

KVARTAL 26 – DEL AV – DETALJREGULERING

PLAN ID 1591

PLANBESKRIVELSE – 21.06.2023



Utarbeidet for Sparebanken Sør

Utarbeidet av ViaNova Kristiansand AS og SEIL arkitekter AS

Pr.nr 4260

INNHALDSFORTEGNELSE

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Bakgrunn for planarbeidet | 4 |
| 2. | Planområdet | 5 |
| 2.1. | Planavgrensning | 5 |
| 2.2. | Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet | 6 |
| 3. | Rammer og premisser | 15 |
| 3.1. | Overordna føringer og planer | 15 |
| 3.2. | Reguleringsplaner | 18 |
| 3.3. | Andre aktuelle kommunale føringer | 19 |
| 4. | Planforslaget | 21 |
| 4.1. | Hovedgrep | 21 |
| 4.2. | Arealbruk | 23 |
| 4.3. | Bebyggelse, struktur og tiltak | 24 |
| 4.4. | Samferdselsanlegg | 38 |
| 4.5. | Teknisk infrastruktur | 38 |
| 4.6. | Overvannshåndtering og blågrønne løsninger | 39 |
| 4.7. | Grønnstruktur | 40 |
| 4.8. | Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud) | 41 |
| 4.9. | Barn og unges interesser | 42 |
| 4.10. | Universell utforming | 44 |
| 4.11. | Kulturminner | 44 |
| 4.12. | Næringsinteresser | 44 |
| 4.13. | Risiko- og sårbarhetsanalyse | 44 |
| 4.14. | Naturmangfold | 44 |
| 4.15. | Landbruk | 45 |
| 4.16. | Luftkvalitet | 46 |
| 4.17. | Lyd og støy | 46 |
| 4.18. | Anleggsfasen | 47 |
| 4.19. | Forurensning | 48 |
| 4.20. | Energiforbruk | 49 |
| 4.21. | Miljøkonsekvenser | 49 |
| 4.22. | Kriminalitetsforebygging | 50 |
| 4.23. | Folkehelse | 50 |
| 4.24. | Veinavn | 53 |
| 5. | Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen | 54 |
| 6. | Planprosess og medvirkning | 55 |
| 6.1. | Oppstartsmøte | 55 |
| 6.2. | Varsel om oppstart av planarbeid | 55 |

| | |
|--|----|
| 6.3. Medvirkning | 58 |
| 7. Forslagsstillers vurdering av planforslaget | 59 |
| 8. Vedlegg | 60 |

Forsidebilde: Skråfoto av planområdet

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

SEIL arkitekter (tidl. ARK-NET AS) og ViaNova Kristiansand AS fremmer detaljregulering på vegne av Sparebanken Sør.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ombygning og påbygg av eksisterende arealer og utvikling av bakgård med ny bygningsmasse. Hensikten er å legge til rette for flere kontorarbeidsplasser med dagens standard for å kunne beholde beliggenheten for bankens hovedkontor.

Arbeidet med reguleringsplanen er forankret i kommuneplanens intensjoner og politiske vedtak om blant annet å prioritere høyere arealutnyttelse i senterområder og nært knutepunkt for kollektivtransport, samt legge til rette for flere arbeidsplasser i Kvadraturen.

Planområdet omfatter gnr/bnr 150/360, 978, 979, 1025 og 1027 i kvadraturen i Kristiansand kommune. Planområdet er avsatt til sentrumsformål; bebyggelse og anlegg i gjeldende arealdel i kommuneplanen. Det er krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Bankbygget fra 1936 i Rådhusgata 7-9 skal videreføre sin bevaringsverdige status. Apotekergården i Gyldenløves gate 10 skal bevares. Markensgate 20A som ligger på hjørnet av Gyldenløves gate og Markens gate skal reguleres til bevaring i tråd med overordnede planer.

Prosjektet omfatter forretning/tjenesteyting med krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, og med påfølgende kontorer i resterende etasjer. Det åpnes ikke for boenheter. Detaljreguleringen tilrettelegger i hovedsak arealer til bebyggelse og gatebruk.

I forkant av planprosessen er det utarbeidet planinitiativ, sist datert 15.03.2021. Planinitiativet er et eget dokument som forslagsstiller har sendt til kommunen før oppstartsmøte kan avholdes. Innholdet i dokumentet danner grunnlaget for det som skal diskuteres i møtet, og redegjøre for forslagsstillers prosjekt, lokale forhold og virkninger på omgivelsene.

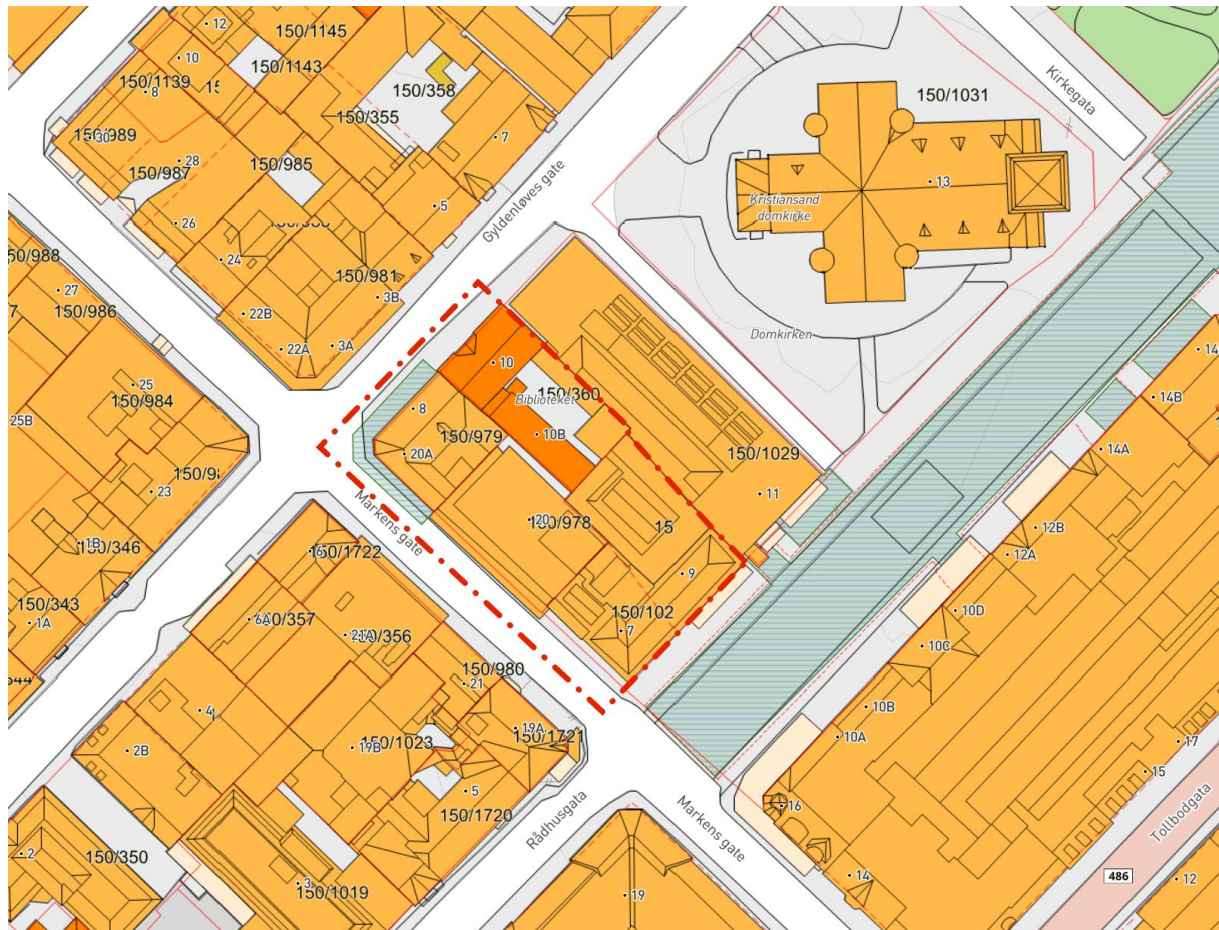
Oppstartsmøte mellom Kristiansand kommune, utbygger Sparebanken Sør og reguleringsarkitekt SEIL arkitekter var den 26.03.2021. Kristiansand kommune anbefaler oppstart av planarbeid.

Det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Det er ikke krav til konsekvensutredning.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet ligger mellom Markens gate og Domkirken, Nedre torv og Gyldenløves gate, i sentrum av Kristiansand. Arealet omfatter eiendommene i Markens gate 20, 20A, Rådhusgata 7, 9, og Gyldenløves gate 8, 10 og 10B, og er godkjent av Kristiansand kommune. Arealet er på 2,8 daa.



Figur 1: Planavgrensning kartutsnitt

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

- Dagens situasjon

Planområdet har en meget sentral beliggenhet ved gågaten og torvet i kvadraturen i Kristiansand. Området omfatter eksisterende bebyggelse med tilhørende bakgård, samt deler av tre tilstøtende gateløp.

Rådhusgaten 7-9:

Hjørnebygget, Rådhusgaten 5-7, er et funksjonalistisk murbygg i 5 etasjer, oppført i 1936. Over deler av bygget er det glasstak, ellers har bygget flate tak. Byggets karakteristiske teglfasade ble skiftet i 2019 i samarbeid med byantikvar. Bygget har status 'bevaring' i Murbyplanen.

Markensgate 20:

Markensgate 20 er et moderne murbygg i 5 etasjer, oppført i 1969. Også dette bygget har flate tak i. Status i Murbyplanen er forretning/ kontor (FK).

Markensgate 20A

Hjørnebygget Markensgate 20A, som er i 2 etasjer, har status 'bevaring' i Murbyplanen. I følge SEFRAK registeret er trebygningen fra midten av 1700-tallet, men bygget bærer preg av mange ombygginger etter den tid.

Gyldenløves gate 10 og 10B m.m.

Gyldenløves gate 10, også kalt Apotekergården, er et eldre trehus med saltak i 2 etasjer pluss loft. I følge SEFRAK registeret ble bygget oppført i første halvdel av 1800-tallet og har status 'bevaring' i Murbyplanen.

Bygget grenser til biblioteket, og har portrom inn til bakgården langs bibliotekets fasade. Portrommet vil bli utvidet i forbindelse med utvidelsen av Sparebanken Sør, men vil bli tilbakeført til opprinnelig bredde etter utbygging. Tiltaket er forelagt og godkjent av både Byantikvar og Fylkesmannen.

Gyldenløves gate 10B er en sidefløy til Apotekergården som strekker seg inn i bakgården. Byggeår er uvisst, men muligens oppført på 1800-tallet. Bygget er ikke SEFRAK registrert, men har status 'bevaring' i Murbyplanen. Byantikvaren har gitt aksept for riving av dette bygget bl.a. fordi bygget er i dårlig forfatning.

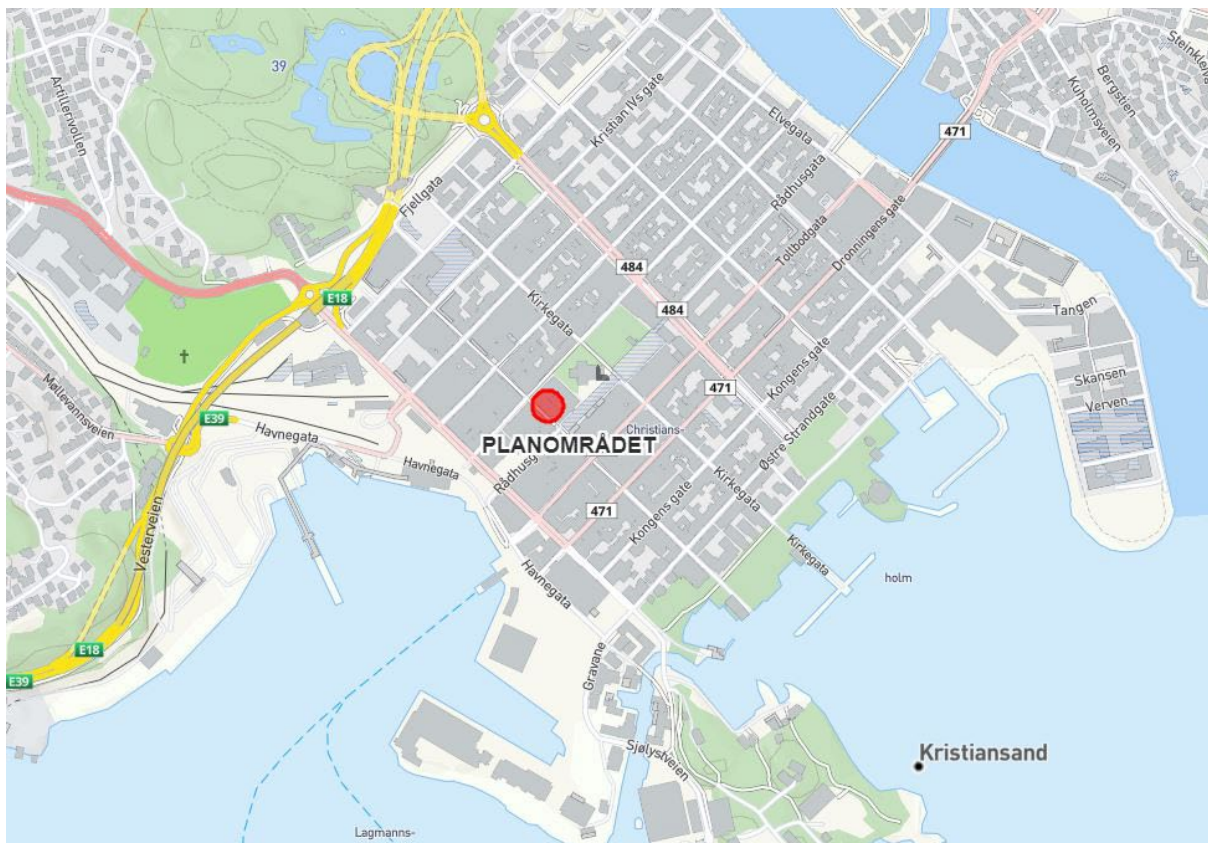
Byantikvar har også gitt aksept for riving av det lille murhuset i bakgården samt den åpne takkonstruksjonen mot biblioteket. Huset er datert til 1922, mens takkonstruksjonen er av nyere dato. Status for begge er 'bevaring' i Murbyplanen.

Tilgrensede områder i nord-øst:

Tilgrensede planområdet i nordøst ligger biblioteket og kunsthallen, som har 4 etasjer. Bygget ble oppført i 1979 og er et flott eksempel på modernistisk arkitektur. Bygget har blant annet fått diplom fra A. C. Houens fond for arkitektur og byggeskikk. Materialbruken i fasaden består hovedsakelig av terrakotta fliser og glass.

Planområdet omfatter også deler av Markensgate, Gyldenløves gate og Nedre Torv. Både gatene og Torvet er tilrettelagt for gående og syklende. Biler er ikke tillatt med unntak av varelevering innenfor visse tider på døgnet.

Planområdet har ingen naturkvaliteter eller naturverdier, da arealet består av bebyggelse og bearbeidet areal. Det er gode lys og solforhold mot sør og vest.



