



Kvartal 49 – endring av plan.

Plannummer **1230**
Saksnummer **2020014526**
Møtedato 27.11.20
Saksbehandler Fredrik Bie Sund
Sidemannskontrollør Elin Aabel Bergland

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller

Jan Omli Larsen - Kvartal 49 Holding AS/Knas AS
Hans Petter Hagen - Kvartal 49 Holding AS /Glastad Farsund AS
Tørres Grønningsæter
Plan og bygg: Fredrik Sund, Venke Moe, Eirik Heddeland
Martens

Konsulent

Fra kommunen

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

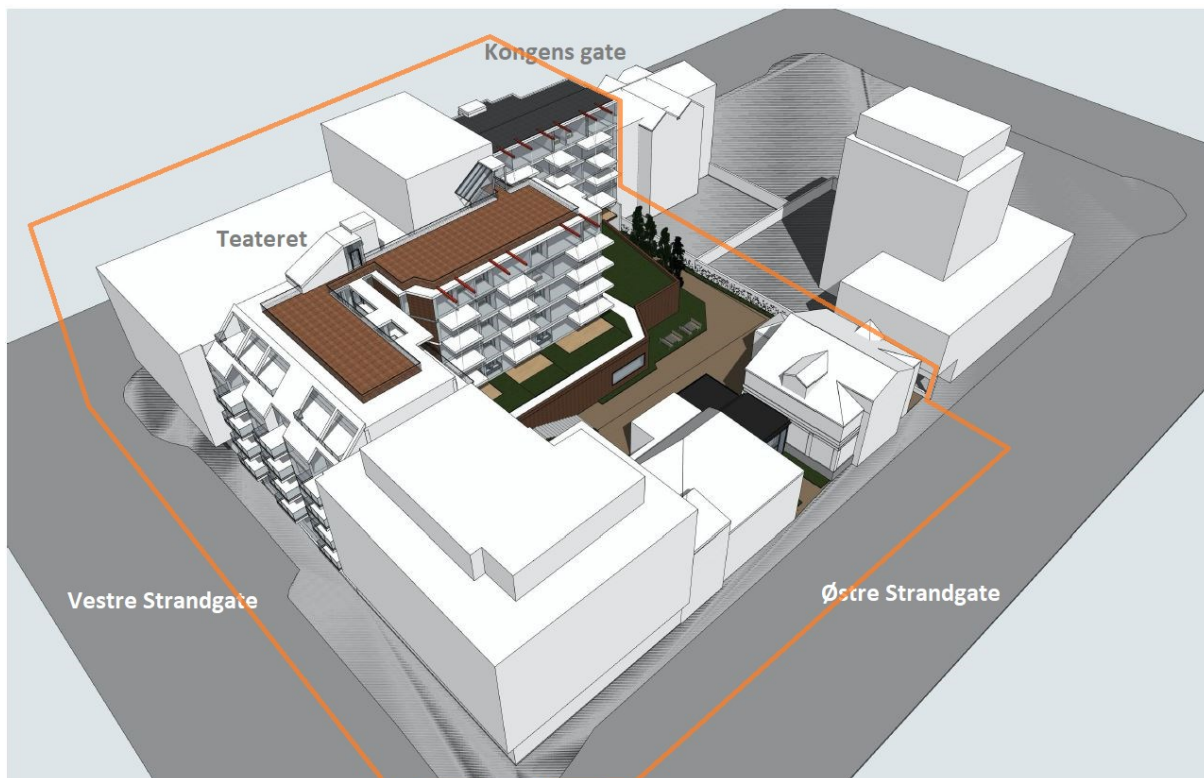
Planideen

Forslagsstiller ønsker å endre vestre del av gjeldende plan for Kvartal 49.

Grunneierne ønsker å bygge ut eiendommene på hver side av Teateret og kvartalets indre. Disse står i dag ubebygde.

Endringen består i tillate et større et større fotavtrykk og en høyere boligandel i felt S2 og S11, samt i deler av bakgården. Planinitiativet viser at det er tenkt forretning i 1. etg, og boliger over.

Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse videreføres, men foreslår at det tillates et nybygg som binder sammen Østre Strandgate 1 og 1 A.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Positivt at kvartalet videreutvikles. Ytre volumer er i tråd med Kvadraturplanen. Endringen vil imidlertid tillate en høyere andel bolig enn i gjeldende plan, og i Kvadraturplanen.

