



Dato 13. september 2023
Saksnr.: PLAN-20/00088-52
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

1591 Detaljregulering, Kvartal 26 - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 26 med plankart sist datert 21.06.2023 og bestemmelser sist datert 21.06.2023, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Kvartal 26, «Bibliotekskvartalet», ligger sentralt i byen med fasader ut mot gågater og torv. Planforslaget omfatter alle bygninger i kvartalet med unntak av biblioteket. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for mer kontorareal i kvartalet slik at Sparebanken Sør kan bli værende på dagens plass ved Nedre torv. Endrede måter å utføre banktjenester på gir også nye muligheter slik at annen bruk av arealene kan vurderes. Planarbeidet utføres av SEIL arkitekter og ViaNova på vegne av Sparebanken Sør.

Med unntak av Markens gate 20 er alle bygg mot gate og torv bevaringsverdige. Markens gate 20 renoveres og bygges på. I bakgård foreslås å rive eksisterende bygninger og erstatte disse med en kontorfløy.

Det er i hovedsak ingen endring av bruken av slik det er i dag. Banken kan i større grad enn i dag åpne opp arealer, og det vurderes kafé/lunchrestaurant her.

Sentrale problemstillinger er høyder og forhold til bevaring:

- Høydene overskrider høyder i gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan, men er i samsvar med planinitiativ datert 15.03.2021 som fulgte varsel om oppstart av planarbeid. De høyeste deler av foreslått bebyggelse er på høyde med høyder på dagens tekniske rom. Nye bygg/påbygg vil være godt synlige sett fra Markens gate.

Den nye bebyggelsen er trappet ned og har en fin materialbruk som framstår som dempet og vil danne en god overgang til de lavere trehusene mot gate.

- Forslaget innebærer at bygninger i bakgården rives. Dette er avklart med Byantikvaren. I byggeperioden kan port/portrommet i Gyldenløves gate 10 utvides, men dette skal tilbakeføres til opprinnelig bredde etter byggeperioden.

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

Å etablere arbeidsplasser i sentrum uten å legge til rette for flere biloppstillingsplasser er et godt og framtidsrettet grep.

Forslaget viser at en kan få til relativt mye innenfor rammene av bevaringsverdig bebyggelse uten at dette får særlig negative konsekvenser.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Planbeskrivelse kvartal 26 - 21.06.2023