Figur 2: Planens beliggenhet, oversikt



Figur 3: Skråfoto, planområdet Gyldenløves gate - Markens gate - Rådhusgata

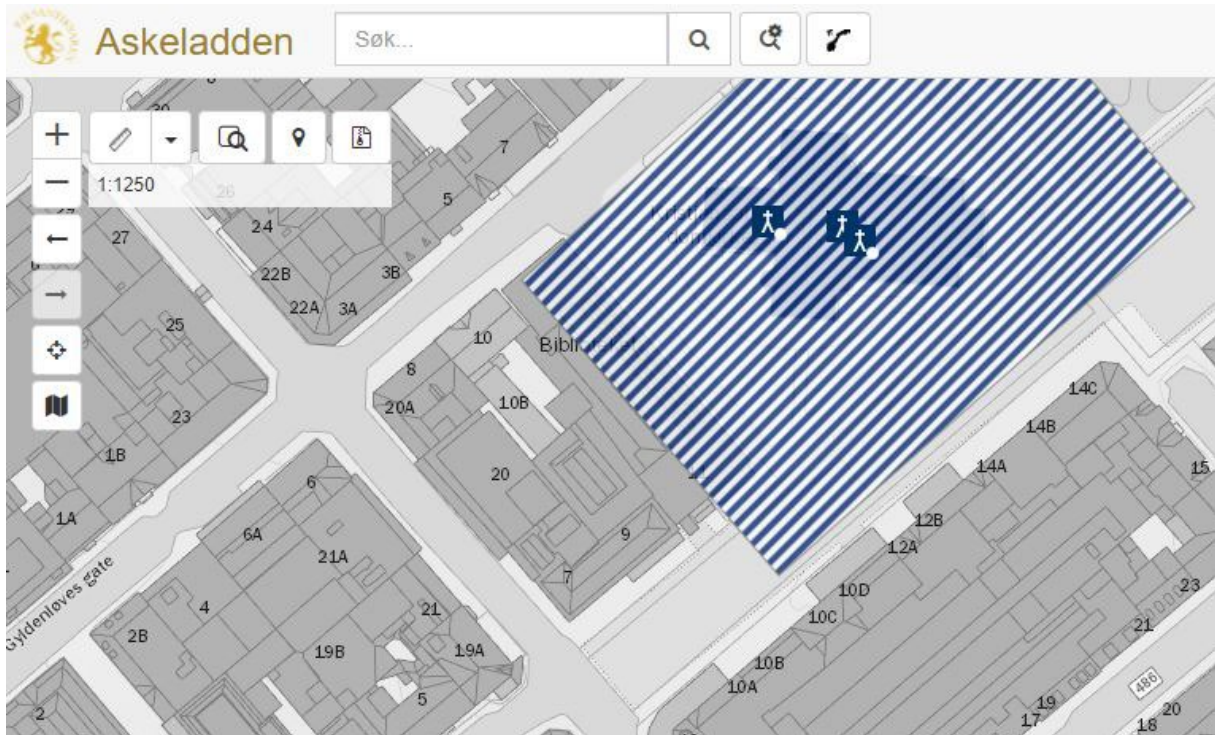


Figur 4: Bilde, Sparebanken Sør, kryss Markens gate - Rådhusgata



Figur 5: Dagens bakgårdsutbygging. Biblioteket til venstre.

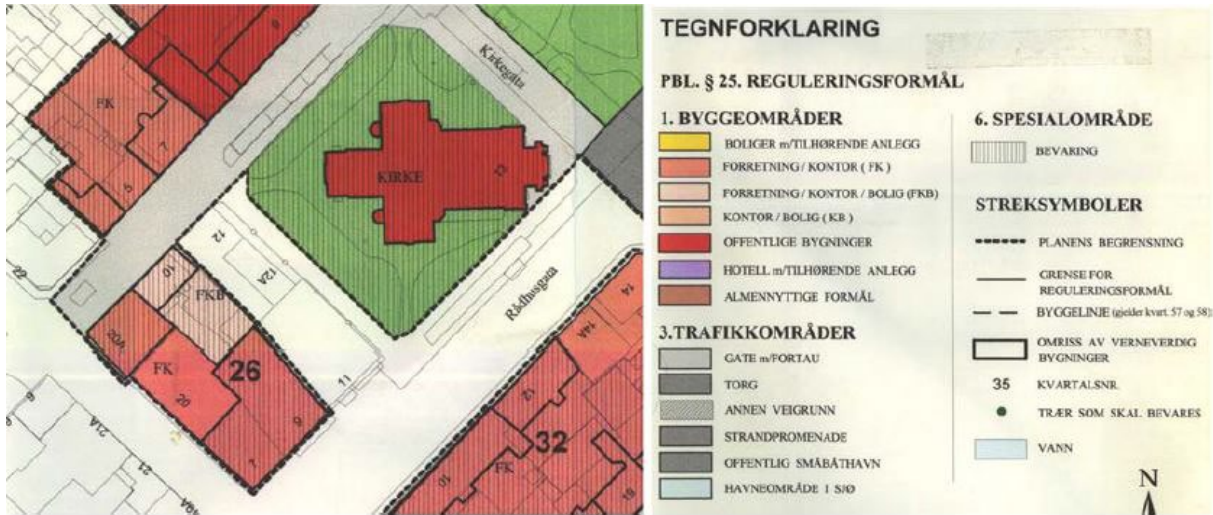
- Fornminner, kulturminner
Innenfor planområdet er det ingen automatisk fredete fornminner.



Figur 6: RA sin fornminnedatabase Askeladden, kartutsnitt

- Murbyplanen

I murbyplanen er berørt område regulert til forretning/kontor og forretning/kontor/bolig (Apotekergården). Bevaringsformål er i tråd med bevaringskartet i kommunedelplanen for kvadraturen. Bakgårdsbygningene innenfor planområdet (Gyldenløves gate 10B) vurderes pr. i dag til ikke å inneha kulturminneverdi.



Figur 7: Utsnitt fra murbyplanen

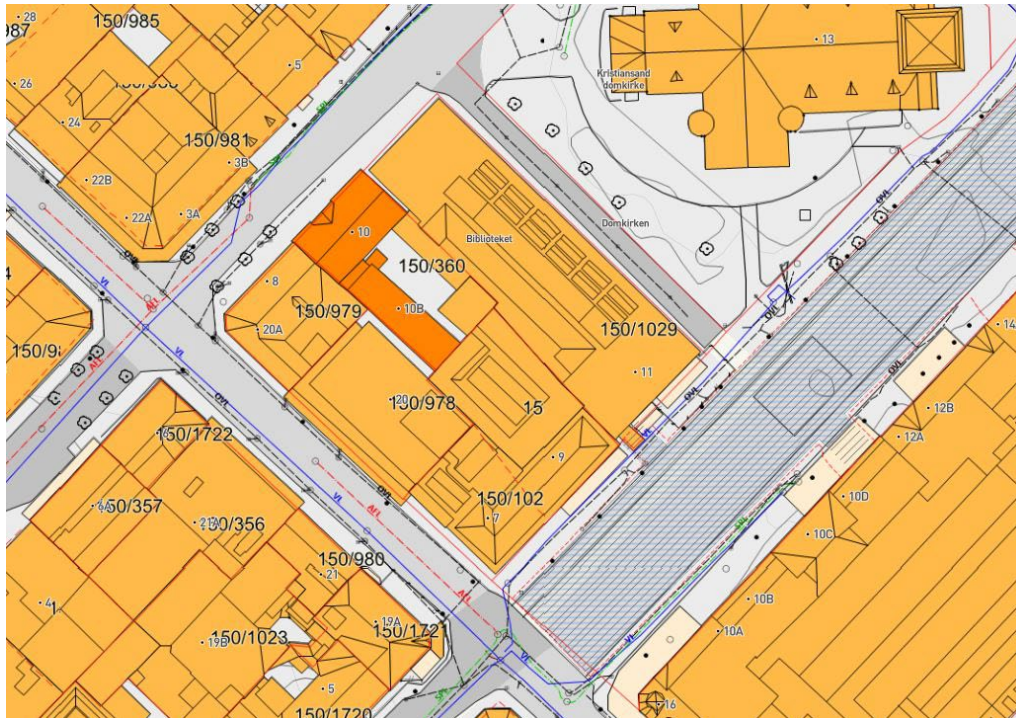


Figur 8: Utsnitt fra kulturminneplanen for Kristiansand kommune

- Teknisk infrastruktur

-Vegsystem:

Markens gate, Gyldenløves gate og Rådhusgata er kommunale gater. Planområdet er omkranset av gågate-soner. Kjøring til Gyldenløves gate 10, som bl.a. leder til portrom, er tillatt fra Gyldenløves gate nord.



Figur 9: Eksisterende vegsystem, VA og overvann, kartutsnitt

- Eksisterende vann, avløp og overvann:

Rundt planområdet ligger det vannledninger i Markens gate, Gyldenløves gate og Rådhusgaten. Planområdet får i dag vann fra Markens gate og Rådhusgaten.

I Rådhusgaten er det lagt en privat spillvannsledning fra krysset Markens gate og Rådhusgaten. Denne private spillvannsledningen går til Rådhusgaten 7. Planområdet har avløp til denne private spillvannsledningen.

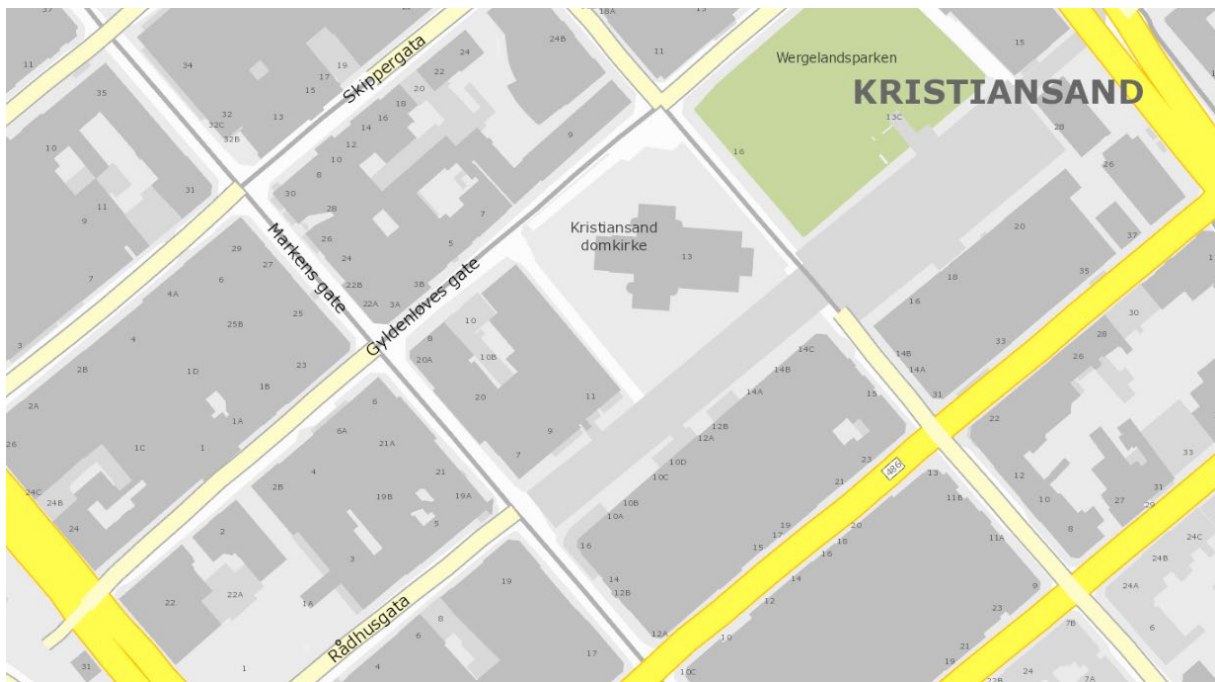
I Markens gate og Gyldenløves gate ligger det offentlig felles avløpsledning (offentlig kombinert spillvanns- og overvannsledning). I Rådhusgaten er det lagt en privat spillvannsledning fra krysset Markens gate og Rådhusgaten. Denne private spillvannsledningen går til Rådhusgaten 7. Planområdet har avløp til denne private spillvannsledningen.

- **Trafikkforhold:**

Planområdet er omkranset av gågate-soner. Det er mye trafikk av gående og syklende, og tilnærmet ingen motorisert trafikk. Unntaket er varelevering som er tillatt i tidsrommet kl. 18-11, og ellers sporadisk kjøring i Gyldenløves gate fra nord til Gyldenløves gate 5, 7 og 10. Gjennomkjøring er ikke tillatt.

I Statens vegvesens «Nasjonal vegdatabank» (NVDB) er det registrert 1 ulykke like ved planområdet. Fotgjenger påkjørt av ryggende kjøretøy i 2007, i kryss Rådhusgata x Markens gate.

For ytterligere beskrivelse av trafikkforhold vises til «Mobilitetsplan for Kvartal 26» datert 01.09.2022.



Figur 10: Vegkart



Figur 11: Bilde gateløp Markens gate / Rådhusgata



Figur 12: Statens vegvesen, registrert trafikkulykke (NVDB), Rådhus gate, kartutsnitt

- Grunnforhold:

I h.h.t. NGU sitt løsmassekart, består arealet i hovedsak av fyllmasse, og ligger under marin grense. Kvadraturen består mye av sand.

- Forurensning:

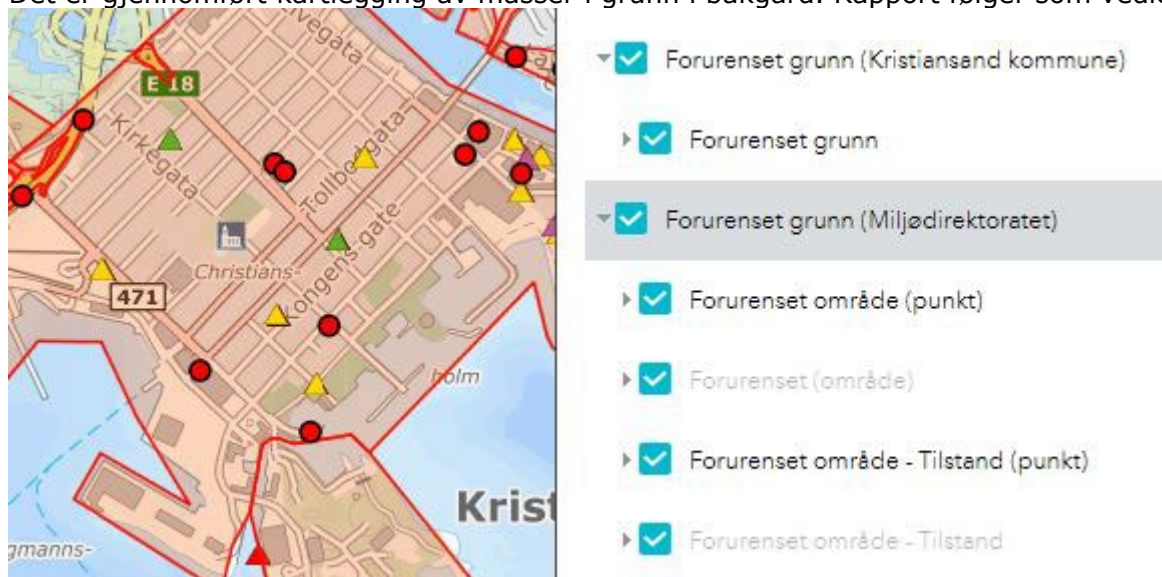
-I h.h.t. Miljødirektoratets databasen Miljøstatus, er grunnforholdene i hovedsak ikke utsatt for forurensning.

-I h.h.t. Kristiansand kommunes temakart «forurenset grunn» er kvadraturen registrert med forurenset grunn.

-I h.h.t. Kristiansand kommunes temakart «luftsonekart», ligger planområdet i gul sone med svevestøv.

-I h.h.t. Statens vegvesen støyvarselkart for riks og fylkesveger, er planområdet ikke berørt.

Det er gjennomført kartlegging av masser i grunn i bakgård. Rapport følger som vedlegg.



- Risiko og sårbarhet (ROS):

Det er ingen spesielle forhold som utpeker seg spesielt, med unntak av at grunnen må sjekkes ut for forurensning, samt det er registrert 3 bevaringsverdige bygninger innenfor planområdet. Planområdet er ikke utsatt for ras eller flom. Det vises til notat «Risiko og sårbarhetsanalyse» datert 25.08.2021.

- Bruk av området:

Planområdet har og er ikke i bruk som leke-/ aktivitetsområde for barn og unge, eller av skole eller barnehager.

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995).
- T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016).

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Kollektiv skal prioriteres i planleggingen. Planleggingen skal bidra til å fremme sykkel og gange som transportform. I planleggingen skal det tas hensyn til forsvarlig overvannshåndtering.

I planforslaget legges det opp til kompakt arealutnyttelse tett opp til kollektivakse. Nærområdet til planområdet er flatt og med godt utbygd fortau og g/s-vegnett.

