgjørelse på hvor traseen skal gå. Det ble valgt å illustrere en mulig trase for sykkелеkspresvei, men det er ikke bestemt hvor den endelig vil gå.*
- *For første gang skjer det noe utadrettet på Kjøita som vil åpne opp område mer og gjøre det mer tilgjengelig og trivelig. Vi håper dette blir et sted som folk ønsker å tilbringe mer tid i fremtiden.*
- *Det vil ikke gjøres endringer på dagens ballbane.*
- *Området er i dag er regulert med en stor utnyttelse som ikke er bygd ut. En utbygging ihht gjeldende plan vil medføre at mye av utearealet vil bli bygd igjen og trenge seg nærmere parken og grøntdraget. Dette vil påvirke grøntdraget selv om man ikke bygger i høyden.*
- *Ift belysning av skulpturer så vil dette være av beskjeden lyssetting og vi kan ikke se at noen skal bli sjenert av dette. Belysning av kunst bidrar til å gjøre område mer opplyst og hyggelig også på kveldstid.*
- *Bygget vil ikke være med på å forringe solforholdene langs elva da bygget er plassert nord på tomte og plassert lengst vekk fra selve elvepromenaden.*
- *Det er utarbeidet egen støyanalyse med nytt bygg som viser at støyforholdene på utearealer blir bedre som følge av nytt bygg. Vindanalyse konkluderer med at byggets form har positiv effekt på vindforholdene i området. Det minnes også om at flere parker og grøntområder som er godt i bruk i Kristiansand, ligger innenfor støysone.*

Innspill knyttet til klima og miljø

- *Noen påstår høyhus stående i solen vil ha behov for mye energi til kjøling og oppvarming ift bygg med lav høyde og mindre ytterflater.*
- *Skyggen vil redusere energieffekten ved private solcelleanlegg (jf. Det grønne skiftet)*
- *Enkelte stiller spørsmål med hvordan vindforholdene blir på bakken med et høyt bygg?*
- *Økt kontorareal nær E18 er i konflikt med kommunens klimamål for 2030 – det bør nøye vurderes hvorvidt bygging av kontorer med parkeringsanlegg, så tett på E18 bidrar til å oppnå dette målet.*
- *Etablering av høyhus på Kjøita bidrar ikke til et bærekraftig perspektiv for nærområdet og/eller byen. Bydelen risikerer fraflytting og at det blir mindre ettertraktet strøk for*

familier

- Et bygg med større fotavtrykk kan avlastes klimamessig med f.eks grønt tak.
- Noen påstår at høyhuset vil påvirke naturlig oppvarming av bolig som følge av at de får skygge på boligen sin

Forslagsstillers kommentar:

- *Hvor mye energi et bygg trenger/bruker avhenger av flere momenter, bl.a. hvilke materialer bygget er bygget av, isolering, kilde til oppvarming etc. Det vil i prosjektet være fokus på lavt CO2 fotavtrykk for prosjektet.*
- *Solcelle: se tidligere kommentar*
- *Det er foretatt vindberegninger som beskriver nye vindforhold på området. Det vises til eget punkt i planbeskrivelsen.*
- *Byggets plassering nær hovedveistruktur, kollektivtilbud og nærhet til sentrum viser at Kjøita har en ideell plassering ift klimamål for 2030, noe som også bekreftes av Statsforvalters merknad til planarbeidet.*
- *Det er ikke grunnlag for å si at et høyt bygg vil føre til fraflytting fra bydelen Nedre Lund. En må se bærekraft i et større perspektiv ut over grensene for Nedre Lund. Bærekraft handler byggeteknikk, materialbruk, transportbehov, etc.*
- *Tas til orientering.*
- *Vi kan ikke se at skygge fra bygget vil gjøre utslag på oppvarmingsbehov for boliger i nærområdet.*