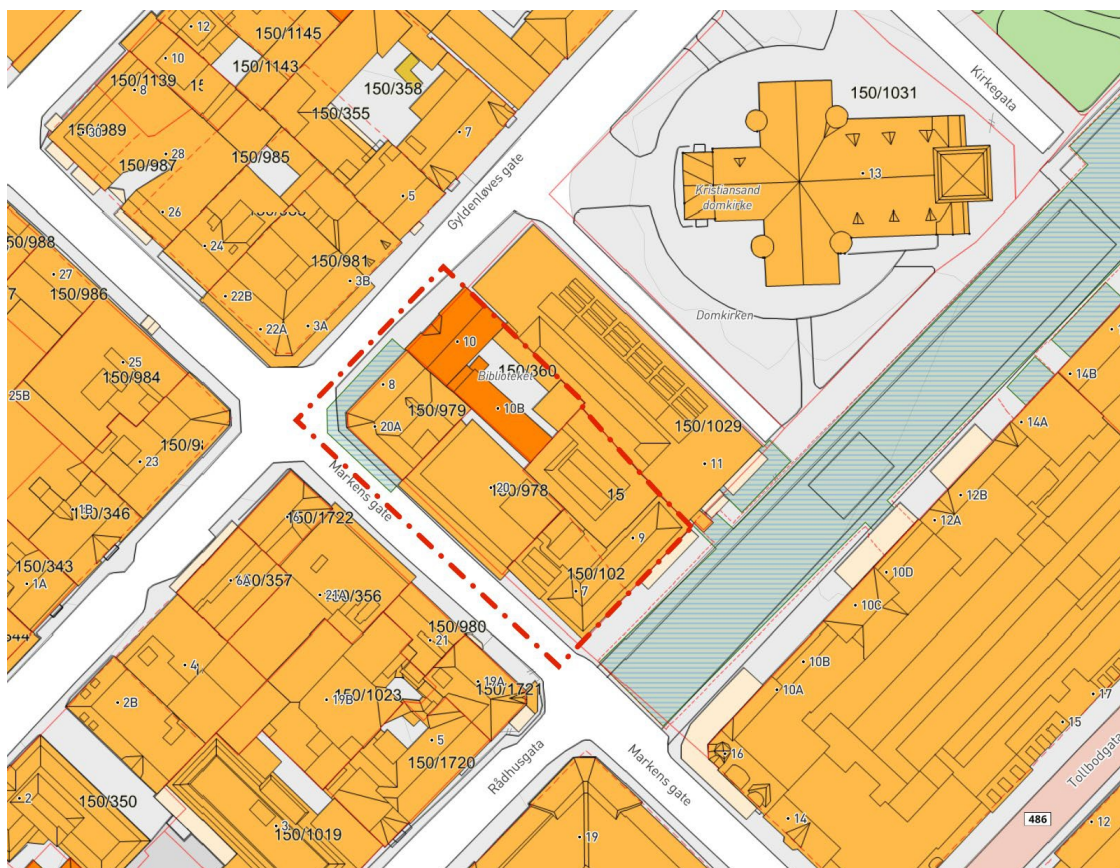
1. Kvartal 26 - detaljreguleringsplan - 21.06.2023
2. Reguleringsbestemmelser kvartal 26
3. ROS-analyse
4. Vegtegninger
5. Rammeplan VA
6. Overvannsnotat og tegninger
7. Mobilitetsplan
8. Dagslys bibliotek
9. Miljøteknisk grunnundersøkelse
10. Geoteknisk notat
11. Oppstartsvarsel
12. Mottatte merknader
13. Fasader
14. Planinitiativ 15.03.2021

BAKGRUNN FOR SAKEN

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

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for mer kontorareal i kvartalet. Dette gjør det mulig for Sparebanken Sør å fortsatt bli værende på dagens plass ved Nedre torv. Samtidig gir nye måter å utføre banktjenester på nye muligheter for bruk av arealene.

Dagens situasjon



Planområdet

Kvartal 26 ligger sentralt i byen med fasader ut mot Nedre Torv og gågatene Markens gate og Gyldenløves gate. Bebyggelsen er blandet og består av eldre trehusbebyggelse, mellomkrigsbebyggelse og relativt nyere bebyggelse. I første etasje er det bank, forretninger, sykkelverksted og restaurant, i øvrige etasjer kontorer.

Eiendommer som eies av Sparebanken Sør:

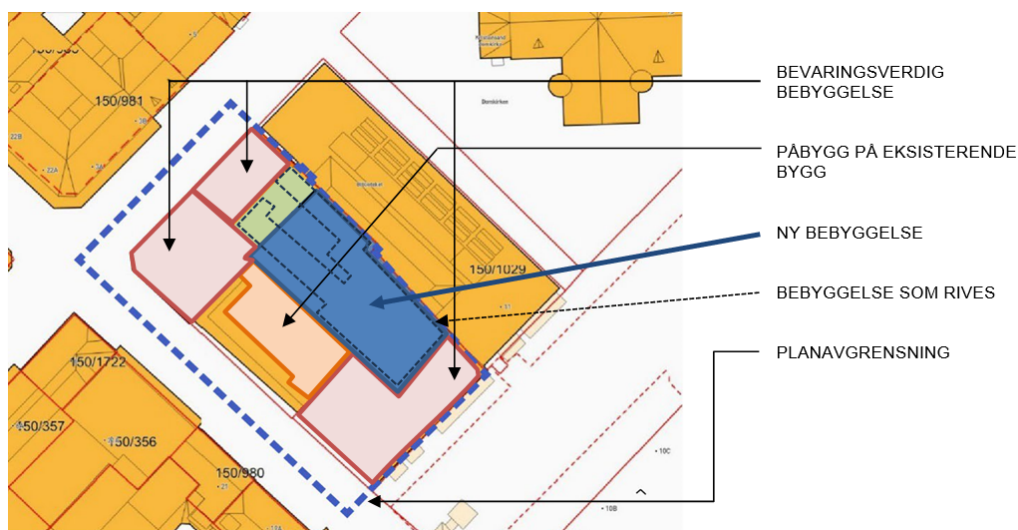
- Markens gate 20, 150/978
- Rådhusgata 7 og 9, 150/1025 og 1027
- Rådhusgata 10 og 10B, 150/360, «Apotekergården»