Regionale planer

- Regionplan Agder 2030:

Noen av hovedtemaene er attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, samt transport og kommunikasjon. Regionens natur- og landbruksområder skal ivaretas for fremtidige generasjoner. Arealplanlegging som tar hensyn til infrastruktur og kollektivtrafikk. Lokalisere nye boliger og tjenestetilbud slik at flest mulig har gang- eller sykkelavstand til daglige gjøremål.

Planforslaget hindrer byspredning, og er effektiv på arealutnytting.

- Regional plan for Kristiansandsregion 2020-2050:

Legger til rette for arealutvikling og fortetting langs hovedaksene for kollektivtrafikk. Planen har mål om å effektivisere arealforbruket i regionen og styrke kollektivtransporten og gang- og sykkeltransporten.

Potensialet for fortetting og nybygging innenfor byggesonen (allerede utbygde by- og tettstedsområder) skal utnyttes for å styrke bruk av miljøvennlige transportformer og gi en samfunnsøkonomisk god utnyttelse av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Høy utnyttelse og arealeffektive løsninger skal tilstrebes.

Berørte kommuner og myndigheter skal legge vesentlig vekt på nødvendigheten av fortetting og transformasjon for å sikre areal- og transporteffektiv planlegging i sin interesseavveining mellom ulike hensyn.

Det skal stilles krav til universell utforming i all planlegging. Ved ny boligbygging skal minimum 70 % av alle boenheter ha universell utforming.

I planforslaget legges det opp til kompakt arealutnyttelse tett opp til kollektivakse. Det er gode forhold for gange og sykkel som transportmiddel.

Kommuneplanen

- Kommuneplanens samfunnsdel:

Samfunnsdelen «Sterkere sammen, Kristiansand mot 2030» med overordnet arealstrategi ble vedtatt av bystyret 23. september 2020.

Planen peker på tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig – foregangskommune på grønn omstilling.
- Inkluderende og mangfoldig – med små levekårsforskjeller og god livskvalitet for alle.
- Skapende og kompetent – regionhovedstad og drivkraft i regionen.

Arealstrategien bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen og gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Aktuelle strategier er følgende:

- Redusere transportbehovet
- Prioritere fortetting

- Kommuneplanens arealdel:

Kristiansand kommune har startet arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet ble vedtatt 26.05.2021. Inntil ny arealdel er vedtatt gjelder Kristiansand kommune sin arealdel som kommunedelplan.

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 22.06.2011) er planområdet avsatt til «sentrumsformål nåværende», og med hensynssoner støvsone og bevaring kulturmiljø. Planforslaget er i tråd med overordnet formål.



Figur 14: Kommuneplanens arealdel, kartutsnitt. Blå sirkel planområdet.

Det vises til retningslinjer:

- Tilrettelegge for sykkel.
- Estetikk og historiske elementer, det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner.
- Kontorarbeidsplasser i kvadraturen.
- Bevaring av kulturmiljø.

I planforslaget reguleres det ikke parkeringsplasser, men avsettes areal for mange sykkelplasser. Dette er med og reduserer biltransportbehovet, og fremmer reiser til fots, sykkel og kollektiv. En god byutvikling legger til rette for en utvikling hvor flere mennesker kan bo og arbeide innenfor en kort avstand. Dette er en nødvendig utvikling av transformasjon i sentrum. Tamarapport vedrørende kulturminner og eventuelle bevaringshensyn er avtalt med byantikvar at skal følge i rammesøknad.

Kommunedelplan for Kvadraturen og vestre havn, del 1

I Kommunedelplanen er berørt område regulert til «Sentrumsformål» og «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» og hensynssone «Bevaring kulturmiljø» (H_570).

I kommunedelplanens bestemmelsene står det følgende:

-Høyder og form pkt. 3.11:

Del av kvartal 26 har maksimal gesimshøyde på 15,5 meter og maksimal mønehøyde på 20,1 meter. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1. Høydeangivelsene er foutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45°.

-Utnyttelsesgrad pkt. 3.19:

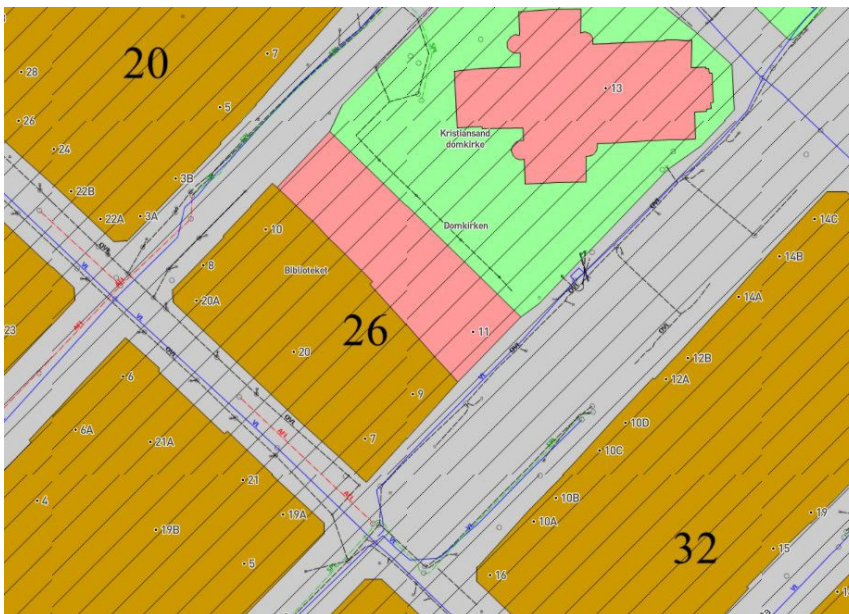
I det indre kvartalet 26 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

-I pkt. 5.5:

I kvartalet 26 tillates det ikke etablert nye boenheter.

-Krav til bevaring av kulturmiljø.

Detaljreguleringsplanen vil forholde seg til kommunedelplanen for Kvadraturen som overordnet styringsverktøy så langt som mulig. Det er i tillegg avtalt egne lokale premisser for høyder i Planinitiativet og oppstartsmøtet.



Figur 15: Kommunedelplan for Kvadraturen og vestre havn, del1, kartutsnitt.

3.2. Reguleringsplaner

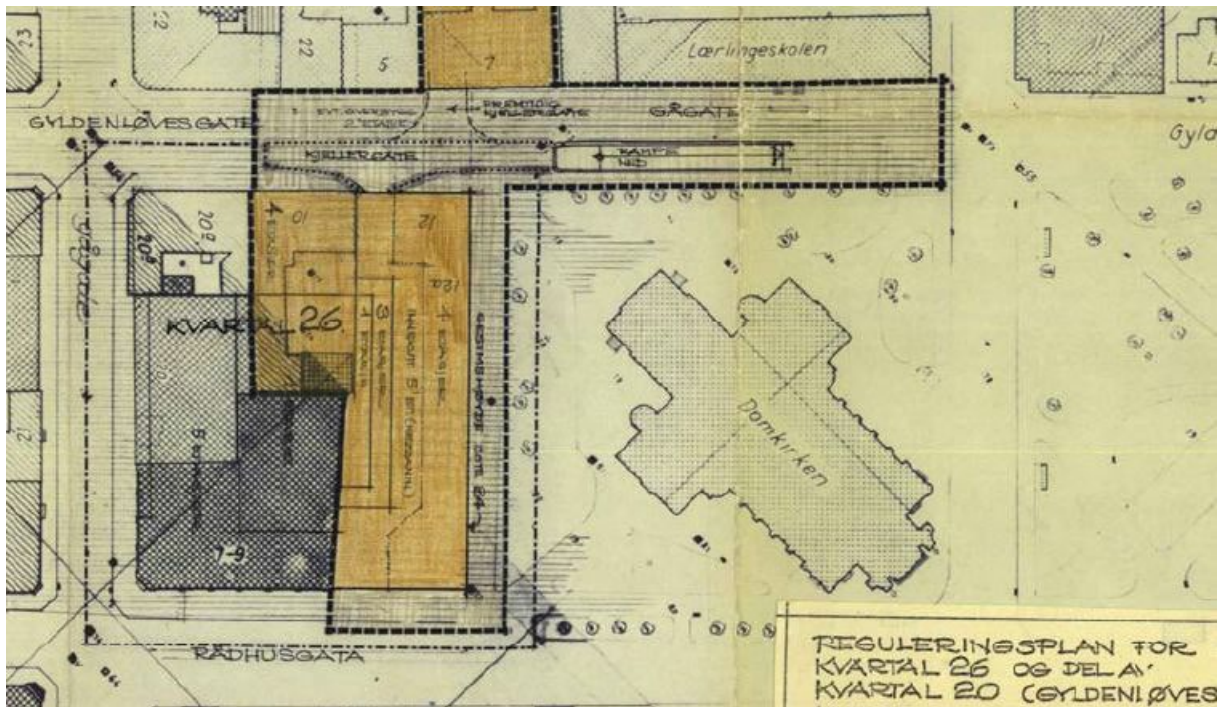
Gjeldende reguleringsplan er «Murbyen» planID 724 av 17.06.1998. Reguleringsformålet er forretning/kontor, bolig/forretning/kontor, delvis bevaring av bygninger, offentlig trafikkområde og torg.

Planforslaget forholder seg til dette.



Figur 16: Gjeldende reguleringsplan Murbyen, kartutsnitt

Tilstøtende plan «Kvartal 26 og deler av kvartal 20» planID 310 av 04.11.1976. Omfatter biblioteket som er regulert til offentlig bebyggelse, og Apotekergården er inkludert i dette formålet.



Figur 17: Tilstøtende gjeldende reguleringsplan Kvartal 26 og deler av kvartal 20, kartutsnitt

3.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Gatebruksplan for Kvadraturen:

Bystyret i Kristiansand kommune vedtok 21.06.2017 «Gatebruk i Kvadraturen». Berørt del av Gyldenløves gate, Markens gate og Rådhusgata er avsatt til «gågate» (blå farge).

Planforslaget forholder seg til dette.



Figur 18: Temakart gatebruk i kvadraturen

Boligprogram 2021-2024:

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens budsjett. God transport, infrastruktur og næringsarealer er grunnlag for utviklingen av et konkurransedyktig næringsliv.

I gjeldende planer har det vært ønske å redusere transportbehovet, og etablering/utvikling har vært ønsket i tilknytning til kollectivaksen. Dette løses ved å legge til rette for flere og moderne kontorer i sentrum gjennom detaljregulering av kvartal 26. Planen omfatter ikke parkeringsplasser for biler.

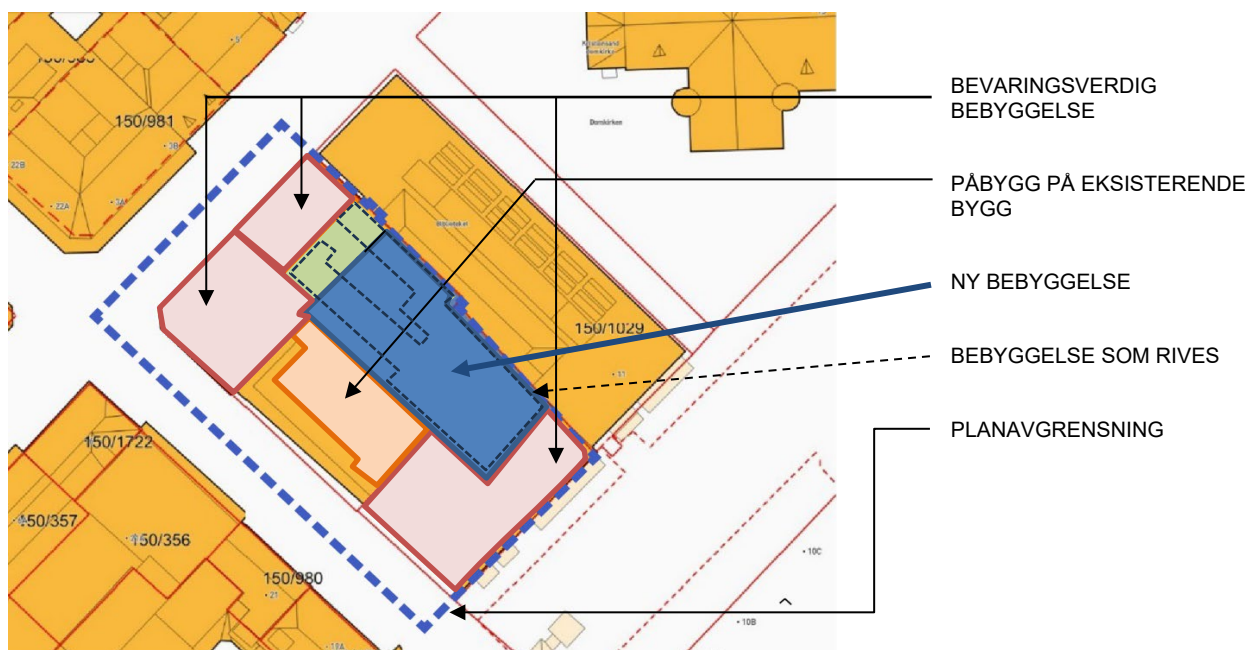
4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Bakgrunnen for reguleringsplanen er å øke tilgjengelig kontorareal i kvartalet generelt, og spesielt for Sparebanken Sør som ønsker å bli værende i kvadraturen ved nedre torv. Dagens bygningsmasse legger ikke til rette for dette, og man ønsker med en ny reguleringsplan å lage rammer som kan løse bankens fremtidige behov innenfor kvartalets potensiale.

Bygningsmassen som skal inneholde bankens funksjoner kan deles i tre grupper.

1. Bevaringsverdig bebyggelse som innvendig tilpasses funksjoner og bruk.
2. Eksisterende bygg med mulighet for påbygg.
3. Sanering og etablering av ny bebyggelse.



Figur 19: Overordnet utbygningkonsept

Den nye bygningsmassen som ønskes regulert er et påbygg til Markens gate 20 og et nybygg i det indre av kvartalet sentrert rundt et organiserende atrium. Atriet etableres i kvartalets bakgård. Dette bygningsvolumet er med sin mulighet for ny logistikk nøkkelen til å knytte sammen eksisterende og nye arealer, gi lys til gode arbeidsplasser og være bindeleddet mellom gammelt og nytt.

Den planlagte nye bebyggelsen, sammen med en mer effektiv arealutnyttelse av eksisterende lokaler, vil mer enn doble kontorkapasiteten i kvartalet og skaper et robust og fleksibelt konsept både for nåværende behov og fremtidig vekst. Ny bygningsmasse skal innlemmes fysisk og funksjonelt med de eksisterende kontorbygningene.

Nybygget vil også ha god avstand til biblioteket slik at det også her oppstår en pause og en grønn sone mellom byggene. Bibliotekets eksisterende fasade inn mot bakgården vil stå urørt.

Kvartalet har i dag varierte funksjoner på gateplan som henvender seg direkte mot publikum og som skaper interaksjon mellom by og bygg. Dette skal videreføres og man vil legge til rette for publikumsrettet aktivitet på gateplan.



Figur 20: Takplan med sentralt glassatrium.

Man ønsker at reguleringsplanen skal gi rammebetingelser som svarer på bankens behov for moderne fleksible kontorarealer og nødvendige utvidelser samtidig som det tilfører byrommet og bygatene økte kvaliteter.

Reguleringsplanen skal bidra til økt aktivitet i kvadraturen samtidig som man får en best mulig utnyttelse av eiendommene.

Det gamle bankbygget fra 1936 i Rådhusgata 7-9 viderefører sin bevaringsverdige status i reguleringsplanen. Bygget har behov for innvendige ombygninger for å kunne tilpasses fremtidig bruk og det nye utbygningskonseptet.

I forhold til Apotekergården ønsker man å skille nytt og gammelt med en åpen grønn sone mellom det bevaringsverdige bygget og den nye bygningsmassen i det indre av kvartalet.

Markensgate 20A som ligger på hjørnet av Gyldenløves gate og Markensgate reguleres til bevaring. Denne eiendommen eies ikke av Sparebanken Sør, og får reguleringsformål slik at dagens bruk til servering og kontorer er hjemlet videre.

4.2. Arealbruk

Planområdet er på 2805 m² (2,8 daa).

Alle byggeområder er regulert til kombinert formål; bevertning, forretning, kontor og tjenesteyting. Bestemmelsene presiserer at det på bakkeplan kun tillates forretninger, tjenesteyting og bevertning som har utadrettet virksomhet.