Det må sikres bokvalitet samtidig som forretninger og kulturaktører har fortsatt gode vilkår.

Det er foreslått å bygge sammen Østre Strandgate 1 og 1a, som er regulert til bevaring. Det kan vi ikke anbefale. Gjeldende bestemmelser om bevaring må videreføres.

Planområdet

Foreslått avgrensning er god, men vi ser ikke behov for å ta med gategrunn i planendringen.



Formål

Her foreslås en høyere andel bolig enn i gjeldende plan for enkelte av feltene. I planprosessen må det beskrives konsekvensene av økt andel boliger opp mot kvadraturplanen, gjeldende reguleringsplan og videreutvikling av kulturaksen. Dere må vurdere hva redusert andel kontor betyr sett i lys av hele Kvadraturen.

Det kan oppstå konflikt mellom boliger og drift av teateret spesielt med tanke på støy

Det er positivt at forretning 1. etg er beholdt, bestemmelser må stille krav om publikumsrettet virksomhet mot gaten.

Bokvalitet og uteareal

Revidert planinitiativ viser økt bokvalitet fra tidligere skisser. Vurder ulike volumer i S2 og 11 som best vil kunne gi oppholdsrom dagslys og utsyn. Planen må stille krav om soverom på stille side i felt S2 og S11.

Det må etableres sandlek inne i kvartalet. Utearealene med sandlek inne i kvartalet må vies spesiell oppmerksomhet. Det må jobbes med kvalitet, solforhold og hvordan løse spranget i nivåer. Det bør vurderes å redusere høyder på 1. etg inne i kvartalet for å skape en bedre forbindelse mellom uteareal på bakkeplan og over.1 etg.

Sol og kvalitet på uteareal og sandlek må beskrives og dokumenteres.

Det må også tidlig tas stilling til hvem som skal ha tilgang til hvilke felles utearealer, både på bakkeplan, oppå lokk og på tak.

Åpen gjennomgang beholdes allmenn tilgjengelig på dagtid, den bør være stengt på nattetid.

Gategrunn

Kongens gate og Vestre Strandgate er del av kulturaksen. Planen må vise hvordan utviklingen av kvartalet bidrar til kulturaksen, og følge opp gatebruksplanen, med tanke på fysisk utforming av gatene og lokaler langs gaten. Detaljer for utforming avgjøres senere og skal vises i teknisk plan.

Det må vises plassering av nedgravd avfall. Eksisterende og nye avkjørsler må vises. Viktig å beholde gjennomgangen i kvartalet mtp avstand til avfallsnedkast.

Grønnstruktur og lekeplasser

Det må sørges for mulighet for lek og sosialt for nye beboere. Det er et godt grep å etablere kvartalslek- og møteplassfunksjoner utenfor kvartalet. Det må legges langs strekningen Gravane -Tresse. Nøyaktig sted og nivå på tilbud må avklares tidlig i planprosessen.

Kultur

Plan må bidra til utvikling av kulturaksen. Teateret kan bygges inntil, men tilbygg må ikke gjøre det vanskelig for teaterets videre drift. Må sørge for fortsatt gode forhold, samt opprettholde/styrke teaterets funksjoner og fleksibilitet. Byggets funksjonalitet er avhengig av god logistikk for publikum, utstyr, sceneteknikk, ansatte mm.

Kommunaltekniske anlegg

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av gategrunn.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Overvann må vises og beskrives. Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Gjeldende plans krav til teknisk plan og utomhusplan videreføres.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Opparbeidelse av veigrunn ihht teknisk plan. Opparbeide allment tilgjengelig gjennomgang mellom Konges gate og Østre Strandgate.

Forholdsmessig opparbeidning av kvartalslek- og møteplassfunksjoner i strekket Gravane – Tresse ihht prinsippkisse, beskrivelse, godkjent utomhusplan e.a.

Byggesak

Opplyste om at det er mulig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. Regulant gir beskjed om dette blir aktuelt.

Kunnskapsgrunnlag

- Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 1.
- (https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4204/gl_planarkiv.aspx?planid=1264)

- Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030. Beskriv om og evt hvordan planendringen bidrar til å realisere vedtatt arealstrategi og overordnede målsetninger.
- Flomfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), og kommuneplanen)
Se på høyder for springflo
Støy: hele eller deler av tidligere støyberegning og vurdering plan kan muligens benyttes, kontakt rådgiver på lyd.

