

REFERAT |KRS| Bystyret (2007-2011) d. 26-01-2011

Mødedato Onsdag d. 26. januar 2011 kl. 17:00

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Manglende strøing av glatte kommunale veier i]	3
Skolestruktur i Kristiansand - sak 185/10 - Krav om Lovlighetskontroll.....	5
Kvartal 20 - områderegulering - sluttbehandling.....	9
Kvartal 32 - reguleringsplan - sluttbehandling.....	30
Detaljplan for del av Bråvann B 4 - Sluttbehandling.....	47
Forslag til detaljregulering for B5 bensin- og servicestasjon, Kongsgård/Vige havne og industriomr	55
Revisjonens vurdering av administrasjonens rapport om overskridelser i barnehagesektoren.....	63
Interpellasjon fra repr. Hans Petter Horve, MDG, vedr. "Bedre kollektivtransport og høyere busspri	65

Punkt 1/11: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Manglende strøing av glatte kommunale veier i Kristiansand"

Saksgang
Bystyret

Møtedato
26.01.2011

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Manglende strøing av glatte kommunale veier i Kristiansand"

Ærede Ordfører,

Demokratene har fått mange og sterke reaksjoner fra byens borgere på at, Kristiansand kommune, mener at kommunen ikke har plikt til å strø glatte kommunale veier i byen vår. Uenigheten om dette har kommet til uttrykk blandt annet på følgende måte:

– Kommunen har ikke strøplikt, men vi strør for å avhjelpe situasjonen. Vi kan for eksempel ikke strø mer enn vi har penger til, sier Odd Kristiansen, leder av produksjonsavdelingen i Kristiansand ingeniørvesen, til Fædrelandsvennen. Folk har selv ansvaret for å sko seg og kjøre bil etter forholdene, mener han.

Leder Terje Johansen i NAF Kristiansand avviser at kommunen selv bestemmer om den vil strø. – Dette er rett og slett ansvarsfraskrivelse. Hvis privatpersoner har plikt til å strø fortauet, skulle det bare mangle at ikke de la forholdene til rette for at folk kan ferdes på kommunale veier, mener han.

Advokat Bernt Enger i teknisk sektor i Kristiansand kommune sier at det kun er huseiere i Kvadraturen i sentrum som omfattes av politivedtekten, med strøplikt og ansvar for å fjerne istapper.

Mener ordføreren som Demokratene at spørsmålet om "strøplikten" for glatte veier i Kristiansand kommune - må avklares politisk av kristiansand bystyre?

Kristiansand 4.januar 2011

Vidar Kleppe
Demokratene

Punkt 2/11: Skolestruktur i Kristiansand - sak 185/10 - Krav om Lovlighetskontroll



Dato: 03.01.2011
Saksnr.: 201003664-57
Arkivkode E: 144 B11
Saksbehandler: Kristin Tofte Andresen

Saksgang
Bystyret

Møtedato
26.01.2011

Skolestruktur i Kristiansand - sak 185/10 - Krav om Lovlighetskontroll

Bystyret fattet i møte 08.12.10 sak 185/10 Skolestruktur i Kristiansand følgende vedtak:

Vedtak:

1. Skolestrukturutredningens generelle kapitler tas til orientering
(52/1)
2. Skolenes opptaksområder endres i samsvar med forslag i skolestrukturutredningen slik:
 - a Dvergsnes hører skolemessig til Ytre Randesund
 - b Delområdene Torridal og Mosby slås sammen til ett opptaksområde
(50/3)
3. Fremtidig skolebehov søkes i størst mulig grad løst ved utvidelse av eksisterende skoler.
(47/6)
4. Forslag om å nedlegge Voie skole utsettes til plan for utbygging på Kroodden foreligger, slik at det fremtidige skolebehovet i bydelen kan sees under ett og i et større perspektiv.
(31/22)
5. Det foretas en ny konkret vurdering av muligheten for å gjøre strukturendringer i Midtre Vågsbygd i 2013.
(52/1)
6. Det foretas en vurdering av enhetsstrukturen mellom Øvre Slettheia skole og Øvre Slettheia barnehage.
(Enst.)

7. Barnetrinnet på Mosby og Torridal samles på en skole i 2015. Det foretas en egen utredning om lokalisering.
(38/15)
8. Erkleiv skole legges ned til skolestart i 2011.
(31/22)
9. Barnetrinnsbehovet i området Justvik/Ålefjær løses ved utvidelse av Havlimyra skole. Ledig kapasitet i Kongsgård/Gimlekollen utnyttes midlertidig for å utsette barnetrinnsutbyggingen lengst mulig.
(51/2)
10. Økonomiske konsekvenser for drift og investering innarbeides i Handlingsprogram 2011-14.
(Enst.)
11. Kommunen går i dialog med befolkningen på Erkleiv om etterbruk av skolebygningen på Erkleiv med tanke på fremtidig grendehus.
(Enst.)