Byggeområdene opptar 1959 m² av planområdet, mens gårdsplassen (KBA4) mellom Apotekergården og atriet ikke tillates bebygd og er på 97 m². Arealer regulert til fortau (gågate) er på 749 m².

I skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen er det vist en utnyttelse i BRA på ca. 9.300 m² for planområdet inklusive kjelleretasjer.

Antall arbeidsplasser i planområdet beregnes til å ligge mellom 350 til 400 avhengig av hva som blir av aktivitet i arealene på gateplan.

| Arealformål | |
|--|--------------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg | Areal (daa) |
| 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (4) | 2,1 |
| Sum areal denne kategori: | 2,1 |
| | |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur | Areal (daa) |
| 2016 - Gangveg/gangareal/gågate | 0,7 |
| Sum areal denne kategori: | 0,7 |
| | |
| Totalt alle kategorier: | 2,8 |

Figur 21: Arealtabell reguleringsformål.

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

All ny bebyggelse innenfor reguleringsplanen etableres enten i bakgård, eller som en tilbaketrukket 6.etasje på Markensgate 20. Resterende tiltak er renovering og ombygning av eksisterende bygningsmasse.

Man har i planleggingen lagt spesiell vekt på tre hovedkriterier.

- Etablering av fleksible, moderne kontorlokaler med høy kvalitet.
- Planlegging for et miljøsertifisert prosjekt av høyt nasjonalt nivå.
- God tilpassing til eksisterende bygg i kvartalet.

Glassatriet i bakgården skaper grunnlaget for de gode arbeidsplassene i prosjektet med kontorer, møterom og sosiale arenaer gruppert rundt et identitetsskapende fellesrom.



Figur 22: Innvendig illustrasjon av det nye atriet.

Det nye atriet er nøkkelen for å binde sammen de eksisterende byggene både visuelt og funksjonelt. Alle de eksisterende byggene har forskjellige etasjehøyder som vil kunne sambrukes og få tilgjengelighet gjennom de nye vertikale og horisontale forbindelseslinjene som etableres i atriet.



Figur 23. Typisk kontorplan. Biblioteket i grått nederst.

I forhold til Apotekergården er det etableringen av gårdsrommet som gir den nødvendige, sympatiske pausen som det verneverdige bygget trenger for å bevare sin egen identitet.



Figur 24. Beplantet bakgård mellom Apotekergården og det nye atriet.

Arealet i gårdsrommet er også en vesentlig premis for fordrøyning og flomvei ut av kvartalet og får dermed en dobbel funksjon.

Mot Markensgate har man i høyden bevisst lagt seg under gesimsene til Rådhusgata 7-9 slik at bygget fortsetter å fremstå som det dominerende elementet i komposisjonen. Dette er i samsvar med godkjent planinitiativ.

Fasaden på Markensgate 20 vil renoveres og endres i forhold til vindusfelt og materialitet. Fasadematerialet blir en kombinasjon av marmor og stående trekledning i fallende bredder. Vinduer skal økes i størrelse for å tilfredsstille krav til dagslys på arbeidsplasser.



Figur 25. Fasade mot Markensgate.

Kvadraturplanens §3.10 angir at: «Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3m over bevaringsverdig bygnings høyder»

Planforslaget er ikke i samsvar med denne paragrafen i forhold til bebyggelse mot Markens gate 20A.

Administrasjonen har gitt aksept på foreslått løsning. Dette begrunnes med at eksisterende bygning allerede ligger over angivelsene i kvadraturplanen og at nytt påbygg vil måtte forholde seg til eksisterende bæring og trapper/heiser fra Markens gate 20.

Skulle man forholdt seg til §3.10 i ombygningen og påbygningen av Markensgate 20 ville dette medført sanering av deler av Markensgate 20, samt uforholdsmessig store ombygninger og tilpasninger som ikke vil være bærekraftige hverken økonomisk, eller miljømessig. For å sikre at formålet med §3.10 ivaretas har det vært et spesielt fokus på fasadene og grensesnittet mellom Markensgate 20 og 20A i prosjekterings- og reguleringsarbeidet.

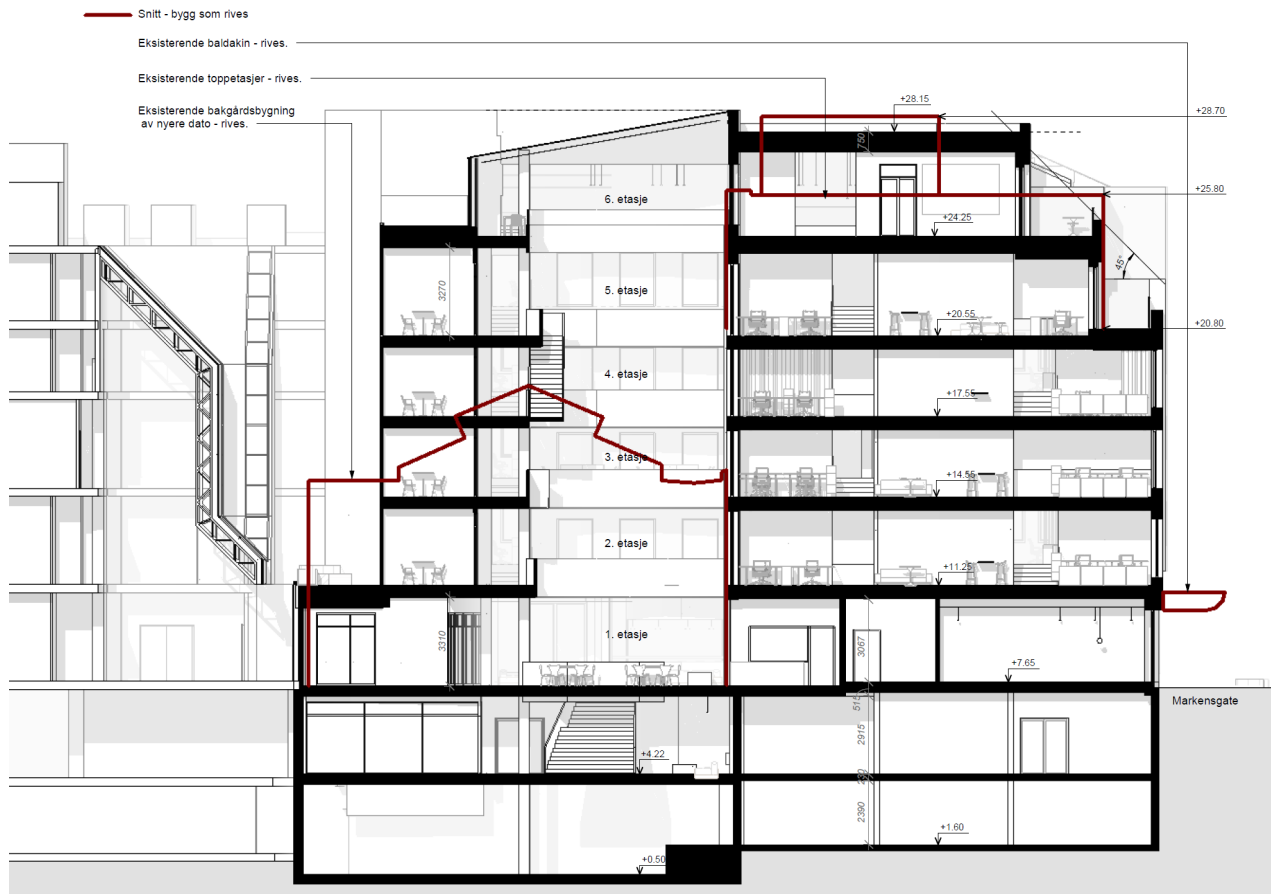
Det nye atriet som ligger mot Biblioteket, er lagt i en avstand og høyde som medfører at biblioteket beholder innslippet av dagslys i sitt kommunikasjonsareal og at bibliotekets fasade fremstår som frigjort fra nybygget.

Avstanden fra ny bygningsmasse mot biblioteket blir ved den nye løsningen bredere enn hva dagens bygningsmasse gir. Egen lysberegning viser at biblioteket ikke blir skadelidende av foreslått tiltak.



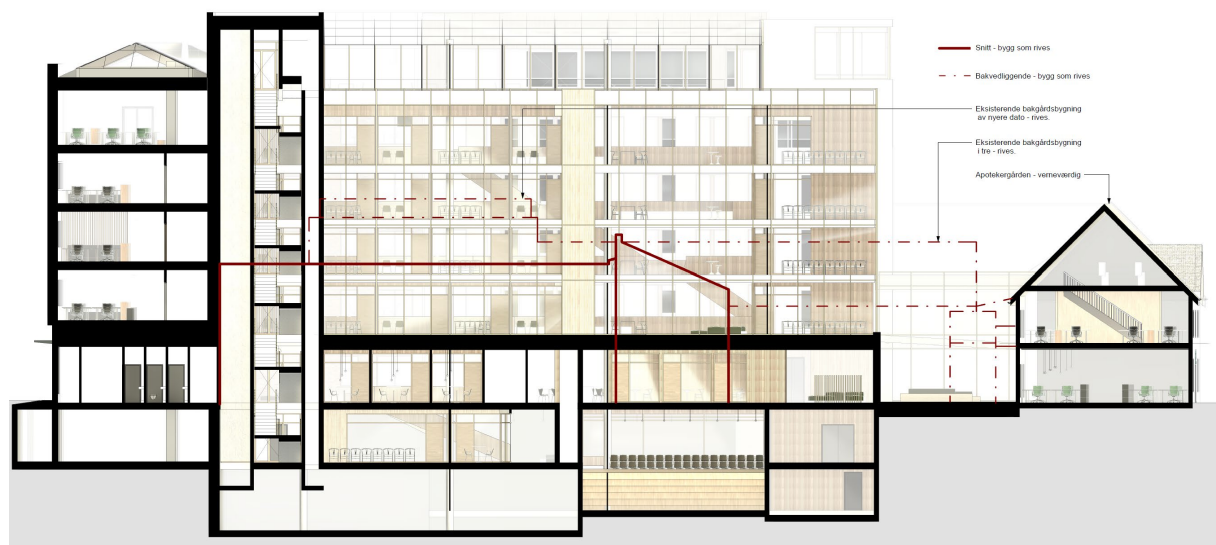
Figur 26. Illustrasjon av indre, åpne arealer med avstand til biblioteket.

Mellom biblioteket og nybygget vil det bli anlagt en myk buffersone i form av en hage som vil bli et visuelt tilskudd både for biblioteket og bankens arealer.



Figur 27. Tverrsnitt gjennom bibliotek / atriet / Markensgate 20.

Høydemessig er det nye atriet trappet ned mot biblioteket slik at den beplantede takflaten mot biblioteket ligger minimalt over gesimshøyden til biblioteket. Avstand fra nybygg til bibliotek får ca. 6m bredde.



Figur 28. Lengdesnitt fra torvet, gjennom atriet, Markensgate 20A til Apotekergården og Gyldenløves gate.

Høydene i planforslaget avviker fra Murbyplanens, men er i samsvar med planinitiativet. Reguleringsplanen vil ved godkjenning erstatte Murbyplanen for Kvartal 26.

Den største visuelle endringen som prosjektet får i bybildet, er i perspektivet sett fra Markensgate ned mot Torvet. Her vil man se påbygget på Markensgate 20, samt det nye atriet og vertikalkommunikasjonen i bakkant.

Oppgraderingen av fasadene til Markensgate 20 er det største eksterne tilskuddet til bybildet og opplevde kvaliteter av byrommet i Markensgate.

Den vertikale kommunikasjonen i bakkant av Markensgate 20 som binder atriet sammen med bygget er utført som et tårnlignende motiv og skaper en interessant spenning og fortelling om hva som skjer i det indre av kvartalet. Motivet ligger visuelt langt tilbake trukket fra de verneverdige byggene i forhold til den visuelle opplevelsen sett fra gateplan og kommer ikke i konflikt med opplevelsen av Markensgate 20A og Apotekergården. Nybyggene vil heller ikke forstyrre opplevelsen av Bibliotekets egenartede arkitektur.



Figur 29. Fasade mot Gyldenløves gate.



Figur 30. Eksisterende situasjon. Perspektiv fra Markensgate mot torvet.



Figur 31. Ny situasjon. Perspektiv fra Markensgate mot torvet.



Figur 32. Eksisterende situasjon. Perspektiv fra torvet.



Figur 33. Ny situasjon. Perspektiv fra torvet.



Figur 34. Eksisterende situasjon. Dronebilde fra Henrik Wergelandsgate.



Figur 35. Ny situasjon. Dronebilde fra Henrik Wergelandsgate.



Figur 36. Eksisterende situasjon. Dronebilde fra torvet



Figur 37. Ny situasjon. Dronebilde fra torvet.

BRUK AV 1.ETASJE, GATEPLAN OG BIBLIOTEKET

Driften av bankens tjenester og sikkerhetsaspektene rundt dette har endret seg de siste årene. Bankhvelvene er forsvunnet, sikkerhet i forhold til kontanter i banklokalet er borte og banken fremstår mer som et kontorbygg hvor man skal ha publikumsrettede tjenester i første etasje med kontroll av besøkende begrenset til etasjene oppover.

Dette har gitt prosjektet mulighet til å se på helt nye konsepter i forhold til bruk av arealene som henvender seg mot gateplanet og biblioteket som nabo.



Figur 38. Illustrasjon av 1.etasje. Markensgate øverst, biblioteket nederst.

Det er prosjektets intensjon å tilrettelegge for større interaksjon, transparens og flyt av mennesker mellom de forskjellige sonene inne i lokalet, mot gateplanet og mot biblioteket.

Konsekvensen er at det oppstår rom og mulighet for å integrere en frittstående kafé på hjørnet av Markensgate/Rådhusgata, legge til rette for en lunsjrestaurant som kan være åpen for publikum og til å se for oss at arealene kan brukes på kveldstid til foredrag, konserter, utstillinger m.m. uten at dette kommer i konflikt med bankens drift.

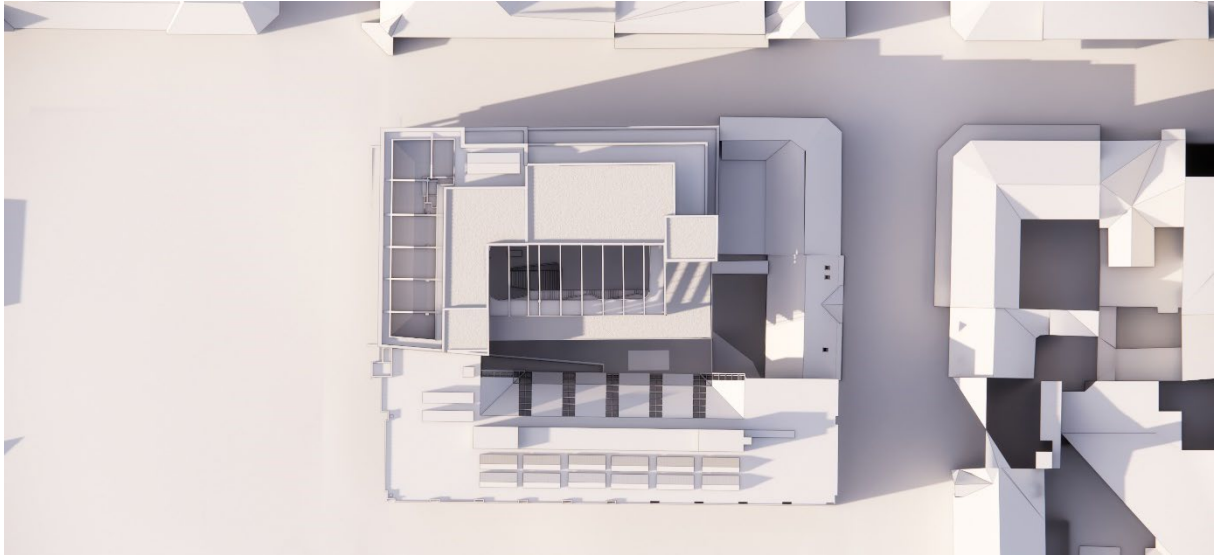
Det har vært god kontakt mellom biblioteket og banken gjennom reguleringsprosessen og plantegningene åpner for at det ved behov kan åpnes opp innvendig mellom de to byggene slik at større arrangementer kan ta fordel av arealene i begge bygg. Bankens auditorium, garderober og toaletter i underetasjen kan inkluderes i bibliotekets bruk når disse ikke disponeres i forhold til bankens behov og vise versa.

