



Kvartal 26 - detaljregulering

Plannummer: 1591
Saksnummer eByggesak: PLAN-20/01965
Saksnummer p360 online: 2020008355
Møtedato: 26.03.21
Saksbehandler: Fredrik Bie Sund
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Sparebanken Sør AS
Konsulent Ark net AS v/ Janicke Jepsen Vinje
Fra kommunen Plan og bygg: Venke Moe, Eirik Heddeland Martens, Fredrik Bie Sund

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
Agder fylkeskommune, postmottak.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Kvartal 26 ligger mellom Markens gate og Domkirken, Nedre torv og Gyldenløves gate. Sparebanken Sør fremmer en plan for å bygge noe tettere inne i dette kvartalet.

Forslagsstiller ønsker å bygge om og utvide eksisterende bygg inn i bakgården. Hensikten er å legge til rette for flere kontorarbeidsplasser med dagens standard, for å kunne utvide og beholde beliggenheten for bankens hovedkontor. Se skisse under.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Planinitiativet treffer meget godt på Kristiansands vedtatte mål og overordnede strategier for arealplanlegging. Kvadraturen styrkes ved å tilføre areal for mange nye arbeidsplasser.

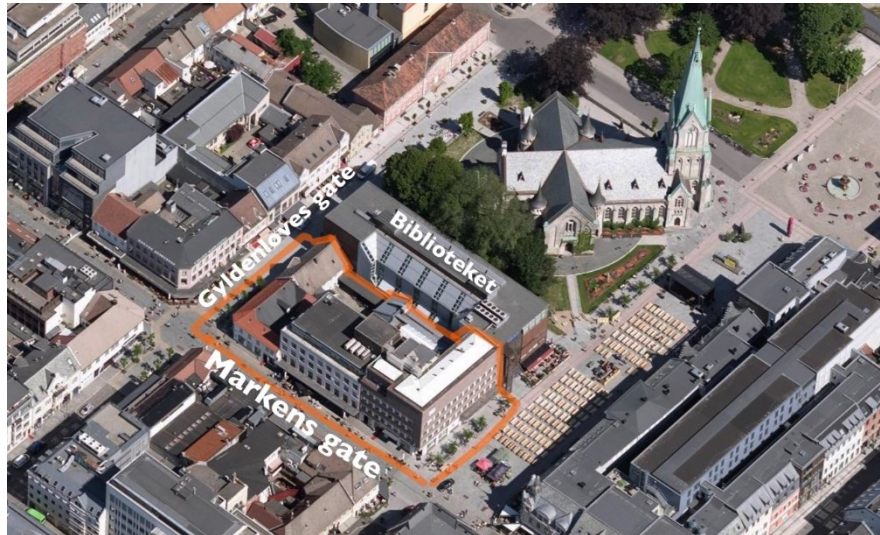
Samtidig er det viktig at også Kvadraturens identitet, samt historiske og sosiale kvaliteter styrkes og videreføres. Vi forventer derfor en høy kvalitet i nye og bevarte bygg og fasader.

Her er det valgt en god bevaringsstrategi. Kombinasjonen bevaring, gjenbruk og sambruk er meget god og må så langt det går hjemles i planen. Et videre arbeid med utforming av fasader gjenstår.

Planinitiativet har en sterk miljøprofil ved å lokalisere arbeidsplasser i sentrum, droppe parkering, og ved utstrakt gjenbruk.

Evt sambruk av auditorium, uteareal i bakgård og andre fellesarealer med biblioteket er også et godt grep som kan gi synergieffekter både for institusjonen og brukere.

Planområdet



Planavgrensning er god. Avgrensning må justeres i samråd med plan og bygg/ geodata, for en nøyaktig avslutning mot tilstøtende planer.

Formål

Det skal primært reguleres for sentrumsformål; *bebyggelse og anlegg – kontor/tjenesteyting*. Første etg mot gaten skal fortsatt reguleres til forretning/tjenesteyting med krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etg. Det skal ikke reguleres for bolig, og heller ingen parkering.

Evt sambruk av arealer med biblioteket må avklares og beskrives bedre. Vurder og beskriv adgang til utearealer inne i kvartalet for biblioteket og logistikken mellom byggene.

Utnyttelse og høyde

Positive til vist utnyttelse. Her bør det bygges inntil 100 %, selv om det i gjeldende plan er regulert en noe lavere BYA. Unntaket er den lille avstanden som bakgårdsbygg holder til apotekergården vist i planinitiativ, som er et godt grep.

Vi aksepterer at noe omtrent de tre viste gesimshøydene mot Markens gate kan vurderes i en planprosess, under forutsetning av at de trappes ned mot Markensgate og Gyldenløvesgate, minst tilsvarende en vinkel på 45 grader. Se tidligere tilbakemelding.

Det er et positivt grep at eksisterende kommunikasjon i bygget brukes videre. Imidlertid bør utforming av kommunikasjon/heishus mot nord bearbeides, og søkes redusert i høyde.

Det skal tydelig fremgå i planprosessen at foreslåtte høyder er i strid med Murbyplanens. Ny plan vil erstatte denne for kvartalet.