Innspill knyttet til krav til dokumentasjon

- Noen synes det er provoserende at det ved første varsel ikke ble vist sol- og skyggeanalyse i full utstrekning og følte seg lurte. Det kom flere innspill på at folk ønsket seg mer sol- og skyggeanalyser, også for hver måned, samt for vintermånedene.
- Det har kommet innspill på at det ikke er fulgt opp alle krav som følger når en skal bygge høyhus, som eks. eksterne faglige vurderinger, trafikkstøy, vindberegninger, illustrasjoner, grunnforhold ift kvikkleire etc.
- Noen stiller spørsmål til grunnforholdene i området og om det kan få innvirkning på boliger rundt.
- Det er stilt spørsmål ved om det er foretatt vurdering av ulike bygningsvolum og høyders effekt? Og det er stilt spørsmål til om det er foretatt vurdering på hvordan sol- og vindforhold endres for omkringliggende plasser og bebyggelse?
- Enkelte mener at informasjon som er sendt ut er mangelfull og misvisende.
- En merknad ønsker å se en tegning hvor en står i Lovisenlund Alle og ser mot Baneheia. (torridalsveien 7 og Gimleveien 22).
- Det har kommet innspill på at noen mener sol- og skyggeanalyse må gjøres mer lesbare og minst leveres for hver måned.

Forslagsstillers kommentar:

- *Da det var flere som reagerte på sol- og skyggeanalyser som ble sendt ut ved første varsel, valgte vi å gå mer i detalj på solstudier. Det er derfor lagt ved supplerende sol og skyggeanalyser, soldiagram og video. Disse ble lagt ved til 2. varslings for å gi et bedre bilde av ny sol- og skygge situasjon.*
- *Planforslaget skal utredes i tilstrekkelig grad og ihht krav fra kommunen, med både sol- og skyggeanalyser, samt vindanalyser. Dette er faglige vurderinger som inngår i planprosessen og som legges ved når planen sendes inn til kommunen .*
- *Grunnforhold er et viktig tema i planprosessen og det er gjort undersøkelser av grunnforhold i området. Det vises til eget avsnitt i planbeskrivelsen.*
- *Det er i tidlig fase sett på ulike måter å forme/plassering av ny bygningsmasse. Det har også vært avholdt arkitektkonkurranse, der dette forslaget var vinnerforslaget og det er derfor valgt å gå videre med dette konseptet, som nå foreslås regulert.*
- *Dokumentasjon som er sendt ut er ihht krav om varslings av oppstart. Det ble i tillegg laget flere solstudier/videoer som ble sendt ut. Dokumentasjon som er sendt ut er mer enn hva som forventes ved varsel om oppstart.*
- *Det vil lages illustrasjoner fra flere steder i byen. Disse vil legges ved når planen sendes til kommunen.*
- *Det er sendt ut sol- og skyggeanalyser for hver måned og vi ser denne kommentaren som ivaretatt. Sol- og skyggeanalyser er laget i ulike varianter og illustrert på ulike måter, inkludert video for å best mulig illustrere sol- og skyggeforhold på en tydelig måte. Det er vanskelig å se hvordan vi kan gjøre dette mer tydelig.*

Innspill om forhold til overordna utredninger/planer:

- Mener planinitiativet bryter med kommuneplan (Eksempelvis nevnes kommuneplanens hovedsatsningsområde om at de skal være attraktive og miljøvennlige, videre at det satses på inkludering og mangfold). Noen naboer mener livskvaliteten vil synke betraktelig.
- Mener planinitiativet kolliderer med vedtatt høyhusutredning. Det vises bl.a. til følgende punkter:
 1. Høyhus vil gå imot mange av momentene i Høyhusutredningen bl.a. bryter med Baneheias silhuett
 2. «Bevaringshensyn tilsier at et ikke skal tillates høyhus innenfor den historiske kvadraturen og ikke innenfor områder markert som tidstypiske boligmiljø».
 3. «Når solforhold endres er det krav til ekstern faglig vurdering»- naboer forventer at kommunen stiller krav til at dette utføres av eksterne eksperter.
 4. «Unngå høyhus som medfører manges tap av utsikt»
 5. «Høyhus er ikke automatisk signalbygg og signalbygg er ikke nødvendigvis et gode».