Arealene på gateplan i Markensgate 20 og 20A forutsettes å ha en drift som i dag med servering og forretninger.

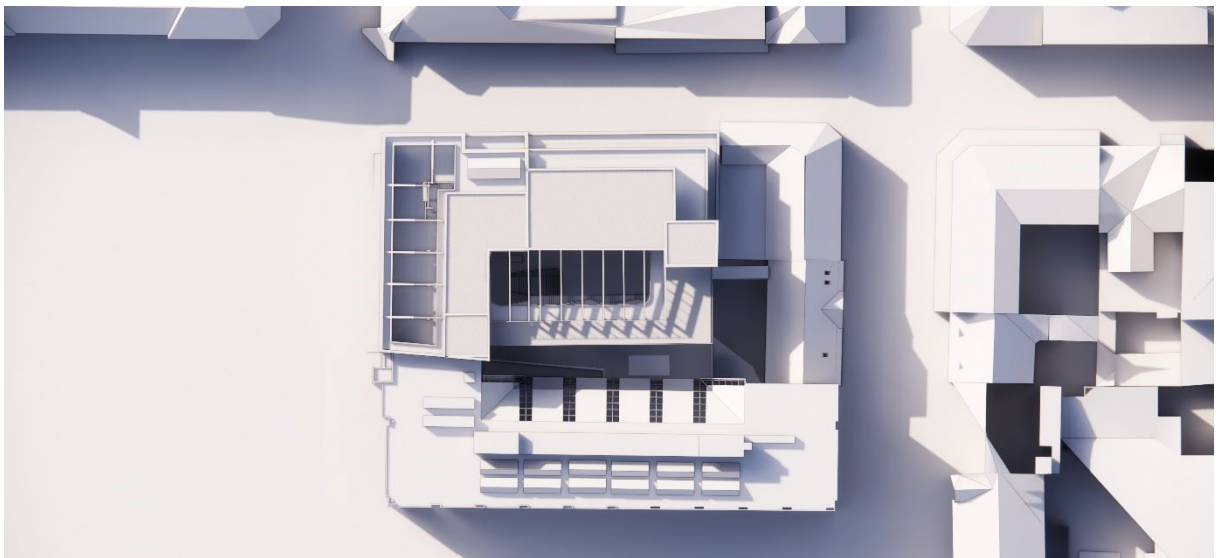
SOL, SKYGGE OG DAGSLYSEDRINGER

Endringer av sol-/skyggeforhold som følge av reguleringsplanen begrenser seg i stor grad til påvirkning på arealene inne i kvartalet. Det er på påfølgende sider vist utvalgte tidspunkter.

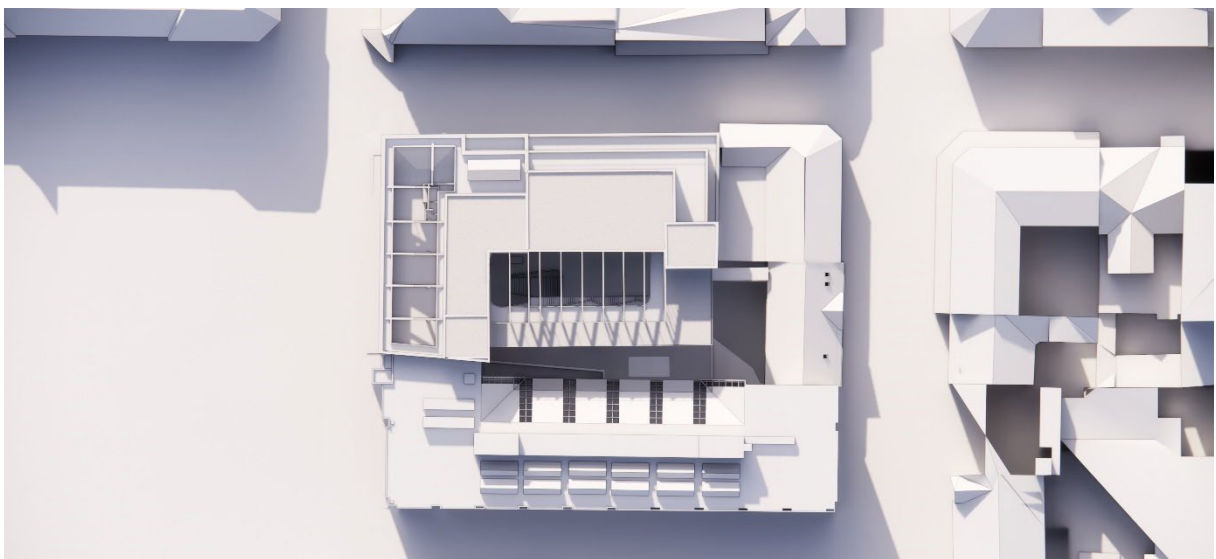
Det er også utført egen lysberegning i forhold til påvirkning av lysinnslipp til bibliotekets kommunikasjonsone. Denne viser at dagslys krav fortsatt er tilfredsstilt gjennom foreslått tiltak. Rapport fra Asplan Viak er vedlagt.



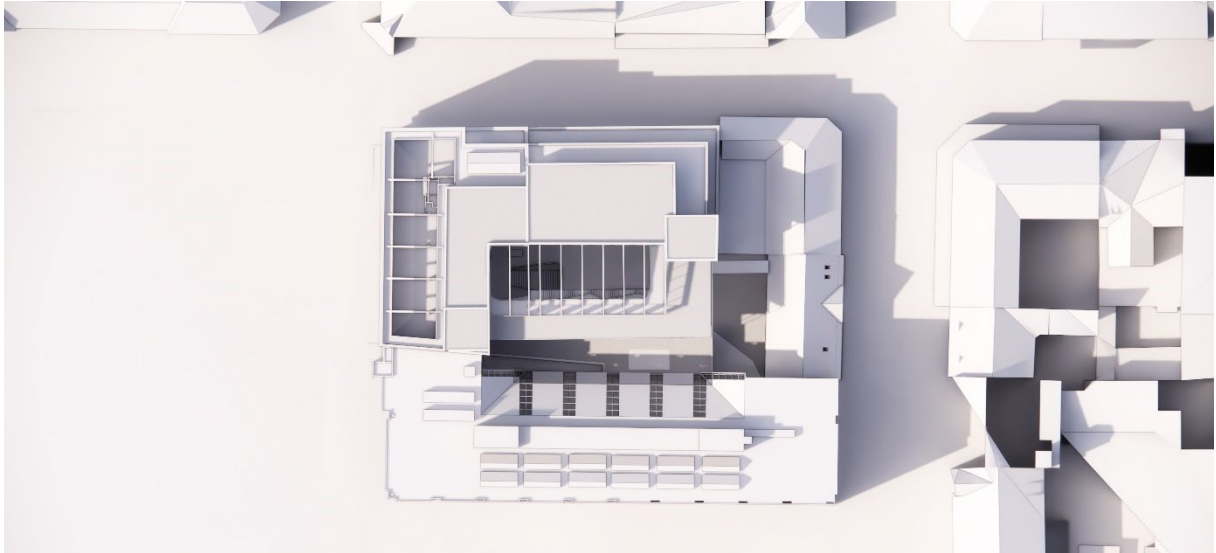
20.mars / 20.september kl.10:00



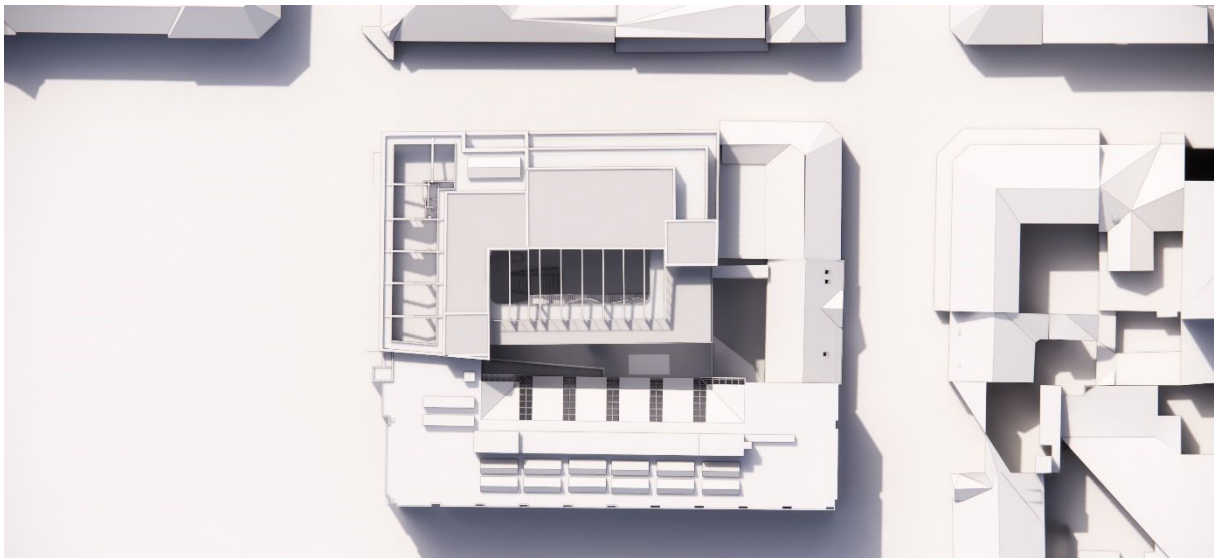
20.mars / 20.september kl.13:00



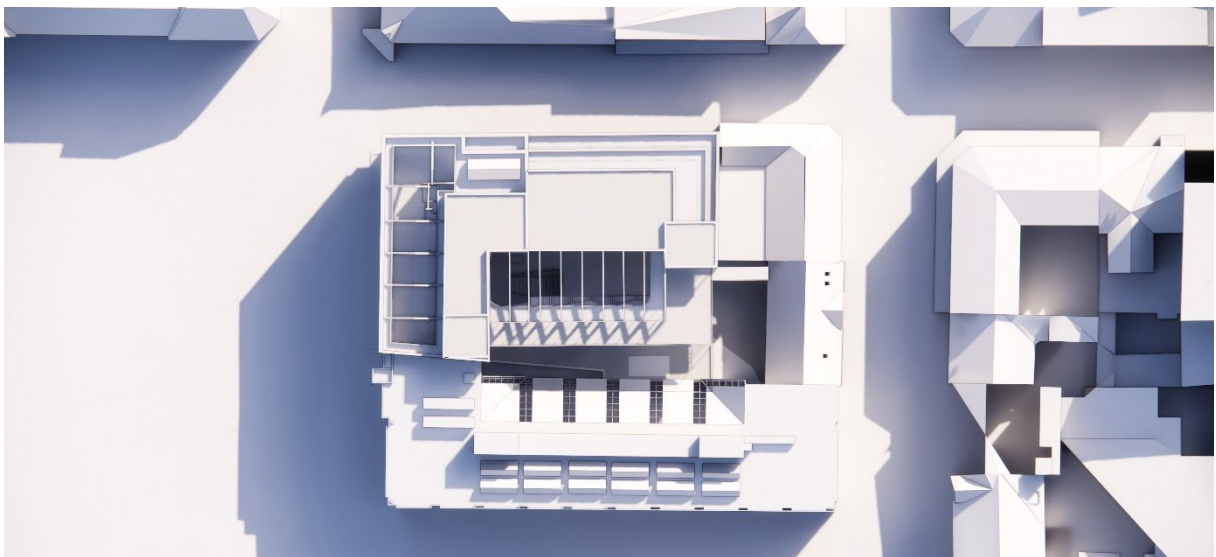
20.mars / 20.september kl.15:00



20.juni kl.10:00



20.juni kl.14:00



20.juni kl.18:00

4.4. Samferdselsanlegg

MOBILITET:

I forbindelse med planarbeidet, er det utarbeidet en egen mobilitetsplan. For utfyllende beskrivelser, utredninger mm. henvises til mobilitetsplanen (ViaNova, 2022).

Planområdet har svært god tilgjengelighet for gange, sykkel og kollektivtransport. Det er også god tilgjengelighet med bil, men det planlegges ikke for noe bilparkering i planområdet. Dette legger til rette for at de fleste reisene til og fra planområdet kan utføres til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Planen vil ikke medføre behov for ny infrastruktur, da eksisterende infrastruktur for alle trafikantgruppene er gode.

Planområdet ligger i nærheten av bybussenes fellestrase, og holdeplasser til alle byens busstruter ligger innenfor 5 minutters gangavstand. Det er også 5 minutters gangavstand til rutebilstasjonen og jernbanestasjonen.

Planområdet ligger i kjernen av sentrumsområdet i Kvadraturen, og er del av et større, tettmasket gatenett som i stor grad er åpen for ferdsel med både bil, sykkel og til fots. Planområdet ligger i nærheten av hovedveisystemet for bil, sykkel og gående, og i nærheten av bussens fellesstrekning gjennom sentrum. Lokaliseringen gjør at mange bor i gangavstand, og store deler av Kristiansands befolkning bor i akseptabel sykkelavstand og har gode bussforbindelser til og fra planområdet.

Det er gode forhold for å reise til og fra planområdet med sykkel. Det planlegges for god parkeringsdekning for sykkel i planområdet. Kirkegata skal oppgraderes til å bli en del av hovedsykkelveinettet i sentrum, og planområdet ligger 350 meter fra sykkелеkspressveien (hovedsykkelvei fra øst til vest i Kristiansand) i Tordenskjolds gate. Fra sykkелеkspressveien er det godt tilrettelagt for sykling mot andre bydeler. Flere av gatene i Kvadraturen med lav trafikk eger seg godt til sykling.

Varelevering og renovasjon vil foregå som i dag fra gågatene.

GATELØP:

Gatenettet tilknyttet planområdet fremstår i god stand og beholdes slik det er i dag. Det er gjort innmålinger i planområdet på fasade, gate og hellelagt vannrenne for å kunne gjøre en vurdering av avrenningsforholdene bort fra bygg. Avrenningsforholdene fremstår tilfredsstillende. Det henvises til C- og F-tegninger for detaljer.

4.5. Teknisk infrastruktur

- Vann, avløp og overvann

Eksisterende vannledninger fra Nedre torv benyttes i fremtiden for vannforsyning til Rådhusgaten 7&9. Eksisterende vannledninger fra Markens gate til Markens gate 20 benyttes også i fremtiden.

Det skal fra Markens gate 20 etableres pumpeledning gjennom bygg ut til fremtidig kum, SK3. Fra Rådhusgaten vil avløpet kobles på eksisterende spillvannsledning.

Takvann føres gjennom bygg og ut til Rådhusgaten. Deretter kobles overvannsledningene til eksisterende overvannsledning Ø500.

- Avfallshåndtering

I dag er det bruk av dunkløsning for håndtering av renovasjon. Planforslaget opprettholder dunkløsninger for avfallshåndtering, jf tilbakemelding i referat fra oppstartsmøte med Kristiansand kommune. Det avsettes egnet rom for renovasjon i tilknytning til portrommet, hvor renovasjonsdunker trilles ut til Gyldenløves gate på tømmedager.

- Strøm/nettstasjon

Eksisterende trafo, som leverer strøm til bygget i dag, er nedsenket i Gyldenløvesgate med adkomst fra gate og bibliotekets kjeller. Planforslaget tar utgangspunkt i bruk av denne og/eller eventuelt oppgradering dersom behov. Dette er avklart med Agder Energi.

- Driftsutgifter

Kristiansand kommune overtar vederlagsfritt offentlig infrastruktur (gågate, kjøreveg og torg) og vil forestå driften av disse etter overtakelse. Innenfor planområdet vil det ikke være krav til kommunal investering.