Eiendommer som eies av «Det gamle hjørnet eiendomsselskap» AS:

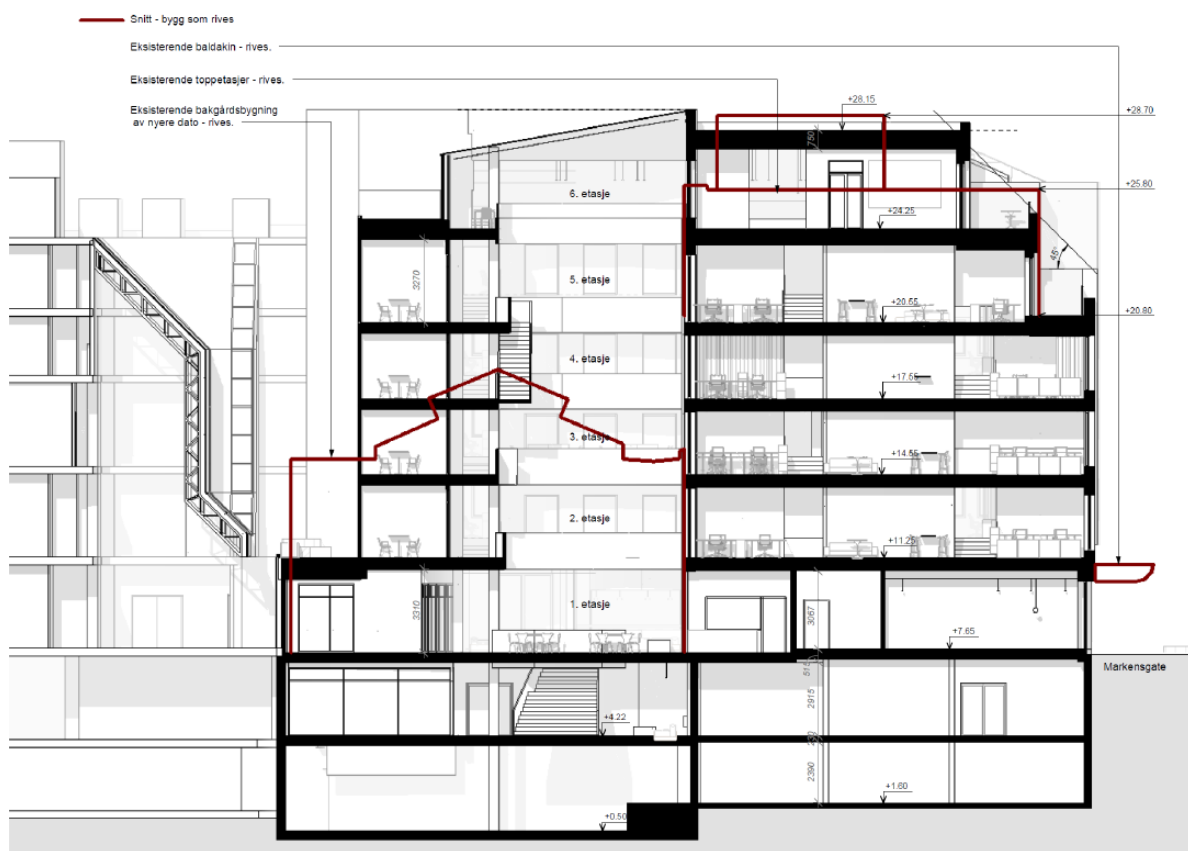
- Markens gate 20A og Gyldenløves gate 8, 150/979

Planens innhold

Planen har to formål: gågate og byggeområde. Byggeområdene er regulert til kombinert formål: bevertning, forretning, kontor og tjenesteyting. På bakkeplan skal det være utadrettete virksomheter som forretning, tjenesteyting og bevertning. Utbyggingskonseptet er vist under.