De mener man skal se bort fra argumentet om at høyhus er et signalbygg. Og «Kristiansands størrelse og topografi tilsier at det ikke er behov for at høyhus visuelt skal danne orienteringspunkt eller stedsmarkeringer»

6. «Siden kan det åpnes for høyhus utenfor sentrum, og da fortrinnsvis maks 300 m fra kollektivknutepunkt»
 7. Følgende sitat fra planinitiativ er ikke mulig å finne: «høyhus nær sentrum og at dette er sterkt positivt». Det nærmeste sitatet er... «Det er sterkt positivt med en økt fortetting nær Kvadraturen, men dette kan også oppnås uten nødvendigvis å bygge i 10 etg»
 8. «Kristiansand har flest soltimer i hele Norge med et gjennomsnitt på snaut 1.800 timer sol. Nettopp på dager med sol vil slagskygger oppleves sterkest og da særlig på vinterstid». Sol og skyggekonsekvenser for Nedre Lund nevnes ikke i konseptutredning.
- Det har kommet spørsmål til om følgende er gjeldende bestemmelser for området: De forstår det som at området B5 med tekst fra 1999 som er gjeldende ift høyder. Der vises det til område O1 for offentlig bebyggelse med maks etasjer 3 og 6 etasjer.

Forslagsstillers kommentar:

- *Vi er ikke kjent med at kommuneplanen forbyr bygging av høyhus. Vi ønsker å gjøre området mer attraktivt med å oppgradere området på Kjøita slik at flere bruker parken og området rundt. Reguleringen er ikke i strid med kommuneplanens målsetninger, men er med på å bidra til en miljøvennlig by der bl.a. folk kan gå og sykle til jobb.*
- *Forhold til høyhusutredning:*
 1. *Ift å bryte med Baneheias siluett så viser høyhusutredningen til at ved å ikke tillate høyhus i Kvadraturen, vil dette «bakteppet» beholde den samme synligheten som i dag, som byen mellom hav og hei. Siden Varden ikke ligger i Kvadraturen vil ikke prosjektet bryte med intensjonen i høyhusutredningen om å beholde den visuelle koblingen mellom hav og hei*
 2. *Varden ligger hverken innenfor Kvadraturen eller innenfor tidstypisk boligområde og har slik sett en ideell plassering. Prosjektet ligger i et område uten historiske føringer og vil slik sett bli et fint brytningspunkt mellom de ulike bysonene.*
 3. *Angående kommentar fra beboere om at når solforhold endres er det krav til ekstern faglig utredning, så siktes det nok til skjema som viser tema som skal belyses, herunder hvor sol- og vindforhold til omkringliggende plasser og bebyggelse og at krav til materiale er ekstern faglig vurderinger. Med dette menes at forslagstiller selv, herunder Kjøita 6. Trollvegg Arkitektstudio AS er ansett som ekstern faglig rådgiver som ivaretar krav ihht høyhusutredningen.*
 4. *Beboerne viser til sitat om «unngå høyhus som medfører manges tap av utsikt, så fortsetter høyhusutredningen med ...»men ikke at høyhus blir en del av utsikten». Et*

høyhus kan altså aksepteres når det blir en del av utsikten. Pga Vardens slanke form vil ikke naboer miste en betydelig utsiktsretning, men bygget vil medføre en endret utsikt for naboer. Et slankt bygg vil oppta relativt liten del av den totale utsikten som naboer har i dag. Dersom dette skulle vært fulgt opp i praksis ville høyhus kun være mulig å etablere langt utenfor dagens bebygde områder, noe som tvilsomt er intensjonen i høyhusutredningen.