4.6. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

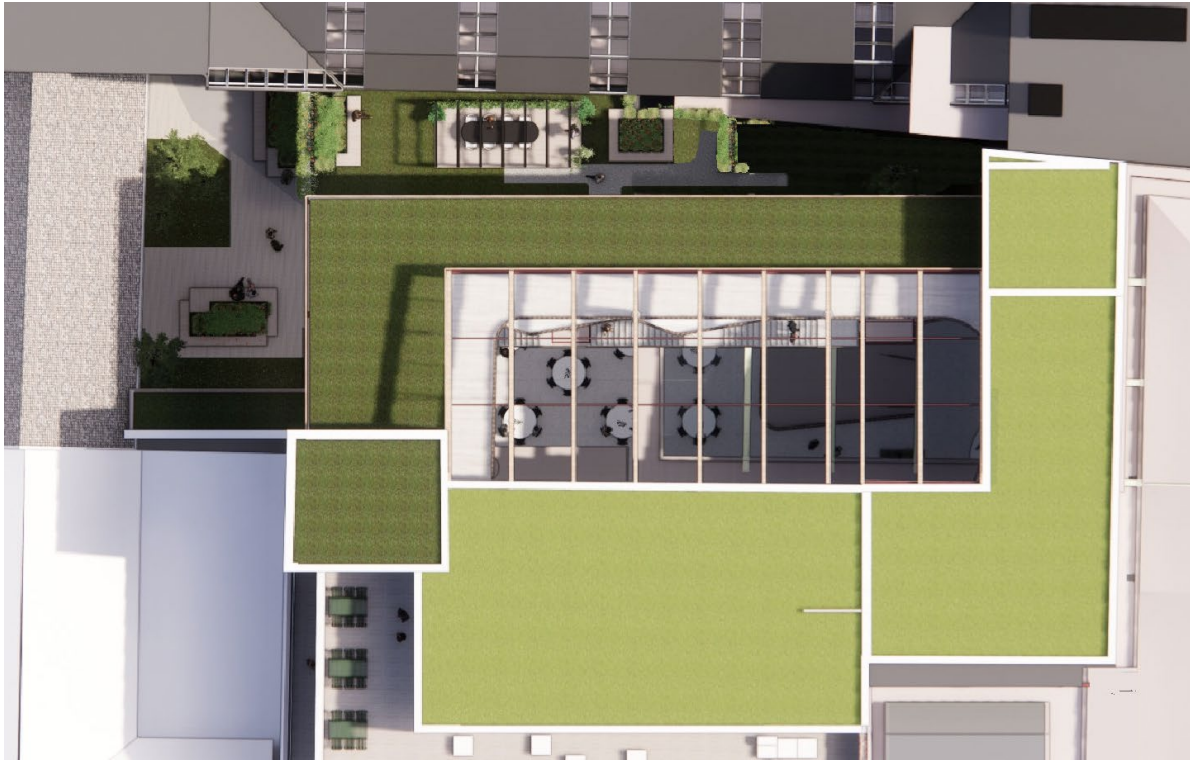
Kristiansand kommune opplyser om at Kvartal 26 kan kobles direkte til kommunal overvannsledning, uten fordrøyning, forutsatt at planområdet oppfyller kommunens krav om midlere avrenningskoeffisient på maks 0,7.

Dette er løst ved å legge en bakgård med grønn infrastruktur, samt to takhager og et sedumtak. For god drenering i bakgården, skal det legges godt drenerende masser minimum 1,5 meter under gressflaten. Takhagene skal være intensive grønne tak og sedumtaket skal være semi-intensivt grønt tak.

Det skal tilrettelegges slik at flomveier kan drenere fra bakgård gjennom portrom til Gyldenløves gate.

4.7. Grønnstruktur

Planområdet har i dag ingen grønnstruktur, kun en lite innbydende bakgård for parkering. Planforslaget tilfører området nye gode felles utomhusareal (hage og takhage), samt takterrasse. Inne i atriet på bakkeplan etableres en kombinert hage/uteoppholdsareal. I andre etasje kombinert hage/uteoppholdsareal. Øverst blir det en takterrasse som muligens kan kombineres med Bibliotekets planlagte takhage.



Figur 39: Tak og indre del av kvartalet.

4.8. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Planen omfatter ingen arealer for beboelse. Det er dermed ingen direkte samhandling opp mot nærliggende barnehager eller skoler. Dekning for barnehager i kvadraturen er i dag ikke god nok. Det vil være behov for flere barnehageplasser i tiden fremover. Kapasitet på barne- og ungdomsskole er tilstrekkelig. Planområdet ligger midt i sentrum med kort avstand til aktivitetstilbud (Biblioteket, Kilden teater- og konserthus, Sørlandets kunstmuseum (SKMU) som er overtatt av Cultiva og skal tilrettelegges for studenthus m.m, Samsen kulturhus, kino, mm) og med godt utbygd bussnett for større avstander til aktiviteter. Helsestasjon for barn og unge ligger i sentrum. Det er også godt utbygd ferdsel for myke trafikanter med fortau og g/s-veger.



Figur 40: Bilde tidligere SKMU, fremtidig studenthus



Figur 41 : Bilde Kilden teater- og konserthus

4.9. Barn og unges interesser

Planområdet inneholder ikke boliger, eller funksjoner for barn- og unge. Derimot ses det på mulig samhandling mellom Kristiansand folkebibliotek (og Kristiansand kunsthall) og Sparebanken Sør, ved å tilrettelegge for et auditorie/allrom som kan tjene byens befolkning (unge og eldre) utenom bankens ordinære kontor/-åpningstider.

Tilstøtende planområdet ligger torget som bl.a. er utsmykket med vannsøyler og utforming av kunst som kan klatres på (se figurer nedenfor). Planområdet har kort avstand til nærliggende lekeplasser og parker. Det er ikke mottatt innspill fra elevråd eller barn og unges representant, men det er avtalt en videre prosess med Ungdommens Bystyre og den kompetansen de representerer.



Figur 42: Bilde, fri lek mellom vannsøyler på torget



Figur 43: Kunst og lek hånd i hånd



Figur 44: Bilde biblioteket og kunsthallen

4.10. Universell utforming

Alle adkomster, næringsarealer og utomhusarealer vil bli planlagt etter reglene for universell utforming så langt det er mulig. Da eksisterende bygninger innenfor planavgrensningen, med unntak av Markensgate 20, har status som verneverdige vil det være utfordringer med å tilfredsstille kravet til universell utforming over alt uten å komme i konflikt med vernestatusen. Dette vil dog være unntaksvis.

Det nye, sentrale, atriet legger til rette for god orientering i bygningsmassen og gir både visuell og fysisk forbindelse mellom alle bygningsvolumene og funksjonene innenfor byggeområdene. Både vertikal og horisontal kommunikasjon skjer hovedsakelig i atriet.

4.11. Kulturminner

Det er ikke registrert andre kulturminner i planområdet enn den verneverdige bygningsmassen. Se for øvrig pkt. 2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

4.12. Næringsinteresser

Første etasje ut mot gatene Gyldenløves gate og Markens gate reguleres til forretning, bevertning og tjenesteyting som skal ha utadrettet virksomhet. Dette gir en god profilering ut mot kunder og aktiviserer fasadene mot gateplan. Dette er i tråd med overordnet plan. Det tilrettelegges for vareleveranse og avfallshåndtering. Resterende etasjer vil hovedsakelig huse kontorvirksomhet, men er også regulert med mulighet for bevertning, forretning og tjenesteyting.

4.13. Risiko- og sårbarhetsanalyse

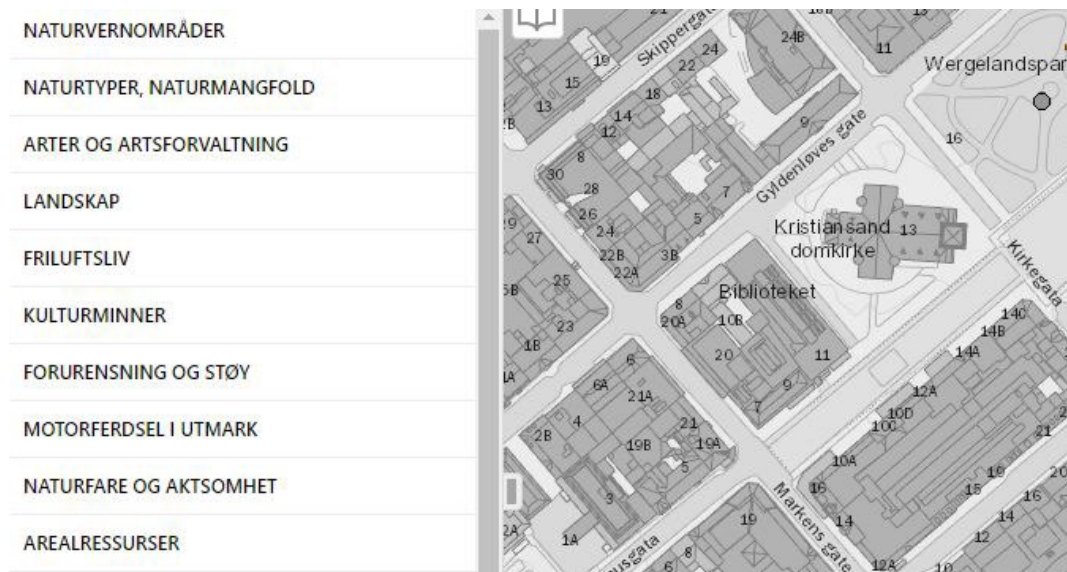
I planforslaget er det utarbeidet ROS-analyse. Det er ikke avdekket tiltak som utmerker seg spesielt, utenom følgende som må vies oppmerksomhet:

- Løsmasser/geoteknikk:
I h.h.t. NGU sitt løsmassekart består planområdet av fyllmasser (løsmasser som er tilført eller sterkt påvirket av menneskelig aktivitet). For å få oversikt på gjeldende grunnforhold, skal det gjennomføres grunnboring. Det vises til notat vedr grunnforhold datert 05.07.22.
- Kulturminne: I Riksantikvarens database Askeladden, er det ikke registrert automatisk vernede kulturminner. Kristiansand kommune har registrert 3 bevaringsverdige bygg innenfor planområdet.
- Forurenset grunn: I tema-kartbasen til Kristiansand kommune, viser at hele kvadraturen er forurenset. Det er tatt jordprøver i planområdet og gjennomført analyse. Det vises til notat vedr analyse av jordprøver datert 30.08.2022.
- Trafikksikkerhet: Planområdet ligger midt i sentrum med myke trafikanter. I forbindelse med byggefasen, må det utarbeides tiltak som beskriver sikkerhet og ivaretagelse opp mot myke trafikanter i byggefasen/anleggsgjennomføringen.

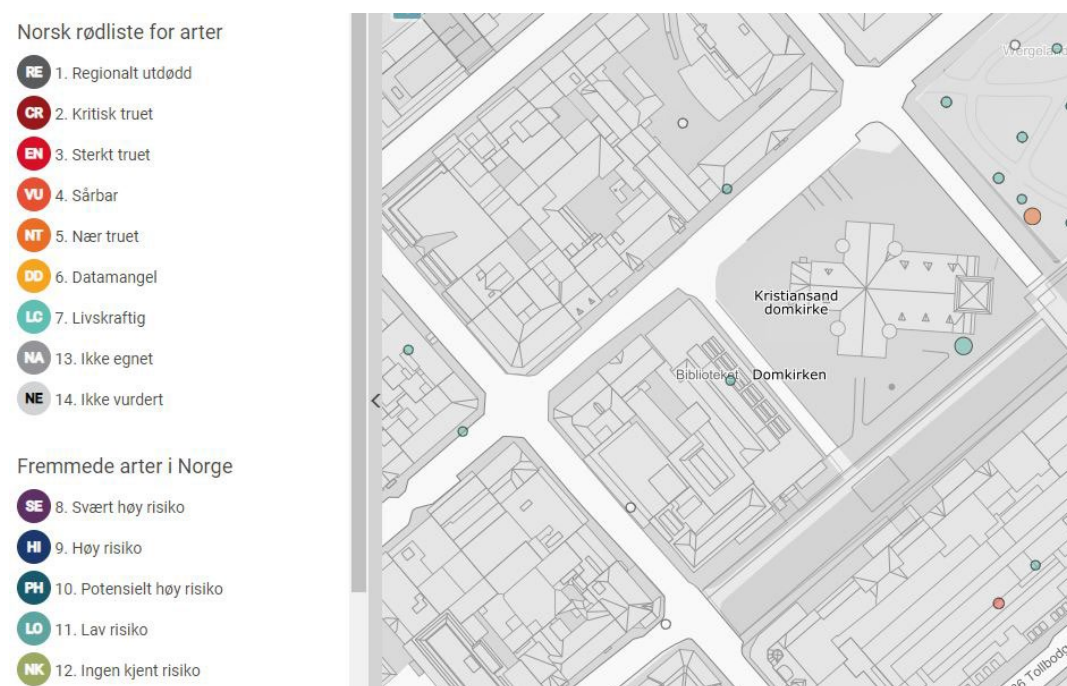
4.14. Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldloven § 7, skal prinsippene i NML §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingene skal fremgå av beslutningen. Kunnskapen om naturmangfold (jf. NML § 8) baserer seg på søk i innsynsløsningene til Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) (www.nibio.no), MD sin Naturbase (www.naturbase.no) og Artsdatabanken (www.artsdatabanken.no). En

påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Tilnærmet hele planområdet er bebyggt. Det er ikke avdekket forhold som får påvirkning opp mot Naturmangfoldloven.



Figur 45: Naturbase kartutsnitt



Figur 46: Artsdatabanken kartutsnitt

4.15. Landbruk

Planområdet omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord, og planforslaget vil ikke få noen konsekvens.

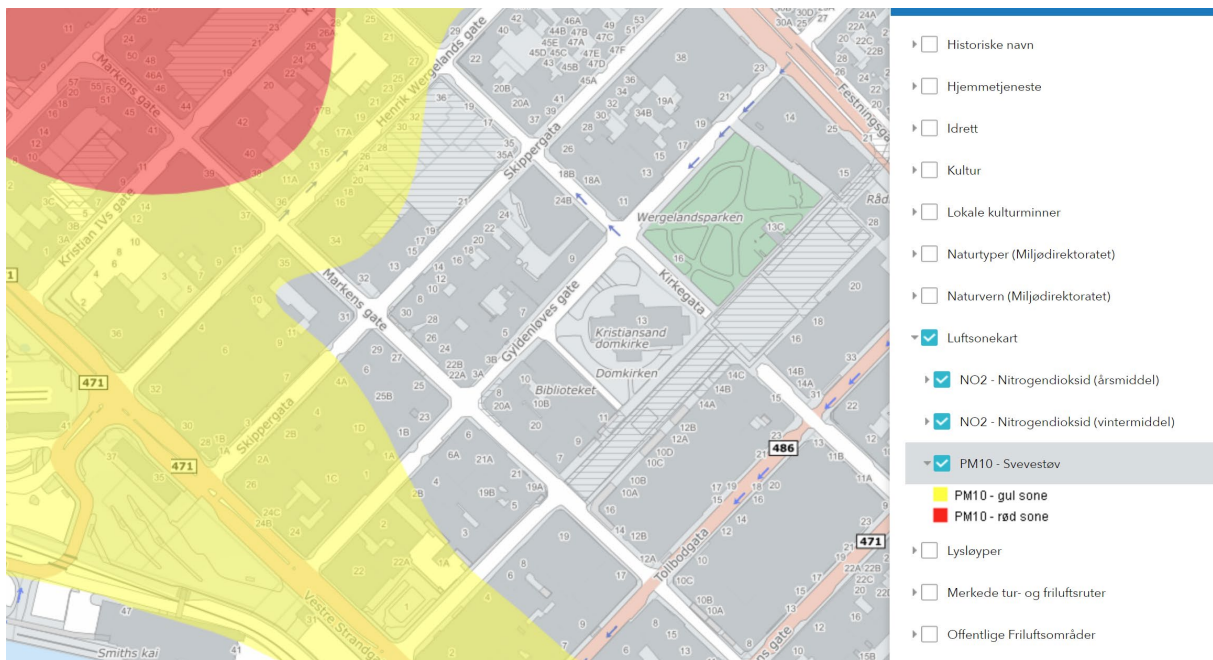
4.16. Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området er avhengig av årsdøgntrafikk (ÅDT), vindretning, årstider, værforhold, topografiske forhold og høyde på bygninger. Svevestøv (PM10) og nitrogenoksid (NO2) er de viktigste luftforurensningskomponentene. Avgassing ved forbruk av brennstoff er en av hovedkildene til NO2 og svevestøv.