Med unntak av Markens gate 20 er bygningene mot gate bevaringsverdige, og bygging skjer i hovedsak inne i kvartalet med en ny kontordel i 6 etasjer og en ny tilbaketrukket etasje på Markens gate 20. Deler av dagens bakgårdsbebyggelse inn mot biblioteket rives. Ny bebyggelse inne i kvartalet vil være høyere enn dagens som rives, men trekkes tilbake slik at det blir større avstand til biblioteket – vist på snittet under.



Snitt gjennom Markens gate 20 (del av biblioteket til venstre og Markens gate til høyre). Rød strek viser bygg/deler av bygg som rives.



Oppriss mot Gyldenløves gate



Oppriss mot Markens gate

En mindre del av bakgården blir ikke bebygget, og vil foruten utvendig oppholdsareal også fungere som fordrøyningsareal og flomvei.

Den største endringen som blir synlig i bybildet blir sett fra Markensgate ned mot Torvet. Her vil påbygget på Markens gate 20 og ny kontorfløy i bakgården bli godt synlig.

Forslaget er ikke i samsvar med Kvadraturplanens §3.10 sier: «Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3m over bevaringsverdig bygnings høyder». Administrasjonen har akseptert den foreslåtte løsningen. Dette er begrunnet med at eksisterende bygningsstruktur med bæring og trapper/heiser ville gjøre en slik tilpassing uforholdsmessig komplisert og kostbar. Eksisterende bygning ligger også allerede over høyder angitt i Kvadraturplanen. For å få til en tilpassing er det fokusert på fasader og bygningsmessig nedtrapping av Markens gate 20 mot Markens gate 20A.

Måten banktjenester utføres på og sikkerhetsaspekter 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 gjør det mulig å se på nye muligheter for bruk av først etasje: kafé, lunsjrestaurant, arealer som kan brukes på kveldstid til foredrag, konserter, utstillinger m.m. uten at dette kommer i konflikt med bankens drift. Å kunne åpne opp med en forbindelse mot biblioteket er også omtalt som en mulighet.



Perspektiver før og etter utbygging – sett fra Markens gate mot Torvet



PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Overordnede planer

Planforslaget i samsvar med rikspolitiske retningslinjer og overordnede planer som har som mål å styrke bysenteret og redusere utlipp fra personbiltrafikken. Forslaget legger opp til en høyere arealutnyttelse med flere arbeidsplasser uten å etablere nye biloppstillingsplasser. Den sentrale plasseringen gjør at det ligger særskilt godt til rette for å ta buss, sykle eller gå for mange.

Kommuneplanens samfunnsdel - «Sterkere sammen, Kristiansand mot 2030»

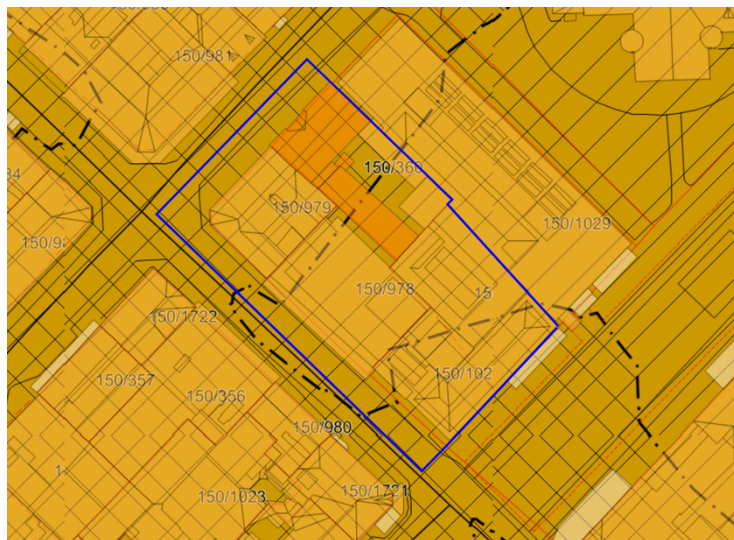
Planforslaget bygger opp om flere av de som er målene beskrevet i samfunnsdelen, bl.a. disse:

- *Kristiansand er et sosialt rettferdig lavutslipps- samfunn med 80 % lavere klimagassutslipp i 2030 enn i 2015.*
- *Kristiansand har en by- og stedsutvikling som fremmer kompakte sentre med gode kvaliteter i byrom og nærmiljø.*

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Planforslaget er i samsvar med arealdelen.

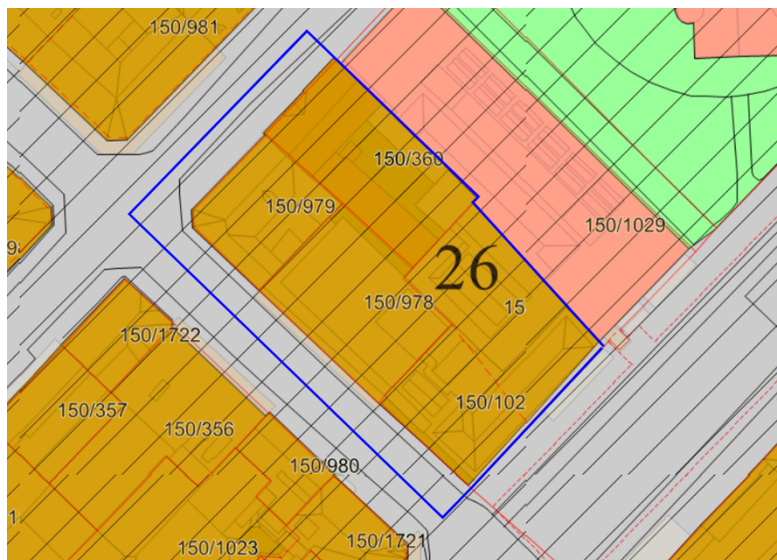
- Plan-ID: 1055
- Formål: nåværende sentrumsområde
- Hensynssone: bevaring kulturmiljø, H570
- Støysone: gul sone, H220



Kommunedelplan: Kvadraturen og Vestre havn, del 1 – Kvadraturen

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanen.

- Plan-ID: 1264, 12.02.2014
- Formål: eksisterende sentrumsformål
- Utnyttelse: BYA 100 %
- Maksimal gesimshøyde på 15,5 m
- Maksimal mønehøyde på 20,1 m
- Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °.
- Krav til bevaring av kulturmiljø.



Fra bestemmelsene:

- 1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.
- 1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Vedtatt reguleringsplan er Murbyplanen som da gjelder foran kommunedelplanen.

Reguleringsplan Murbyen

- Plan-ID: 724, 17.06.1998
- Formål: forretning/kontor, bolig/forretning/kontor, delvis bevaring av bygninger, offentlig trafikkområde og torg.
- Mønehøyde 18 meter
- Gesimshøyde 12 m
- Bestående bygninger høyere enn dette reguleres med eksisterende gesims/mønehøyde



Deler av eksisterende bebyggelse er høyere enn høyder fastsatt i Murbyplanen. Eksisterende bankbygg har en høyde på 18,3 m mot Nedre Torv og Markens gate. Høyeste del av bygg i gårdsrom (teknisk rom) på bankbygget og på Markens gate 20 har en høyde på 21,2 m.

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».

Tidligere saksgang

Et planinitiativ datert 31.01.2020 ble vedtatt stoppet av plan- og bygnings sjefen. Årsaken var manglende tilpasning til nabobebyggelse. Plan- og bygnings sjefen var likevel positiv til å legge til rette for ny bebyggelse inne i kvartalet. Forslagsstiller ba om at planinitiativet skulle legges fram for politisk behandling. Saken ble lagt fram for by- og stedsutviklingsutvalget som 23.04.2020 vedtok:

1. By- og stedsutviklingsutvalget støtter plan- og bygnings sjefens beslutning om å stoppe planinitiativ for Kvartal 26, med hjemmel i plan- og bygningslovens

§ 12-8.