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold



Usikre grenser (blå) må innmåles. Utbygger må rekvirere oppmålingsforretning. Rev plankart må ta utgangspunkt i nye, oppmålte grenser.

Grenser inne bakgården bør vurderes endret etter evt vedtak om endring.

Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Nybygg skal følge veggliv 1.etg (må innmåles) uten å krage ut over gaten mot Vestre Strandgate slik Teateret og Østre Strandgate 2 gjør.

Særskilte utredninger

Det må gjøres en vurdering av om tidligere støyberegning er dekkende for endret formål, evt suppleres/fornyes. Anbefalinger fra støyvurdering skal innarbeides i planendringen.

Grunnforhold; Hele Kvadraturen regnes som mulig forurensede masser. Det må gjøres prøvetakinger av grunnen, og en handlingsplan for håndtering av forurensede masser.

Overvannsrapport: Erfaring tilsier at dette er en del av planprosessen hvor det går mye tid. Sett i gang tidlig med beregninger av overvann. Overvann skal primært fordrøyes åpent.

Illustrasjoner: husk å vis bebyggelse som endringen hjemler sett fra bakkeplan, i øyehøyde. Velg utsnitt både fra gater langs kvartalet, bakgård og fra avstand, fjernvirkning. Form og materialbruk som omtales skal hjemles i plan.

Konsekvens- utredning og planprogram

Planen er ihht kommuneplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Det er spesielt viktig å involvere kulturaktører i kvartalet. Ansatte/brukere/styre e.a. ansvarlige for drift må tas med i planprosessen.

Ha ellers kontakt med eksisterende beboere, leietakere og grunneiere.

Det bes også om en dialog med kulturaktører i vestre strandgate og Kongens gate, som ved Aladdin og Kristiansand Kino. Ta også kontakt med beboerne/sameiet i Østre Strandgate 2.

Kulturdirektøren vil denne høsten starte arbeidet med ny kulturstrategi, et arbeid som vil omhandle kulturaksen. Arbeidet må koordineres med denne planen.

Ikke ellers behov for noe spesiell medvirkningsprosess utover hva som er beskrevet i nasjonale veiledere, spesielt tilrettelegge for medvirkning fra barn og unge.

Det må skisseres et opplegg for for barn og unges medvirkning, som sendes inn til kommunen.

Ikke behov for behandling i regionalt planforum.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstillere, 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 tatt opp, men ikke avtalt.

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstillere 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

Plan og bygg anbefaler at det arbeides videre med en planendring ihht innsendt planinitiativ og tilbakemeldingen i dette referatet.

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

Fredrik Bie Sund, 30.11.20

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

Regionalplan for Kristiansands-regionen	Se retningslinjer og anbefalt strategi for Kristiansand, kap 9.2. Se også kap 8.8, 8.12, 8.13.
Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 - 2030	Tre satsingsområder: <ul style="list-style-type: none">- Attraktiv og miljøvennlig- Inkluderende og mangfoldig- Skapende og kompetent <p>Overordnet arealstrategi 2020 – 2030 – en kompakt by ved sjøen</p>
Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022	Formål: Sentrumsformål Bestemmelser: se spesielt § 12 c 13 c Retningslinjer: se spesielt 2.1.2 og 2.1.3 Temakart: støy
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del I	Formål: Sentrumsformål. Bestemmelser: Se spesielt 3.9, 3,16, 5.3 5.6 se spesielt s. 30 om lek, s.36, gateprofil.
Gatebruksplan for Kvadraturen	Temakart gatebruk; Denne delen av Kongens gate og Vestre Strandgate markert som <i>gåvennlig</i> . http://opengov.cloudapp.net/Meetings/krs/Meetings/Details/15948413?agendaItemId=15006629
Kommunale føringer	Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal. Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg. 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).
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)

Riksantikvarens bystrategi

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

Naturmangfoldloven (§8-§12)

Folkehelseloven (§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.

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-, bygg- og oppmålingsetatens krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – teknisk og eiendom – Reguleringsplaner – [Skal du utarbeide en detaljregulering?](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringsaker 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:

Kvartal 49 Holding AS
c/o Kristiansand Næringssselskap AS
Østre Strandgate 3
4610 Kristiansand.

Org. Nr. 816 733 332