De største kildene til forurensning som berører kvartal 26 lokalt er veitrafikk fra E18 og Vestre Strandgate. I tillegg vil utslipp fra fergetrafikk og cruisebåter påvirke luftkvaliteten. Installasjon av rentbrennende vedovner i privathusholdning og tilkobling til land-strøm for båttrafikk, vil bedre forholdene på sikt. Bruk av piggdekk vinterstid påvirker også svevestøvet. Det er i disse dager pågående tiltak for å minske bruken av piggdekk i sentrumsnære strøk.

Det er gunstig at kontorer er prosjektert opp fra gateplan, da mye av svevestøv ligger tettest nær bakken. Inntakssted for ventilasjon legges med fordel bort fra forurensningskilden og lengst mulig opp fra gateplan.

Detaljreguleringsplanen legger opp til hage på gateplan, vakker bakgård, atrium, takhage og takterrasse. Områdene er skjermet for vær og vind, og er gunstig i forhold til luftforurensning.

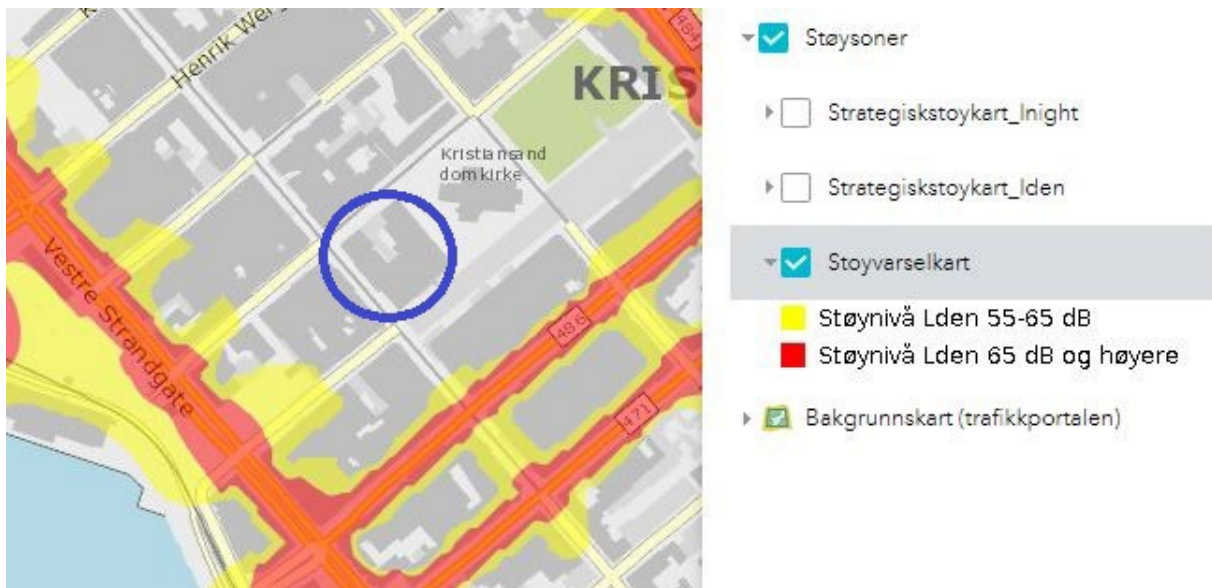


Figur 47: Luftsonekart Kristiansand kommune, kartutsnitt

Innenfor planområdet skal det ikke etableres virksomheter/ tiltak som forurensere.

4.17. Lyd og støy

Planområdet er generelt ikke utsatt for vegtrafikkstøy eller annen industristøy. Planen omfatter kun forretninger og kontorer. Plassering av eget ventilasjonssystem må ta hensyn til byggets behov og innhold, og nabobebyggelse. Prosjektering av ventilasjon må detaljeres når endelige planer er fastsatt.



Figur 48: Støyvarselkart fra Statens vegvesen, kartutsnitt

Planområdet innebærer ikke bruk av forsterket lyd, jf veileder «musikkanlegg og helse». Det vises til rapport «vurdering av støy fra veitrafikk, kvartal 15» av 08.02.2018.

4.18. Anleggsfasen

Nasjonale retningslinjer er gitt i veileder T-1442. I forbindelse med etablering av et planområde, vil anleggsfasen skape noe støy og eventuelt støv, men ikke mer enn hva som kan forventes når deler av bygg skal rives og andre bygg skal ombygges. Støymengden vil variere etter hva som bygges, rives, graves mm. Videre vil vindretning, tidspunkt på døgnet og total varighet ha betydning for hvordan støyen vil bli oppfattet av omgivelsene. Det vil genereres mer støv på tørre sommerdager, enn vinterhalvåret med regn og snø. Det er gitt generelle regler i forhold til tidspunkt på døgnet når støyende virksomhet kan gjennomføres.

Anleggsområder merkes med sikringsgjerd, skilt og sperrebånd for å varsle uvedkommende om at dette er et avstengt anleggsområde. På denne måten vil sikkerheten bli ivaretatt på anlegget. Detaljer rundt rivning av bygg gjennomføres i byggeplan, som vil vise i detalj hvordan støy og støv i anleggsfasen skal håndteres og minimaliseres, samt trafikkavvikling for kjørende og myke trafikanter. Det er viktig med god kommunikasjon opp mot anleggsområdets naboer. Planområdet vil bli utbygget i en etappe. Det er ikke aktuelt å bruke mobilt knuseverk.

I forbindelse med bygging vil det være en del anleggstrafikk. Dette vil i hovedsak være kjøring med lastebiler som f.eks. ankommer med masser eller byggematerialer til anlegget, og kjører med avfall fra byggeplassen. Anleggstrafikken vil variere i byggeperioden, og vil i enkelte perioder trolig være flere titalls turer med lastebil hver dag. I tillegg til lastebiler, vil det også være kjøring med person- og varebiler for anleggsarbeiderne.

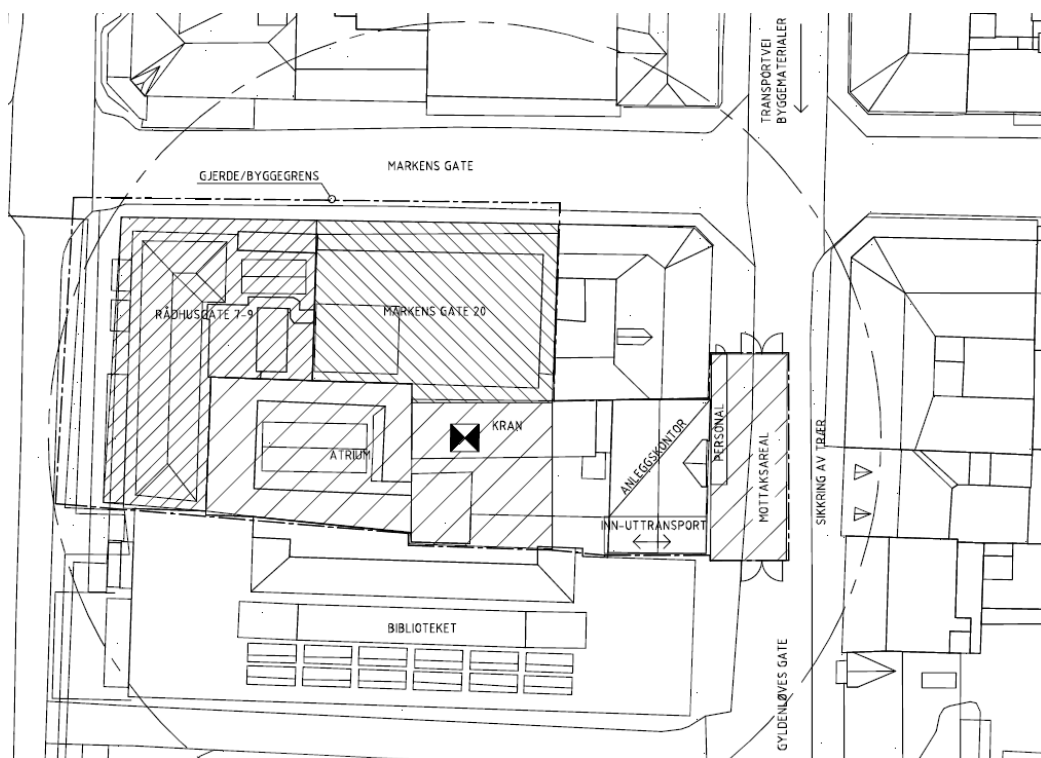
Planområdet er omkranset av gågatesoner med svært mange gående. Kjøring til og fra anlegget medfører dermed en høy risiko. For å redusere risikoen, er riggområdet lagt til Gyldenløves gate (se Figur 49), hvor det er færre gående enn i Markens gate, og man vil i tillegg unngå kjøring i Markens gate (kun kryssing av gata). Riggområdet er også utformet slik at man unngår rygging, med innkjøring fra Vestre Strandgate fra sørvest og utkjøring mot Kirkegata i nordøst (eller motsatt). Gjenstående risiko er knyttet til svært mange gående, at påkjørsel av myke trafikanter kan medføre alvorlige skader, kjøring i

gågate og lastebilers store blindsoner. For å avbøte risikoen bør følgende tiltak vurderes i anleggsperioden:

- Trafikkdirigenter som følger bilene og stopper fotgjengere (spesielt i tidsperioden kl. 10.00-16.00)
- Begrense kjøring med person- og varebiler til riggområdet (må parkere ved kjørbær vei)
- Anleggstrafikk kun tillatt i enkelte perioder
- Intensivbelysning

I byggeperioden bør det tilstrebes å opprettholde et så bredt gateløp i Gyldenløves gate som mulig. Med minst 3 m bredde vil gata kunne benyttes av utrykningskjøretøy, samt renovasjonskjøretøy (som kjører strekningen flere ganger i uken i dag).

Byggeperioden er forventet å strekke seg over ca. 1,5 år. Detaljert riggplan vil utarbeides når det er valgt entreprenør for gjennomføring av arbeidene.

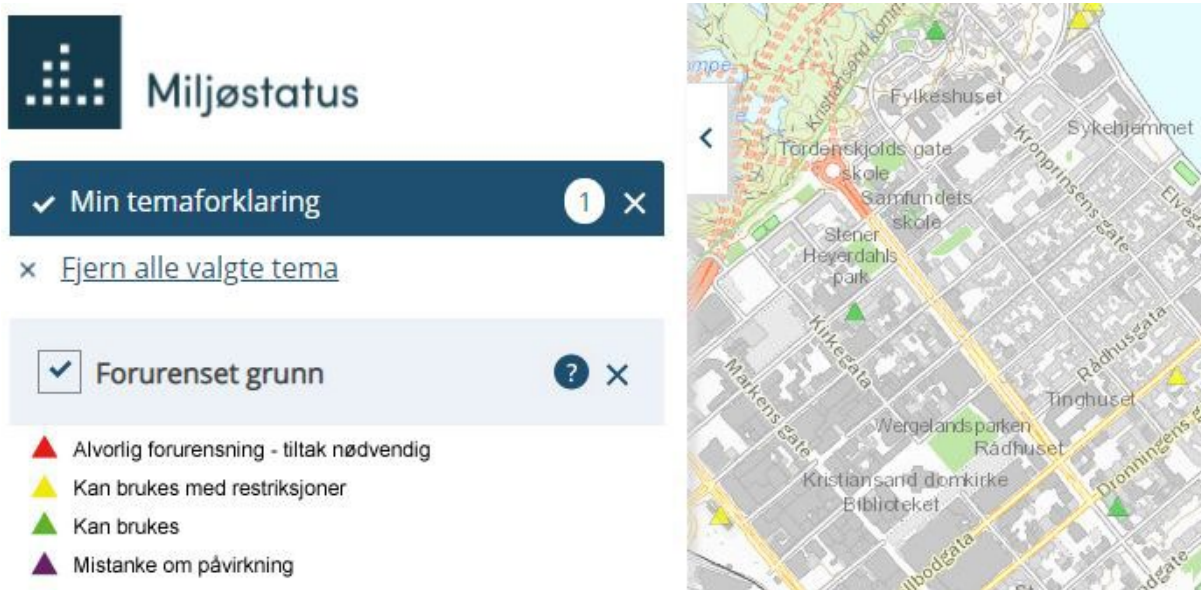


Figur 49: Riggplan

4.19. Forurensning

I h.h.t. databasen «miljøstatus», er det ingen forurenset grunn.

Rapport fra grunnundersøkelser viser noe forurensning i grunn som medfører at det må utarbeides en tiltaksplan for håndtering av massene i byggesøknad.



Figur 50: Grunnforurensning, Miljøstatus, kartutsnitt

I h.h.t. temakart Kristiansand kommune, er det ingen registreringer vedr sulfidholdig grunn. Hele kvadraturen er beskrevet som forurenset grunn. Det må gjøres en vurdering om planområdet er reelt forurenset, og jordprøver skal analyseres. Virksomheten (ny bebyggelse) i seg selv forurenser ikke.



Figur 51: Forurenset grunn, Kristiansand kommune, utsnitt

4.20. Energiforbruk

Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk (belysning, vinduer, isolering, varmegjenvinning, forvarming av ventilasjon, mm). Det er muligheter til etablering av varmepumpe (luft-luft, jordvarme), solcellepanel mm. Det skal vurderes tilkobling til fjernvarme. Intensjonen i prosjektet er at bygget skal betjenes med ekstensiv bruk av jordvarme fra borehull.

4.21. Miljøkonsekvenser

Kommuneplanens samfunnsdel «Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030» ble vedtatt 23. september 2020.

To av satsingsområdene omfatter: «Utvikle Kristiansand slik at innbyggerne kan dekke sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil» og «Utvikle senterområdene».

Planområdet ligger innenfor det som er definert som «kommune- og regionsenter». Forretningene og kontorbygget skal være attraktive og miljøvennlig. Ha gode kvaliteter for brukernes (ansatte og kunder) nærmiljø, som skal være inkluderende, trygg, attraktiv

og miljøvennlig. Dette harmonerer godt med strategien «*prioritere fortetting og transformasjon*».

Planområdet grenser til kollektivaksene og bussmetro. Det er både på kort og lang sikt god tilgang til kollektive transportløsninger. Gang- og sykkelveier er godt utbygd, og med kort avstand til matbutikker i kvadraturen.

Gjennomføring av de planlagte tiltakene vil bidra til å fortette med nye arbeidsplasser langs etablerte kollektivakser i sentrum av byen.

Planområdet er utviklet og tilrettelagt for klima- og miljøvennlige løsninger. Det kan eventuelt etableres solceller eller solfangere for produksjon av strøm og varme.

Planforslaget sikrer at kontordelen og forretninger gis muligheter til å ta gode miljø- og klimavennlige valg.

4.22. Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f.

Den foreslått utbyggingen er planlagt slik at både ansatte og kunder får visuell kontakt med atkomstområder som vil være oversiktlig og luftig. Atkomst inn til bygget fra gatene er godt synlig for kunder til forretningene, og ansatte i forretningene og kontorbygget. Kunder og ansatte vil få separerte atkomster. Dette legger normalt grunnlag for at ansatte og brukere av planområdet, vil oppfatte dette som et trygt forretnings-/kontorområde.

4.23. Folkehelse

Planområdet ligger sentrumsnært, og har gode rekreasjonsområder i nærområdet. Øst for planområdet ligger Wergelandsparken og torget i byen. Ved inngangen til Baneheia ligger Nybyen nærmiljøpark med mulighet for skating, klatring, volleyball mm. I Baneheia er det store og gode turområder med opparbeidet stier, turveier og lysløype. Det er bademuligheter i vann og i sjøen. I tilstøtende kvartal ligger Sørlandets kunstmuseum. I søndre del av kvadraturen ligger Christiansholm Båthavn og Nupenparken. Odderøya er et stort rekreasjonsområde med stier og turveier, samt Kilden teater og konserthus.

