

Kristiansand Kommune
Plan og bygg
Postboks 4
4685 Nodeland

Post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

T B G Arkitekter AS

Baneheiveien 1 4616 Kristiansand Norway
Besøksadr.: Tangen 76

Kristiansand, 28.09.2020 vår ref.: 1709/TBG deres ref.: Sak PLAN-20/02161 / Fredrik Sund

Kvartal 49 – Teaterkvartalet – Endring av plan Planinitiativ – revidert (revisjon A)

Jeg viser til førstekontaktmøte i Rådhuskvartalet med Venke Moe den 02.01.20, og etterfølgende møter med henholdsvis Ingeniørvesenet v/ Gro Solås og Cathrine Lervik den 14.01.20, og med Fredrik Sund den 05.02.20.

Bakgrunnen for møtene var at to av grunneierne i kvartalet v/ KNAS og Glastad Farsund AS ønsker å komme videre med utvikling av eiendommene på hver side av Teateret samt arealer i kvartalets indre.

Som avklart med Fredrik Sund i møte den 05.02.20 ble det i februar 2020 oversendt et planinitiativ. Dette var basert på allerede utarbeidede og foreviste foreløpige skisser. 1. april 2020 kom det så tilbakemelding fra kommunen om at planinitiativet ble stoppet fordi det forutsatte byggehøyder for nye bygg som oversteg de høydebegrensninger som er nedfelt i Kommunedelplanen for kvadraturen og Vestre Havn (heretter kalt Kvadraturplanen).

16.06.2020 ble det oversendt et foreløpig utkast til revidert planinitiativ, som blant annet innebærer at byggehøyder er i tråd med Kvadraturplanens høydebegrensninger.

24.06.2020 kom det tilbakemelding fra kommunen på dette siste utkastet. Vår tilbakemelding til dette er oppsummert i et eget vedlegg (A5) til dette planinitiativet.

Basert på ovenstående innledende prosess oversendes det herved et revidert planinitiativ.

Det anmodes om at neste steg i prosessen blir at planinitiativet nå drøftes i samarbeidsgruppa, og at kommunen deretter kan innkalle til oppstartsmøte som grunnlag for det videre planarbeidet.

• Formålet med planen

Tilrettelegge for etablering av ny dagligvarebutikk / næringsareal på ubebygget areal i kvartalets indre med fasader i 1.etg ut mot Vestre Strandgate og mot Kongensgate, samt for etablering av boliger i etasjene over. Det antas at en ny dagligvarebutikk vil bidra positivt til området, spesielt med tanken på at området for Kanalbyen ikke har dette tilbudet, og at nærmeste dagligvarebutikk for dem i dag er ved Torvet.

• Planområdet

Det er ønskelig å avgrense planområdet til den halvdelen av kvartalet som vil bli fysisk berørt av utviklingen. Forslag til avgrensning av planområdet følger vedlagt.

Konsekvenser utenfor planområdet vil først og fremst berøre trafikale forhold ved at det blir noe økt trafikk til de nye boligene (man ser for seg ca. 40-50 enheter) og varelevering til ny dagligvareforretning. Videre må lekeplassforholdene i området vurderes.

Vi forstår videre at kommunen arbeider med en gatebruksplan for gatene i området.

Det foreslåtte planområde omfatter eiendommene:

Gnr. / Bnr.	150 / 673	Kongensgate 2 (Teateret)	779,3 m2
	150 / 674	Kongensgate 2A	313,7 m2
	150 / 675	Kongensgate 2B	416,7 m2
	150 / 1465	Vestre Strandgate 4	641,9 m2
	150 / 1463	Vestre Strandgate 2	486,7 m2
	150 / 1524	Østre Strandgate 1	785,5 m2
	150 / 1525	Østre Strandgate 1A	768,4 m2
		Totalt	4192,2 m2

Tiltakshaver v/ Kvartal 49 Holding AS (KNAS og Glastad Farsund AS) har hånd om alle disse eiendommene bortsett fra boligsameiet i Vestre Strandgate 2 (hjørnet Østre / Vestre Strandgt.)