Oversendelsesforslag: (Enst. fra Oppvekststyret)

Det vurderes muligheter for felles administrasjon og ledelse med annen skole i nærheten til Voie skole.

Det er siden fremmet krav om lovlighetskontroll i epost av 29.12.10, det gjengis fra epost:

"Det henvises til vedtak i Kristiansand bystyre i sak 185/10, datert 08.12.2010, vedrørende "Skolestruktur i Kristiansand." Under nevnte sak ble det fattet vedtak om nedleggelse av Erkleiv skole til skolestart i 2011 (vedtatt 31 for – 22 imot).

I etterkant har det fremkommet en del henvendelser angående saksprosessen og lovligheten tilknyttet denne. Med bakgrunn i dette ber undertegnede om at det foretas en lovlighetskontroll, jf. kommuneloven § 59.

Under lovlighetskontrollen ber man om at det spesielt rettes fokus på følgende momenter:

- Krav om kommunal forskrift.
- Tilfredsstillende konsekvensutredning.
- Gjennomføring av tilfredsstillende høringsprosess.
- Tilstrekkelig vurdering av pedagogiske og samfunnsmessige forhold.

Grunnlaget for skolenedleggelse skal hjemles gjennom en kommunal forskrift. Det henvises spesielt til Opplæringsloven § 8-1 og Forvaltningsloven § 37. Det kan såes tvil om dette har vært mangelfullt overholdt i saksprosessen.

Det kan også virke som om det ikke har vært gjennomført en tilfredsstillende konsekvensutredning. Blant annet er kan forhold knyttet til pedagogiske og samfunnsmessige forhold lite omtalt i saksfremstillingen. Spesielt etterlyses en nærmere analyse vedrørende de samfunnsmessige konsekvensene for nærmiljøet og bygda Erkleiv.

Når et gjelder selve høringsprosessen har det fremkommet påstander om den lovpålagte høringsfristen på 2 måneder ikke ble overholdt. Videre har det blitt bemerket at høringsuttalelse fra Ålefjær Vel ikke er med i sammendraget for høringsuttalelsene.

Dersom man finner behov for ytterligere informasjon og bakgrunnsmateriale, anmodes det om å ta kontakt med Landslaget for nærmiljøskolen (LUFs) eller Aksjonsgruppa for Erkleiv skole.

Undertegnede vil understreke at det er en bred politisk sammensetning som ønsker en gjennomgang av sakens juridiske aspekter. Således ber vi om at det foretas en respektfull og grundig lovlighetskontroll.

Med vennlig hilsen

Tor S. Utsogn
Gruppeleder Fremskrittspartiet

Harald Hageland
Gruppeleder Sosialistisk Venstreparti

Vidar Kleppe
Gruppeleder Demokratene

Julie Nilsen
Gruppeleder Senterpartiet

Hans Petter Horve
Gruppeleder Miljøpartiet De Grønne”

Saken legges med dette frem for bystyret for ny behandling.

[Forslag til vedtak:](#)

[Bystyret opprettholder sitt vedtak.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin T. Andresen
Organisasjonsdirektør

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 3/11: Kvartal 20 - områderegulering - sluttbehandling

Bilag

dltmp75.Doc

Plankart plannivå 1.-2.etg dat. 13.08.10, rev. 23.11.10

Plankart plannivå fra og med 3.etg dat. 13.08.10, rev. 23.11.10tg

Vedlegg 3D illustrasjoner med sol og skygge 21.juni kl. 10

Reguleringsbestemmelser, forslag sist datert 23.11.10

Dato: 25.11.10
Saksnr.: 200815622-35
Arkivkode O: PLAN: 1223
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