2. *By- og stedsutviklingsutvalget er positive til at det fremmes et nytt planinitiativ under forutsetning at ny bebyggelse tilpasses verneverdig nabobebyggelse og biblioteket. Kommunedelplan for Kvadraturen skal ligge til grunn for planinitiativet.*

Planinitiativet ble etter dette bearbeidet. Det ble varslet oppstart av planarbeid. Planinitiativ datert 15.03.2021 fulgte varslet og har ligget til grunn for planarbeidet.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 12.08.2021 med frist 15.09.2021. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Merknadene var i hovedsak:

- Bevaring og tilpassing av ny bebyggelse
- Sykkelparkering
- Forholdet til biblioteket: Muligheter for sambruk og konsekvenser for lysinnfall
- Gjenbruk av bygningsdeler
- Mulig forurenset grunn
- Eventuelle vinduer mot 20A

Ekstern medvirkning

Forslagsstiller har i planprosessen vært i god dialog med biblioteket og kunsthallen som den mest berørte part. Det er gjennomført hatt befaring og fellesmøter om sambruk og om gjensidig bruk av takhager.

Det har også vært avklaring med vernemyndighetene for de tiltakene som berører Gyldenløves gate 10 («Apotekergården»).

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planområdet ligger midt i byen, og bygningene som henvender seg mot torv og gågater er viktige i bybildet. Det gamle bankbygget fra 1936 og biblioteket fra 1979 har et klart arkitektonisk slektskap, og danner med relativt høye fasader en fin vegg i byrommet Nedre torv. De to eldre trehusene i kvartalet gir karakter og historisk tilknytning. Hovedgrepet med å bevare/renovere bygg mot gate ivaretar kvartalets uttrykk.

Utvidelsen (nybygget i bakgård og påbygg) sikrer bankens fortsatte tilstedeværelse i sentrum og ikke minst i dette karakteristiske bygget (bankhistorie). Tiltaket vil styrke Kvadraturen.

Planområdet ligger sentralt og kan nås av mange, både med buss og sykkel og til fots. Det er også kort vei til rutebilstasjon og togstasjon. Forslaget innebærer flere nye kontorarbeidsplasser uten at det etableres nye biloppstillingsplasser. Dette er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer og overordnede planer som har som mål å styrke bysenteret og redusere utslipp fra personbiltrafikken.

Å gjøre første etasje mer tilgjengelig og etablere kafé/lunchrestaurant vil bidra til å vitalisere hjørnet mot torvområde og gågate.

Sambruk mellom bank og bibliotek er omtalt i beskrivelsen. En slik løsning vil være positivt for begge virksomheter og vil kunne skape nye muligheter for begge.

Kulturminner

Planforslaget omfatter bygninger med høy kulturminneverdi. De er verdifulle i seg selv, men beliggenheten mot gågate og torvet gjør at disse byggene i tillegg er viktige i forhold til både byhistorie, identitet og opplevelse.

Forslaget omfatter tiltak som berører bevaringsverdige bebyggelse. Det har vært en egen prosess på dette, og tiltakene er avklart med byantikvaren:

- Gyldenløves gate 10B er et mindre bakgårdsbygg, usikkert byggeår, antatt 1800-tallet. Det er akseptert at dette kan rives på grunn av byggets dårlige forfatning. Det er også aksept for å rive et annet bakgårdsbygg, et lite murhus oppført i 1922.
- Portrommet i Gyldenløves gate 10 tillates utvidet i forbindelse med utbyggingen. Etter utbygging skal fasaden tilbakeføres, og porten skal få sin opprinnelige bredde tilbake.

Høyder

Høyder er i samsvar med planinitiativ datert 15.03.2021. De høyeste deler av foreslått bebyggelse er på høyde med høyder på dagens tekniske rom – vist på side 4 og 5.

Som vist i illustrasjon på side 6 vil ny kontorfløy i bakgården og påbygg på Markens gate 20 være godt synlig sett fra Markens gate. Den nye bebyggelsen er trappet ned og har en fin materialbruk som framstår som dempet og vil danne en god overgang til de lavere trehusene mot gate. Kontorfløyen er også godt synlig, men er trukket enda lenger tilbake fra gate.