I tillegg kommer nødvendig gategrunn, foreslått til vegmidte langs Kongensgate, Vestre Strandgate og Østre Strandgate, jfr. vedlegg A1 - forslag til planavgrensning. Arealene over er basert på tilsendt digitalt kartgrunnlag.

- Eksisterende kartgrunnlag:

Digitalt kommunalt kartgrunnlag anses å utgjøre godt nok grunnlag for det forestående planarbeidet.

- **Planlagt bebyggelse og anlegg**

- Etablering av en dagligvarebutikk på ca 1100-1200 m2 på bakkeplan med hovedadkomst fra Vestre Strandgate, og varelevering fra Kongensgate. Varelevering søkes utformet slik at man unngår større porter / tett fasade mot fortau i Kongens.
- Over 1.etg-nivå etableres boliger mot Vestre Strandgate og Kongensgate med hovedadkomster direkte fra gater. Det er lagt opp til høy 1.etg (4,5 meter+), og mot Vestre 4 boligetasje + inntrukket 5. totalt 6 etasjer; mot Kongens tilsvarende, men med avtrapping mellom Teateret og Kongensgate 4. Av foreløpige snitt-tegninger fremgår at det vil være mulig å etablere foreslått etasjeantall innenfor Kvadraturplanens begrensninger. (Det henvises til byggehøyder i vedtatt reguleringsplan for Kvartal 2)
- Nedkjøring til parkeringskjeller fra Vestre Strandgate. Ca. 42 plasser. (Totalt antall leiligheter p.t er 43 stk.)
- Det etableres et leilighetsbygg i bakgården i 5 etasjer oppå butikkarealet i kvartalets indre, med «rygg» mot teaterets yttervegg. Uteoppholdsareal på «lokket» over butikkarealet, samt på bakkeplan i kvartalets indre.
- Felles takhage på nybygg mot Vestre Strandgate og kvartalets indre («Bakgårdsbygget»). Trapp og heis mot Vestre Strandgate foreslås da ført helt opp til takhagen. (Det er andre eksempler i kvadraturen på at disse mindre oppbyggene ikke har vært medregnet i etasjeantallet.)
- De to murvillaene i Østre Strandgate 1 og 1A (felt S9 i gjeldende plan) inngår også i tiltakshavers eiendomsmasse, og her er det ønskelig å bygge et nytt mellombygg som kan danne et nytt, felles inngangsparti for de to byggene. Hensikten er å vitalisere byggene og skape større fleksibilitet og funksjonalitet for leietakerne. Vi ser for oss lette glassfasader som spenner mellom de to murhusene. Konseptet har vært forelagt Byantikvaren som har gitt en kort men positiv tilbakemelding, se eget vedlegg (A6)

- **Funksjonell og miljømessig kvalitet:**

Dagligvarebutikken søkes løst slik at varemottak og øvrig logistikk er til minst mulig sjenanse for omgivelsene. Det vil være naturlig å se på tilsvarende etableringer som er gjort / planlegges i kvadraturen i den senere tid.

Boligene tenkes med felles inngangspartier direkte fra fortau i gatene rundt, og adskilt fra butikkdelens inngangsparti. Planarbeidet vil ha fokus på best mulig bokvalitet (dagslys, utsyn og uteopphold) og det er ønskelig med en variasjon i boenhetenes størrelse med tanke på å fremme en variert beboergruppe.

Offentlig gangforbindelse gjennom kvartalet, jfr. gjeldende plan for kvartal 49, er det ønskelig å opprettholde.

Slik bebyggelsen nå er skissert ligger det an til et gjennomsnittlig uteareal pr. boenhet på 51 kvm, jfr. vedlagte arealoversikt (vedlegg A3).

- **Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:**

Utbyggingen vil innebære at dagens «hull» i fasadeliv mot Vestre Strandgate og Kongensgate blir tettet, og fasademessige sammenhenger reetablert. Planprosessen vil avklare høyder, både mot gater og i kvartalets indre.

- **Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan og pågående planarbeid:**

Gjeldende planer er Kommuneplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022, vedtatt 12.02.2014, samt Plan 1230 Reguleringsplan for Kvartal 49, vedtatt 17.06.2015.