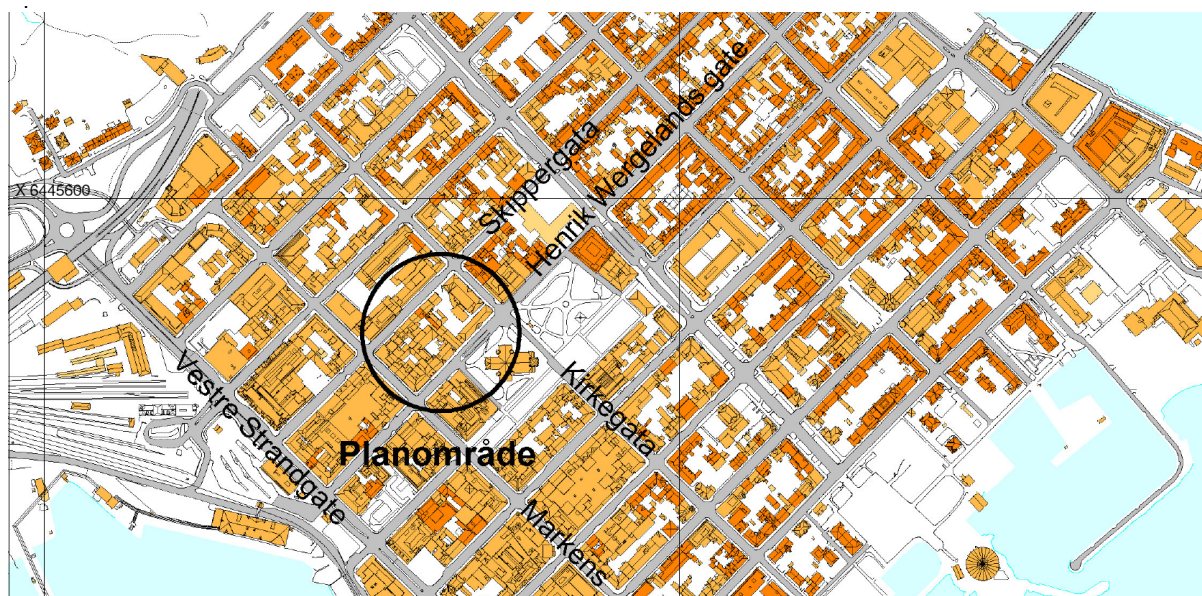
Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.12.2010
26.01.2011

Kvartal 20 - områderegulering - sluttbehandling.

Sammendrag

Områdeplan for kvartalet mellom Markens gate, Skippergata, Kirkegata og Gyldenløves gate



Kvartalet reguleres til bebyggelse og anlegg i ulik kombinasjon: forretning, kontor, tjenesteyting og gårdsplass. Det reguleres ikke til bolig.

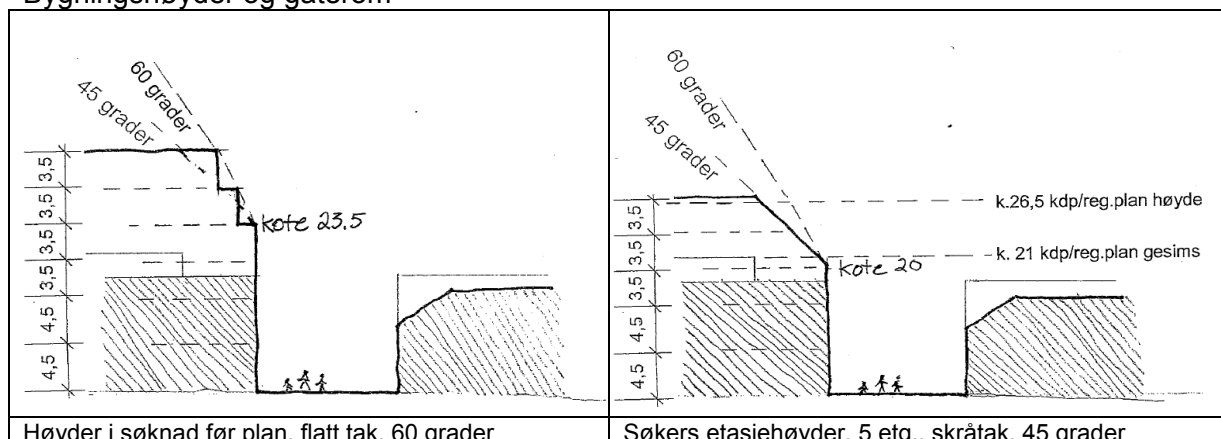
Planstatus i kommuneplan er senterområde. I kommunedelplanen er det bybebyggelse, forretning, kontor, bolig og offentlig / almenntilgjengelig. Deler av planområdet inngår i murbyplanen som bygningsvernomsråde.

Sentrale problemstillinger er bygningshøyde og takform. Planforslaget tar opp prinsipielle løsningsalternativer i forhold til gjeldende kommunedelplan for Kvadraturen:

- a. bygningshøyde (kote gesims, møne) kote 20 / 21 eller 23,5
- b flatt eller skrått tak, avtrapping 45° eller 60°.