Langs Otra og sjøen er det opparbeidet turstier. Nærliggende muligheter appellerer til å gå eller sykle.

Det er flere store boligområder tett på planområdet og kvadraturen, som appellerer til gange og sykling til og fra kontorbygget. Kun et kvartal mot vest ligger buss- og jernbanestasjonen, som gir meget god og miljøvennlig transport til og fra kontorbygget.

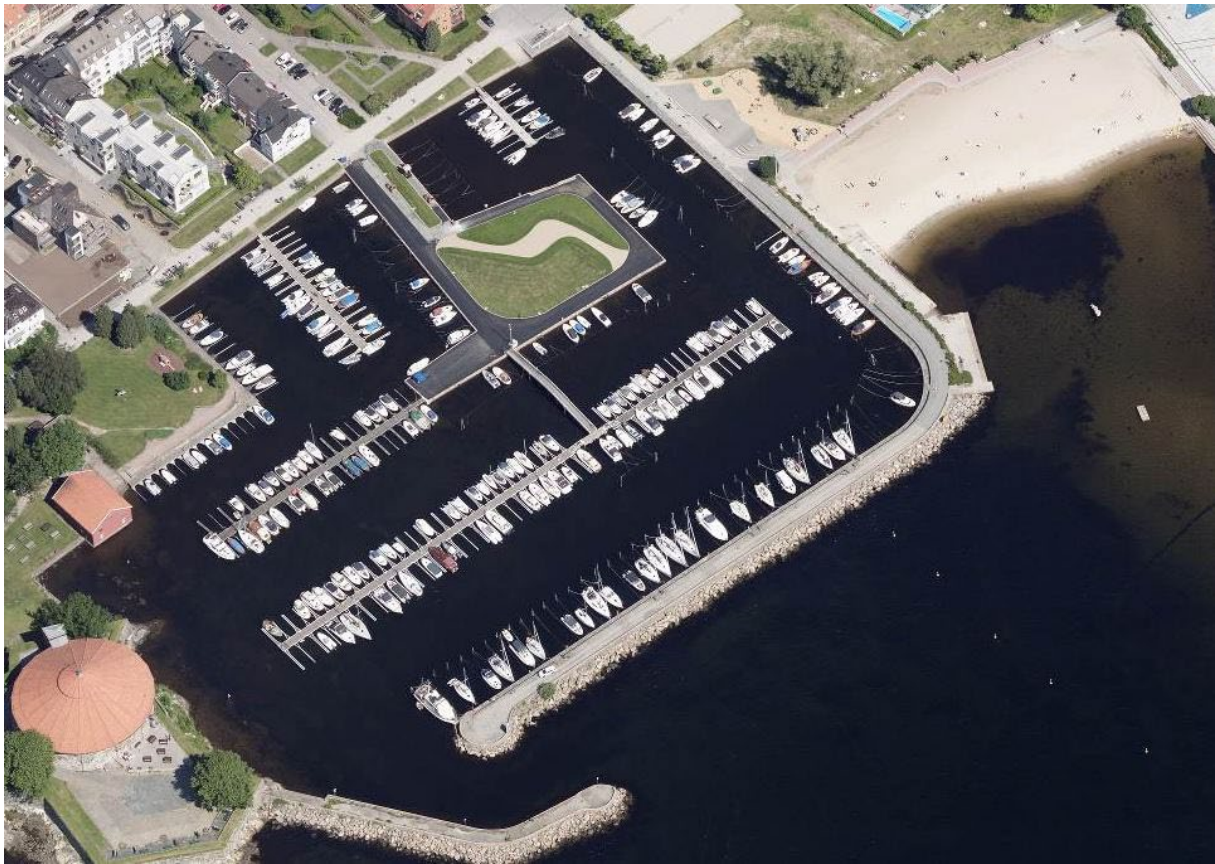
Prosjektet tilrettelegger for ekstensiv bruk av sykkel som transport til kvartalet, og det skal etableres sykkelheis fra Markensgate ned til store arealer for innendørs sykkelparkering. Reguleringsplanen stiller krav til 2 sykkelplasser under tak pr. 100 m² areal.



Figur 52: G/s-veg og fortau langs Rådhusgata



Figur 53: Tresse lekepark



Figur 54: Christiansholm småbåthavn og bystranda

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Stille (%)

2

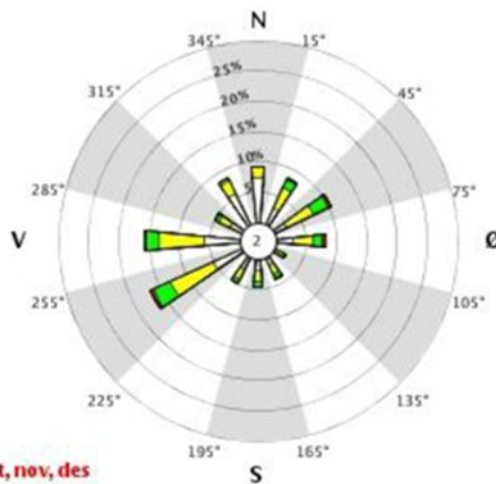


År: 1961 - 1990

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 1, 7, 13, 19 (NMT)

39100 OKSØY FYR



Figur 55: Vindrose for Oksøy fyr

Planområdet ligger sør- og vestvendt. Nærmeste registreringer for klimastatistikk er Oksøy fyr. Vindrosen nedenfor viser fordeling av vind gjennom en periode på 30 år.

Planområdet ligger meget sentralt mellom torget og gågaten Markens midt i Kristiansand by. Det er godt tilrettelagt for gående, syklende og kollektivtrafikk, i forhold til atkomst

til og fra kontorlokalene eller til butikker og handel, rekreasjon, park, kultur eller kirkesamfunn.

Utbygging av gode og sentrale kontorplasser, godt utbygd fortau og g/s-veger, tett knyttet til viktige grønnstrukturer og til etablerte kollektivakser, vil etter vår vurdering legge til rette for positiv innvirkning på befolkningens helse.

4.24. Veinavn

Planforslaget medfører ingen endring av eksisterende gater eller nye gater, og det er ikke behov for nye veinavn.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Aktuelle rekkefølgekrav med nye V/A anlegg og tilknytning i gateløpene rundt planområdet medfører en reetablering av berørt gateløp. Det vises til reguleringsbestemmelsene. Utbygger har ansvar for gjennomføring av rekkefølgekrav.

Kristiansand kommune tilbyr utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. Utbyggingsavtalen skal klargjøre, avgrense, planlegge av fremdrift, økonomiske konsekvenser, overføring av eiendommer og fremtidig drift.

Kristiansand kommune skal vederlagsfritt overta infrastruktur og vil sørge for driften av disse etter overtakelse. Innenfor planområdet vil det ikke være krav til kommunal investering.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 26.03.2021.

Det er i oppstartsmøtereferatet pekt spesielt på problematikken rundt tilpasning til bygningsmiljøet og de forskjellige bygningene i og rundt planområdet. Byggehøyder og volum trekkes frem sammen med god formgivning, materialvalg og farger.

Nybyggenes fasadeuttrykk og materialvalg er vist på illustrasjoner og i tekst i planbeskrivelsen med henvisning til disse i reguleringsbestemmelsene.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart ble sendt ut i brev form torsdag 12. august 2021 og ble annonsert i Fædrelandsvennen samme dag. Frist for merknader ble satt til 15. september 2021.

Planområdet er redusert litt mot torget etter varsel om oppstart.

36 Torsdag 12. august 2021 Fædrelandsvennen

KUNNGJØRINGER

Varsel om oppstart av detaljregulering for Kvartal 26

ARK.NET AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Kvartal 26 jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Forslag til planavgrensning er vist på kartutsnitt under og omfatter eiendommene gnr. 150, bnr. 102, 360, 978 og 979 i Kristiansand kommune. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.



Formålet med reguleringen er å øke Sparebanken Sørs tilgang til kontorarealer gjennom nybygg i det indre av kvartalet samt ombygning av eksisterende bygningsmasse.

I kommunedelplanen for kvadraturen er området satt av til Sentrumsformål. Kvartal 26 er også en del av Murbyplanen hvor områdene for utvikling er regulert til forretning/kontor og forretning/kontor/bolig. Reguleringen vil ikke medføre behov for konsekvensutredninger.

Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig innen 15. september 2021, til:

ARK.NET AS
v/Erik Asbjørnsen Nodeviga 18, 4610 Kristiansand
post@ark-net.no

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger:
Erik Asbjørnsen, tlf:91781840 e-post: erik@ark-net.no

Figur 56: Faksimile av annonse i Fvn

Det er kommet inn 3 merknader fra offentlige instanser/interessegrupper og 2 merknader fra naboskap. Det er i matrisen under laget en kondensert oppsummering med kommentarer av innspillene. For fullstendig gjennomgang må merknadene leses i sin helhet.

| Fra | Merknader | Regulantens kommentarer |
|--|--|--|
| OFFENTLIGE INSTANSER INTERESSEGRUPPER | | |
| Statsforvalteren i Agder v/Dag Petter Sødal | Statsforvalteren ser positivt på planforslaget. Trekker spesielt frem: <ul style="list-style-type: none"> • Tilpassing til bygningsmiljøet i området • Prioritering av sykkelparkering med spesielt fokus på el-sykler. • Støtter tanken om samarbeid med biblioteket rundt sambruk av lokaler • Ønsker at man ser på gjenbruk av bygningsdeler i et bærekraftsaspekt. • Mulig forurenset grunn må ivaretas. | Punktene vil bli belyst og forsøkt løst i reguleringsarbeidet. |
| Agder Fylkeskommune v/Inger Egeland | Skriver generelt om at nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse i h.h.t. kvartalets status som del av NB!-registeret i Riksantikvarens register over nasjonale kulturminneverdier i by. Viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum. Konkrete merknader er (sitat): <ul style="list-style-type: none"> • Vi mener at hele kvartalet må ses i sin helhet, og vil derfor anbefale at hjørnebygget i Markensgate 20A (gnr/bnr 150/979) inkluderes i planen. Det kan eventuell reguleres inn som eksisterende bebyggelse, m/hensynssone H570. Til eiendommen kan også knyttes bestemmelser vedr. mulige bygge-/delingstiltak. □ • Hjørnebygget i Markensgate 20A, Apotekergården i Gyldenløvsgata 10, bankbygget i Rådhusgata 7-9 og Kristiansand folkebibliotek anses som verneverdige elementer i kvartalet. Den nye bebyggelsen må tilpasses til disse. □ • Det må tas særlig hensyn til den fredede Kristiansand domkirke 3 og opplevelsen av kulturmiljøet i sin helhet. □ • Vi er svært betenkt til rivning av bakgårdsbygget i Gyldenløvsgata 10. Bygningen er vist i historiske kart av 1887. Bygget er en del av eldre bakgårdsstruktur, og er et godt eksempel på typiske bakgårdsbygg i Kristiansand. Vi ber at det blir beskrevet og inkludert en vurdering av bygningens tilstand i eller i tillegg til planbeskrivelsen, samt hvilken innvirkning rivning vil ha på hovedbygget i Apotekergården. | Er en del av strategien 150/979 er inkludert i planen. Biblioteket er ikke. Er en del av strategien Rivning av bakgårdsbygg er tidligere diskutert og avklart med Byantikvaren i Kristiansand. Vurdering og beskrivelse som etterspurt vil utføres. |
| Christianssands Byselskap v/ Harald Sødal | Ønsker at planarbeidet i sin helhet skal legge til grunn kommunedelplanen for Kvadraturen. Gesims mot Markensgate for nr. 20. Det er viktig å unngå en sammenhengende, ensformig gesims og fasade som beskriver et så stort volum og del av kvartalet at det bryter med Kvadaturens historiske skala. Enig i plan- og bygningsetatens merknad når det gjelder at Markensgate 20 skal tilbakeføres til et formspråk som | Planinitiativet legges til grunn for videre planlegging. Enig. Tas til etterretning. |

| Fra | Merknader | Regulantens kommentarer |
|---|---|--|
| | <p>harmonerer med Kvadraturens og tilliggende byggs historiske uttrykk og ens materialer. Baldakiner og permanente uteserveringer med tak må fjernes. Ønsker at tiltak for de vernede bygningene skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling. Finner allerede nå å burde minne om at fargevalg bør begrunnes og tilpasses Kvadraturens egenart og identitet. Valg av farger er viktige elementer av betydning for folks trivsel og velvære.</p> | |
| NABOSKAP | | |
| Kristiansand Folkebibliotek v/ Anne Kristin Undlien | <p>Glad for at planen omhandler forholdet til folkebiblioteket. Gjør oppmerksom på at bygningen som biblioteket ligger i har en selvstendig institusjon i 4. og 5. etasje – Kristiansand Kunsthall. Biblioteket og Kunsthallen utgjør sammen Kunsten og litteraturens hus. Høringsuttalelsen er sendt fra begge disse institusjonene.</p> <p>Spesielt viktig å få oversikt over hvilke konsekvenser en større bygningsmasse til Sparebanken Sør vil medføre i forhold til lys inn i gjennomgående foaje. Lyset er et vesentlig element i opplevelsen av bygningen. Ønsker å være i tett dialog med utbygger.</p> | <p>Skal prioriteres.</p> <p>Vil bli utført.</p> |
| Bent Brøvig Markensgate 20A | <p>Møte 12.10.2021 i ARK.NET's lokaler. Skriftlig innspill mottatt etter dette. Hvis det kommer vinduer mot eiendommen 20A ønskes det tinglyst erklæring på at disse fjernes hvis det i fremtiden vil bli utvikling på eiendommen som nødvendiggjør dette. Opptatt av nye bygningsvolumer og uttrykk sett i forhold til Markensgate 20A.</p> | <p>Vil bli ivaretatt</p> <p>Vil prioriteres.</p> |

6.3. Medvirkning

Det har i planprosessen vært god dialog med biblioteket og kunsthallen som den mest berørte part. Vi har hatt befaring sammen, hatt fellesmøter om sambruk og eget møte om gjensidig bruk av takhager.

Det har vært kontakt med barn- og unges representant og kommunens medvirkningskoordinator som anbefaler oss å bruke Ungdommens bystyre som sparringspartner. Det ble i møte med Ole Martin Kyllø avtalt at det mest hensiktsmessige er om biblioteket tar initiativ til et informasjonsmøte med Ungdommens bystyre for å initiere en prosess for innspill. Det ønskes å legge dette møtet til høringsrunden.

Innspill fra barn- og unge kan også komme uavhengig av reguleringsplanen da forslag og ønsker vil gå på innhold og aktivitet. Reguleringsforslagets fysiske rammer legger opp til muligheten for samspill mellom biblioteket og banklokalene i 1. etasje og underetasje og har allerede lagt til rette for ny aktivitet.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen er i tråd med overordnede mål til arealplanlegging og vil være med på å styrke Kvadraturen med nye attraktive kontorarealer samtidig som det legges til rette for økt aktivitet på gateplan.

Det er i planforslaget en tydelig strategi og bevissthet i forhold til samspillet mellom eksisterende og nytt og til hvordan nye bygningsvolumer forholder seg til det verneverdige i planområdet.

Planforslaget vil være med på å ytterligere vitalisere nedre torv uten å planlegge for nye parkeringsplasser for bil, men øke kapasiteten for sykkelparkering.

Planforslaget legger til rette for nytt samspill mellom aktører som tidligere ikke har hatt kontakt og åpner opp for at et av byens viktigste hjørner og fasaderekker kan få en større interaksjon mellom gategulv og aktiviteter inne i byggene.

Prosjektet er planlagt for sertifisering etter Breeam modellen og har høye miljøambisjoner i forhold til gjenbruk, transport, energi og fordrøyning.

8. VEDLEGG

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. ROS-analyse
4. Vegtegninger
5. Rammeplan VA
6. Overvannsnotat og tegninger
7. Mobilitetsplan
8. Dagslys biblioteket
9. Miljøteknisk grunnundersøkelse
10. Geoteknisk notat
11. Oppstartsvarsel (annonse, varslingsbrev og planavgrensning)
12. Mottatte merknader
13. Fasader 21.06.2023

ViaNova Kristiansand AS
Even F. Lorentsen

SEIL arkitekter (ARK.NET AS)
Erik Asbjørnsen