Planinitiativet / foreløpige skisser avviker fra disse med hensyn på:

- Gjennom etablering av en større dagligvarebutikk i 1.etasje vil gjeldende byggedybde på 16 meter (§2.1) utfordres.
- formål, da gjeldende bestemmelser begrenser boligdelen i nye felt som bygges ut til maks 30% av byggevolumet. Skissene i planinitiativet innebærer p.t. en estimert boligandel på ca. 58%. (se egen arealoppstilling – vedlegg A4)
- Videre er det i delfelt S11 (mot Vestre Strandgate) en gjeldende bestemmelse (§7.1) som tilsier at boliger ikke kan etableres i 1., 2. og 3.etasje, mens det er ønskelig å etablere boliger fra og med 2.etasje.
- Gjeldende reguleringsplan for Kvartal 49 har en lekeplass i kvartalets indre. Det vil være mulig å etablere denne, enten på bakkeplan eller på «lokket» over butikken, men i den videre prosessen kan det være ønskelig å drøfte andre muligheter som alternativt bidrag til barn og unges interesser i området.

Pågående planarbeid:

Administrasjonen har signalisert at det arbeides med en gatebruksplan for denne delen av kvadraturen, innebefattet arbeider med «Kulturaksen» mellom Torvet og Kilden, samt miljøgate / aveny i Vestre Strandgate. Dette arbeidet vil omhandle kollektivtrafikk, fortausbredder, avfallshåndtering, fremtidig utforming / bruk av Vestre Strandgate m.v. En ny plan for del av kvartal 49 vil måtte koordineres med dette arbeidet.

- **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:**

Gatebruk, forholdet til øvrige grunneiere i området, bokvalitet for eksisterende naboer, og nye boenheter i planområdet, barn og unges interesser m.v.

- **Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:**

Vi ser ikke at tiltaket vil ha særskilte konsekvenser. Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.

- **Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:**

Her henvises til egen adresseliste som vil bli satt opp i samråd med kommunen ved oppstart av planarbeidet.

- **Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte:**

Selve planprosessen skal ivareta dette gjennom varsling om oppstart, høringsrunder / utlegging til offentlig ettersyn m.v. I tillegg kan det vurderes å innkalle til egne informasjonsmøter for berørte parter ved behov.

- **Konsekvensutredning:**

Det anses ikke nødvendig med særskilt konsekvensutredning utover planbeskrivelsen:

- *Pbl §4-2:* Det forutsettes at planen vil ha begrensede virkninger for miljø og samfunn.
- *Pbl §12-3 tredje ledd:* Omregulering fra offentlig formål til boligformål er ikke aktuelt i dette tilfellet og kan således ikke sies å utgjøre et vesentlig avvik fra hovedtrekk og rammer i kommunedelplanen.
- *Kommunehelsetjenesteloven §4a-5:* Omreguleringen vil ikke innebære helsemessige konsekvenser som krever særskilt utredning.

- **Infrastruktur:**

Som del av planmaterialet vil det bli utarbeidet tekniske planer som redegjør for vann- og avløp, avfallshåndtering og fordrøyning av overvann.

- **Øvrige utredninger som del av planarbeidet:**

Det er ønskelig å drøfte omfanget av dette i oppstartsmøtet med kommunen.

- **Grunneiere / rettighetshavere innenfor foreslått planavgrensning:**

Alle grunneiere innenfor det foreslåtte planområdet, samt gjenboere, vil bli varslet om planarbeidets oppstart og invitert til å medvirke i prosessen.

- **Forslag til overordnet fremdrift:**

Det er ønskelig å drøfte dette i oppstartsmøtet med kommunen.

Med hilsen
for TBG Arkitekter AS


Tørres B. Grønningsæter
Siv.ark MNAL

Vedlegg:

- A1 Kart med forslag til planavgrensning
- A2 Situasjonkart
- A3 Foreløpig arealoversikt
- A4 Foreløpig oversikt fordeling næring / bolig
- A5 Oppsummering av kommunens tilbakemelding datert 24.06.2020
- A6 Tilbakemelding fra Byantikvaren
- A7 Tilbakemelding fra kommunen på utkast til revidert planinitiativ
- E1 - E16 Foreløpige skisser