Utgangspunkt for planen var byggeplaner som innebærer 4,8 meter høyere gesims og 11,8 meter høyere totalhøyde enn dagens situasjon. I forhold til gjeldende kommunedelplans høyder blir det 2,5 meter høyere gesims og 4 meter høyere totalhøyde.

Bygningshøyder og gaterom



Snitt Markens gate gjennom Markens gate 30. Eksisterende bygg er skravert. Gjeldende kommuneplans høyder er markert i høyre bilde.

Plan- og bygningsetaten tilrår ikke å øke høyden på bygg i dette kvartalet mer enn gjeldende kommunedelplan tillater, gesims kote 21. Det er av hensyn til samspill med lavere verneverdig bebyggelse i kvartalet og på motsatt side av Markens gate. Det er også med hensyn til sol- og lysforholdene på gateplan og i gårdsrom til Sørlandets kunstmuseum, samt opplevelsen av åpenhet mot himmelen, særlig i Skippergata.

Det anbefales 45° takvinkel mot gate og skråtak for tilpassing til de verneverdige byggene i kvartalet, både i karréen og inn i kvartalet.

Endringer planen i forhold til bestemmelsene til gjeldende kommunedelplan er:

- Det indre av kvartalet kan bygges ut i full høyde.
- Innføring av takvinkel 45 graders takvinkel ut mot gate og inn i kvartal mot verna bygg.
- Dagens bruksnummerinndeling i kartgrunnet skal gjenspeiles i fasade og med brudd i gesims.
- Krav om tilrettelegging for gjennomgang fra Markens til kunstmuseets uterom og sammenbinding av eksisterende gårdsrom i kvartalet.

Markens gate 30 As melder 18.11.10 at de nå er ferdig med prosjektering og at totalhøyde er kote 23.

Plan og bestemmelser er revidert etter høring. Endringene blir vurdert som ikke så vesentlige at planen trenger å bli sendt ut på ny høring.

Teknisk direktør mener planen nå er klar for godkjenning med gjeldende kommunedelplans høyder. Hensynssone gjennomgang bør dessverre utgå.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar områdeplan for kvartal 29, datert 13.08.10 i 2 plankart, revidert seinest 23.11.10, med bestemmelser sist datert 23.10.10, med følgende endring:
 - a. Hensynssone – infrastrukturezone – gjennomgang utgår i plankart og bestemmelser. Felt FO/K/T/G reduseres med at trekant mellom nordøstre hjørne på T1 og eiendomsgrense til Skippergata 22 omdisponeres fra kombinert formål til gårdsrom.
 - b. Grad av utnytting i felt FO/K/T/G endres fra %BYA 80 % til 100%. G-delen som står for gårdsrom utgår.
 - c. Plankartet kvalitetssikres med omsyn til at formålsgranse mellom byggeområde og fortau skal gå i veggiliv.

Harald Karlsen
Konstituert teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, plannivå 1.-2. etg, datert 13.08.10, revidert 23.11.10
2. Plankart, plannivå fra og med 3. etg, datert 13.08.10, revidert 23.11.10
3. Forslag til reguleringsbestemmelsene for kvartal 20, sist datert 23.11.10
4. Vedlegg 3D illustrasjoner med sol og skygge 21. juni kl. 10

Andre ikke trykte dokument i saka:

Administrativt vedtak om områderegulering datert 03.03.09	Kriss 200815622, dok 4
Rammer for planarbeidet, datert 04.03.09	Kriss 200815622, dok 5
Saksframstilling til førstegongsbehandling	Kriss 200815622, dok 21
Innkalling til orienterende grunneiermøte 21.05.10	Kriss 200815622, dok 18
Referat møte om nordøstre del av kvartalet 02.04.09.	Kriss 200815622, dok 8

INNHOLDSFORTEGNELSE

BAKGRUNN FOR SAKA.....	4
PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLA VURDERING.....	4
DAGENS SITUASJON.....	5
INNSPILL TIL PLANARBEIDET.....	8
BYROMDRØFTINGER.....	10
Kvadraturens "sjel", karakter, særpreg.....	10
Bygningers betydning for gatemiljøet.....	12
Høydedrøftinger.....	13
Gaterom sol og skygge.....	14
Byrom i kryss mellom Markens gate og Skippergata.....	16
Byrom i gatene rundt kvartal 20.....	16
PLANFORSLAGET.....	19
Planens innhold.....	19
Plantype og viktige vurderinger.....	19
Hovedgrep.....	19
Bebyggelse, bakgårdsrom, struktur og tiltak.....	19
Universell utforming.....	20
Barn og unges interesser.....	20
Risiko og sårbarhetsanalyse.....	20
Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen.....	20
Planprosess og medvirkning.....	20
Samarbeidsgruppa for bydelen.....	20

BAKGRUNN FOR SAKA

Det er behov for fornying av bygg i Markens gate 30, Sønnikbygget. Kommunen, i samarbeid med Markens gate 30 AS fremmer områderegulering for kvartal 20.