Kotehøyder skal påføres plankartet. Bruk ev. bestemmelsessone for å skille mellom de ulike høydene.

Høyde på gategrunn må innmåles før det utarbeides et planforslag.

Bevaringshensyn

Kvadraturen har nasjonal bevaringsverdi. Nye tiltak må innordne seg eksisterende bebyggelse og videreføre områdets særpreg. Viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum. God formgivning, materialvalg og farger er også svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt, gjennom en tilpasning, framfor å tilføre nok en kontrast til eksisterende, bevaringsverdige bygg. Vi henviser spesielt til retningslinjene om utforming i riksantikvarens bystrategi, se lenke under.

Rehabiliteringen av bankbygget Rådhusgata 7/9 har vært forbilledlig utført. For Markens gate 20 skal det tenkes *byreparasjon*. Her skal det tilbakeføres til et formspråk som harmonerer med Kvadraturens og tilliggende byggs historiske uttrykk og ens materialer. Det kan gjerne gjøres på en samtidig eller modernistisk- historisk måte, tilpasset bankbygget. Eksisterende baldakiner bør fjernes.

Apotekergårdens bakgårdsbygg foreslås revet.

Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse er til nå kun delvis vist. Nybyggs fasadeuttrykk og materialer må vises i detalj og hjemles i bestemmelser e.a.

Senterstruktur

Initiativet vurderes å kunne bidra til å styrke Kvadraturen som landsdelscenter. Flere arbeidsplasser og en god funksjonsblanding er viktig.

Viktig å samtidig ha søkelys på at Kvadraturens historiske identitet skal videreføres og styrkes. Markens gate er en av landets viktigste og travleste handlegater. Den er en attraksjon både for tilreisende og lokale, og en av de viktigste verdiene vi forvalter, både økonomisk og sosialt.

Kommunaltekniske anlegg

Ble ikke diskutert. Det stilles ikke krav om nedgrav avfallsløsning der det ikke reguleres bolig.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

Parkering

Positivt med ingen nye p- plasser. Se på plass og fasiliteter for sykkel. Det ble presentert et anslag på rundt 120 sykkelplasser, Hvilket er knapt for inntil 250 kontorarbeidsplasser. Rask adkomst, avlåste oppstillingsplasser samt fasiliteter som spyling og garderobe er viktig for å oppnå en høy sykkelandel. Må beskrives i mobilitetsplan som skal følge planforslaget.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav	Opparbeidelse/reetablering av fortau/veggrunn ihht godkjent teknisk plan.
Byggesak	Opplyste om at det er mulig med felles, parallell behandling av byggesak og plansak, etter pbl 12-15. Regulant gir beskjed om dette blir aktuelt.
Kunnskapsgrunnlag	<ul style="list-style-type: none"> - Kvadraturen er en del av riksantikvarens NB! Register, basen for kulturmiljøer i by av nasjonal interesse. Henviser til tidligere eksempler på innsigelse/varsel om innsigelse der riksantikvaren har vurdert at planforslag har vært i strid med Kvadraturens historiske struktur. - Hele Kvadraturen er registrert med mulige forurensede masser. - Naturmangfold vil ikke påvirkes her. Arealet er allerede utbygd. - - Ikke utsatt for støy. Vedr egen støy fra ventilasjon o.a., se Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. (T-1442/2016)
Kart	Nyeste grunnkart for området må brukes. Fasadeliv skal innmåles, og danne grunnlag for plankart.
Eiendomsforhold	<p>Forslagsstiller har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen. Forslagsstiller eier alle eiendommene, med unntak av Markensgate 20, på hjørnet markensgate – Gyldenløves gate. Der er det ikke tenkt å regulere for hverken endret bruk eller nye tiltak. Påvirkning på bygget både teknisk og visuelt skal likevel omtales.</p> <p>Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.</p> <p>Evt sambruk/endring av og ved biblioteket må avklares med administrasjonen og Kristiansand Eiendom.</p>
Veinavn	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
Utbyggingsavtale	Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Det ble ikke avtalt i møtet.
Illustrasjoner	<p>Husk å vis bebyggelse endringen hjemler sett fra bakkeplan, i øyehøyde. Velg utsnitt både fra Markensgate, Gyldenløves gate og torvet. Vis fjernvirkningen av ny bebyggelse ved å også vise enkelte utsnitt fra flere kvartaler unna.</p> <p>Tilpasningen til den bevaringsverdige tre- og murbebyggelsen skal tydelig illustreres ved å vise fasaders utforming og (overgang i) materialbruk.</p>

Lag sol -og skyggestudie, vis endrede solforhold i Markens gate, Gyldenløves gate og evt endrede solforhold for Øvre Torv.

3D-modell

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

- Komplet 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell).
- Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy).

Visningsområdet skal omfatte planområdet og tilstøtende gategrunn og eiendommer i nordøst, nord og nordvest.

Særskilte utredninger

Mobilitetsplan: Ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² bruksareal. Siden det ikke reguleres for noen nye parkeringsplasser, kan denne gjøres relativt kortfattet og enkel.