5. *Det vises til tidligere kommentar.*
 6. *Ift avstand mellom høyhus og kollektivknutepunkt så vises det til at det er flere bygg i byen som er over 10 etasjer og som ligger i lengre unna kollektivlinjer enn på Kjøita. Høyhusutredningen peker på retningslinjer ved oppføring av høyhus som man bør være bevisst på. De er ikke bastante og kan ikke leses som endelige da det er flere aspekter som skal vurderes ved plassering av høyhus.*
 7. *Det er riktig at sitatet ikke er å oppdrive. Men det vises til intensjonen i høyhusutredningen om at «det er sterkt positivt med en økt fortetting nær Kvadraturen». Dette kan oppnås på flere måter. Det er ikke utelukkende at en slik fortetting kan løses med høyhus eller tett/lav bebyggelse.*
 8. *Det ble i varslingsdokumentene lagt ved flere ulike sol- og skyggeanalyser som illustrerer hvordan nytt bygg påvirker naboomgivelsene.*
- *Ift spørsmål om gjeldende bestemmelser så er det ikke riktige bestemmelser nabo viser til. Dette gjelder et annet området som vi ikke kjenner til. Gjeldende plan for området er vist til i planinitiativet og planbeskrivelsen.*

Annet:

- Flere kommenterer at de vil få redusert verdien på boligen sin.
- Flere mener høyhus kun vil tjene til å øke verdier for et fåtall investorer på bekostning av reduserte verdier for beboere i nærområdet.
- Planlagt bebyggelse gir ikke en samfunnsmessig gevinst, men gevinst for utbygger.
- Noen er redd for at byggets høyde skal skape presedens og en «ny normal» for bygningshøyder i området og kan bli brukt av utbyggere i senere prosesser
- Enkelte ønsker ikke bygging i området i det hele tatt da det vil skape støy (byggestøy eller trafikkstøy) i området.
- Flere mener vi bruker store ord og lokkemiddel for at det skal fremstå som et godt prosjekt.
- Argumentet om å skape balanse ift Quadrum når ikke hjem hos enkelte.
- En merknad viser til at perspektivtegningene i oppstartsreferatet ikke viser bygg på 16 etasjer.
- En person ønsker at kommunen skal etablere en ny by på egnet sted, mellom Kristiansand og Søgne, hvor ønsket om å etablere futuristisk/arkitektoniske konstruksjoner kan realiseres.

- Spørsmål som er stilt:
 - o Har naboprotester noe for seg?
 - o Gjelder reguleringsplaner og paragrafer like mye for alle uansett hvem som eier tomte eller hvor mange penger de har?
 - o Hvem er det egentlig som bestemmer?
- En merknad viser til at de er enig i de fleste innsigelser som kom fram på åpen dag som ble avholdt i varslingsperioden.

Forslagsstillers kommentar:

- *Vi har liten tro på at naboer vil få redusert verdien på boligen sin. Ved opprustning av park og utearealer i denne delen av byen så kan det bidra til å skape attraktive områder som folk ønsker å bo i nærheten av.*
- *Tas til orientering*
- *Se tidligere kommentarer.*
- *Bilder og illustrasjoner fra oppstartsferatet viser bygg i 16 etasjer. I etterkant er prosjektet redusert i antall etasjer.*
- *Angående spørsmålene som er stilt, mener vi dette er spørsmål kommunen kan svare mer utfyllende på.*

Innspill som har kommet inn etter varslingsfristen

Torstein Evje, e-post datert 23.mars 2022

Han vil på det sterkeste protestere mot planene pga høyden. Mener det ikke er grunn for å bygge høyere enn det som er bestemt i gjeldende reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det vises til tidligere kommentarer.*

Det vises til eget oversiktsskjema over nabomerknader som supplerer denne oppsummeringen.

Med vennlig hilsen

Trollvegg Arkitektstudio AS

Kathrine Hesthag
By- og regionplanlegger

Michael Anders Befus
Sivilarkitekt MNAL | Daglig leder

Vedlegg:

- Oversiktsskjema for nabomerknader, datert 06.04.22.