Utbyggingen får konsekvenser for biblioteket. Dette er vist på snittet side 4. I dag ligger deler av bebyggelsen i gårdsrommet tett inn mot biblioteket. Ny bebyggelse vil bli vesentlig høyere enn dagens, men blir trukket tilbake fra biblioteket. Bakgårdsbygget vil bli et kontorbygg med mye bruk av glass og tre, og ikke en tett vegg.

Estetikk

For de bevaringsverdige bygg vil det være særskilte krav til ivaretagelse av fasader.

Markens gate 20 er relativt nyere og omfattes ikke av et slikt krav. Dette bygget forslås renoveret, med øking av vindusflater og fasadamaterialer i «*en kombinasjon av marmor og stående trekledning i fallende bredder*». Slik det er vist på fasader og perspektiver vil det framstå med et uttrykk relativt likt dagens, et rolig uttrykk tilpasset de vidt forskjellige husene på hver side (bankbygget med røde tegl og Markens gate 20A med hvitmalt trekledning).

Kontorfløyen i bakgård skiller seg ut fra øvrige bygg i kvartalet. Med mye bruk av glass vil bygget åpne seg opp mot gårdsrommet og biblioteket.

Barn og unges interesser

Det er ingen særskilte forhold knyttet til barn og unge.

Universell utforming

Det er generelle krav til adkomst og utearealer for publikumsbygg. Dette vil derfor bli ivaretatt dersom det ikke er i konflikt med bygningsbevaring (dette vil evt være unntaksvis).

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke avdekket tiltak som innebærer særskilt risiko eller sårbarhet.

To forhold vil bli avklart i forbindelse med byggesøknad:

- I planområdet er det fyllmasser/løsmasser, og det vil bli utført grunnboring for å få kartlegge grunnforholdene.
- Mtp forurensing er det tatt jordprøver i planområdet og utarbeidet notat med forslag til tiltaksplan.

Sikkerheten til gående og syklende må ivaretas i byggefasen.

Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Forslaget innebærer en høy utnyttelse av arealene
- Transport: Det skal etableres 2 oppstillingsplasser for sykler pr 100 m² kontor/næringsformål i underetasjer. Sykkelheis etableres fra Markens gate.
- Natur: Det bygges ikke ned natur
- Gjenbruk: En stor del av bygningsmassen er bevaringsverdige og blir med dette gjenbrukt. Også Markens gate 20 som ikke er bevaringsverdig renoveres i tillegg til at det bygges på.
- Destruksjon: Eksisterende bakgårdsbebyggelse vil bli revet og erstattet av ny kontorfløy.
- Energiforbruk/fornybar energiproduksjon: For ny bebyggelse skal det 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Innenfor planområdet vil det ikke være krav til kommunal investering.

Senterstruktur

Plangrepet bygger opp eksisterende om senterstruktur

Næringsareal

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 og er i tråd med overordnet plan. Resterende etasjer vil hovedsakelig huse kontorvirksomhet, men er også regulert med mulighet for bevertning, forretning og tjenesteyting.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann håndteres med fordrøyning i bakgård (drederende masser) og takhager/sedumtak.

Teknisk infrastruktur

Det er ingen endring av eksisterende vann og avløpssituasjon.

Støy

Planområdet er generelt lite utsatt for veitrafikkstøy eller fra andre virksomheter.

Luftkvalitet

Området er ikke vist som utsatt i luftsonekartet (gul sone).

Folkehelse

Forslaget har ingen negative konsekvenser for folkehelsen.

Oppsummering

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

Å etablere arbeidsplasser i sentrum uten å legge til rette for flere biloppstillingsplasser er et godt og framtidsrettet grep.

Forslaget viser at en kan få til relativt mye innenfor rammene av bevaringsverdig bebyggelse uten at dette får særlig negative konsekvenser.

Plan og bygg anbefaler å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Åsmund Åmdal, 01.09.2023