Grunnforhold: Hele Kvadraturen regnes som mulig forurensede masser. Det må tas prøver av grunnen og lages en handlingsplan for håndtering av evt forurensede masser. Dette bør sikres i rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Overvannsrapport: Erfaringsmessig er dette en del av planprosessen hvor det går mye tid. Sett tidlig i gang med arbeidet med en overvannsrapport og beregninger av fordrøyning og påslipp på off. nett. Overvann skal primært fordrøyes i åpne løsninger.

Konsekvensutredning og planprogram

Planen vurderes å være ihht kommuneplan – både samfunnsdel og arealdel, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Medvirkning er godt beskrevet i planinitiativet.

Det er spesielt viktig å involvere videre biblioteket og kunsthallen. Avtal gjerne sammen en måte å sørge for medvirkning også fra brukere av biblioteket. Barn og unges representant ba spesielt om et opplegg for medvirkning av brukere av biblioteket under 18 år.

Det er utarbeidet nye veiledere for medvirkning. Forslagsstiller skal lage et opplegg for medvirkning som skal godkjennes av administrasjonen.

Vi forventer også et tett samarbeid med byantikvar gjennom planprosessen, gitt beliggenhet og bevaringshensyn.

Vi ser foreløpig ikke behov for behandling i regionalt planforum.

Kristiansand kommune ønsker et videre tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Ble kort diskutert. Forslagsstiller håpet på innflytting i nytt bygg til 200-års jubileum i 2024- men ser det kan bli noe knapt. Planinitiativet har en foreløpig fremdrift, plan og bygg vurderer tidspunkt for sluttbehandling som noe optimistisk:

Varsel om oppstart: april 21

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: Oktober - 21.

Forventet tidspunkt for førstegangsbehandling: desember 2021

Forventet tidspunkt for sluttbehandling: April/mai -22.

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

Konklusjon

Forslaget treffer godt på mange av kommunens vedtatte mål og vedtatt arealstrategi. Her legges det mange nye arbeidsplasser til Kvadraturen, og det reguleres ingen ny parkering. Man beholder bevaringsverdige bygg, gjenbraker bygg, deler areal med andre aktører, og har en intensjon om å gjenbrake materialer. Miljøprofilen kan derfor bli sjeldent god.

Plan og bygg anbefaler at det arbeides videre med en ny plan ihht innsendt planinitiativ og tilbakemeldingen gitt i dette referatet. Fokus bør være spesielt på sambruk, samarbeid og medvirkning med biblioteket, samt utforming av fasader mot Markens gate og Gyldenløves gate.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Fredrik Bie Sund, 26.03.21

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

**Kommuneplanens
samfunnsdel og
overordnet
arealstrategi 2020
– 2030**

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

Overordnet arealstrategi: Redusere transportbehov, prioriter transformasjon og fortetting i senterområder.

**Kommuneplanens
arealdel 2011 –
2022**

Formål: Sentrumsformål.

Bestemmelser: § 11 Parkering; Krav om min 1,5 sykkelplass per 100m² BRA kontor/forretning. Krav om mobilitetsplan ved planer for over 50 ansatte.

§ 12 c om sentrumsformål

§13 c og b

**Kommunedelplan
for Kvadraturen og
Vestre havn del 1**

Formål: Sentrumsformål

Bestemmelser: se spesielt

3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 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 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

§ 3.11 Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)

Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. tilbaketrukket innenfor en vinkel av 45 °.

Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

§ 3.19 Utnyttelse 100% BYA, men Murbyplanen setter 70%.

§ 5.5 i K26 tillates ikke nye boenheter.

**Reguleringsplan for
Murbyen:**

Formål: Forretning/kontor, bolig tillatt i Gyldenløves gate 10.



Bestemmelser:

§ 5 For de ulike kvartalene gjelder for bebyggelse langs følgende høydebegrensninger, både på gate- og gårdsside, jfr §7:

Kvartalene 26 og 31: Mønehøyde: **18 meter** Gesimshøyde: **12 meter**

Ved formål forretning/kontor er det tillatt med inntil 80% BYA (§5.4, 5.5)

§7 om nye bygninger

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Gatebruksplan for kvadraturen

Temakart gatebruk, med eksempler:

<http://opengov.cloudapp.net/meetings/krs/meetings/details/15948413?agendaItemId=15006629>

Annet planarbeid i området

Pågår planarbeid i kvartal 1 og 2, for økt utnyttelse, primært for nye boliger.

Riksantikvarens bystrategi

<https://ra.brage.unit.no/ra-xmlui/handle/11250/2435308>

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.

Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

Aktuelle politiske vedtak

- Nasjonale føringer**
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
 - Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
 - Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)
 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2016)

- Aktuelle lover**
- Plan- og bygningsloven
 - Arbeidsmiljøloven
 - Folkehelsesloven (§4)

GENERELL INFORMASJON

- Oppstartsmelding**
- Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Det kan evt samtidig varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

Planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes: Sparebanken Sør AS

Mobilitetsplan:

Mal for mobilitetsplan med veiledning:

https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/233e8b56a61f4f74b4952550c63f71a4/mobilitetsplan---veileder-og-mal_141117.docx