Etasjehøyde omkring 4 meter brutto for butikk, er etablert praksis. For kontorlokaler er det tilsvarende 3,5 meter. Det som ønskes nå, fordi det øker konkurransekraften i markedet, er å få aksept for ekstra høyde på forretningsetasje til 4,5 meter og mulighet for å bygge to slike etasjer. Med dagens ordning med 4 etasjer mot gata og tilbaketrukket 5. og 6. etasje, innebærer nye etasjehøyder 4,8 meter høyere gesims og 11,8 meter høyere totalhøyde enn dagens situasjon. I forhold til gjeldende kommunedelplans høyder blir det 2,5 meter høyere gesims og 4 meter høyere totalhøyde.

Tidligere saksgang

Administrativt vedtak om utarbeiding av områdeplan, datert 03.03.09.

Byutviklingsstyret vedtak 02.09.10, sak 218/10:

Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Kvartal 20 sist datert 13.08.10, med bestemmelser sist datert 17.08.10, ut til offentlig ettersyn. (Enst)

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLA VURDERING

Kommunen har utarbeida planen med utgangspunkt i innsendt planmateriale fra Markens gt. 30 AS. Ei samarbeidsgruppe har vært i funksjon.

Plan og bygningsetaten mener enkelte kvartal må vurderes særskilt. Kvartal 20 er et slikt kvartal. Hensyn til omkringliggende vernet bebyggelse tilsier at høyde over gjeldende kommunedelplans høyder vil føre til for stor kontrast.

Drøftingene i denne saka har fungert som innspill til arbeidet med revisjon av kommunedelplanen. Skippergata er i ferd med å utvikles til byens mest spesielle og nest viktigste handelsgate, forskjellig fra Markens.

Moment som drar i hver sin retning er videst mulig rammer for ny bebyggelse for utvida næringsdrift og trivelig gatemiljø der sol er en viktig trivselsfaktor. Men samtidig som de drar i hver sin retning, er de også avhengig av hverandre. Kvadraturen må både utvikles næringsmessig og være trivelig. Høyere bygg i kvartal 20 får mest betydning for formiddagssol og lys i Skippergata og den lille plassen nordvest for krysset med Markens.

Virkning av større høyder har nå i et års tid kunnet registrere i Henrik Wergelands gate, etter oppføring av Mjålands nybygg. Gata har blitt markert mørkere og kaldere.

For forretning i bygget i kvartal 14 vis a vis kvartal 20, betyr tap av sol trolig ingenting. Hadde det vært serveringssted med uteservering i bygget, ville det betydd mye. Det vil si at en ved å øke byggehøyden på ene sida av gata, reduserer noen av mulighetene for virksomhet i bygg på andre sida av gata. Høydene har også betydning for ettermiddag-/kveldssol i gården til kunstmuseet som planlegges utviklet til et viktig byrom. I stedet for å øke byggehøyde i kvartal 20 burde den vært senket.

Plan- og bygningssjefen tilrår under tvil å ikke tilrå lavere, men å beholde kommunedelplanens høyder. Det er 2 meter lavere gesims enn det Markens gate 30 AS nå har prosjektert, fullt informert om at kommunen er skeptisk til slik høyde i kvartal 20.

Konklusjon

Følgende moment er innarbeida i planen:

1. Gjenbygging av kvartalet er uproblematisk når det ikke skal være bolig i kvartalet.
2. Høyder i gjeldende kommunedelplan beholdes.

3. Takavslutning utformes som skråtak 45 grader mot gate og vinkelrett inn i kvartalet mot lavere verneverdig bebyggelse.
4. Redusert høyde mot lavere verneverdig bebyggelse beholdes tilsvarende gjeldende kommunedelplan.
5. Mulighet for utvikling av gjennomgang fra Markens til Sørlandets kunstmuseum sikres.
6. Eksisterende gårdsrom i kvartalet bindes sammen.
7. Krav om markering av plankartets bruksnummerinndeling i fasadene og gesimsen.
8. Krav til bygningsutforming som gir trivelige gaterom.

DAGENS SITUASJON

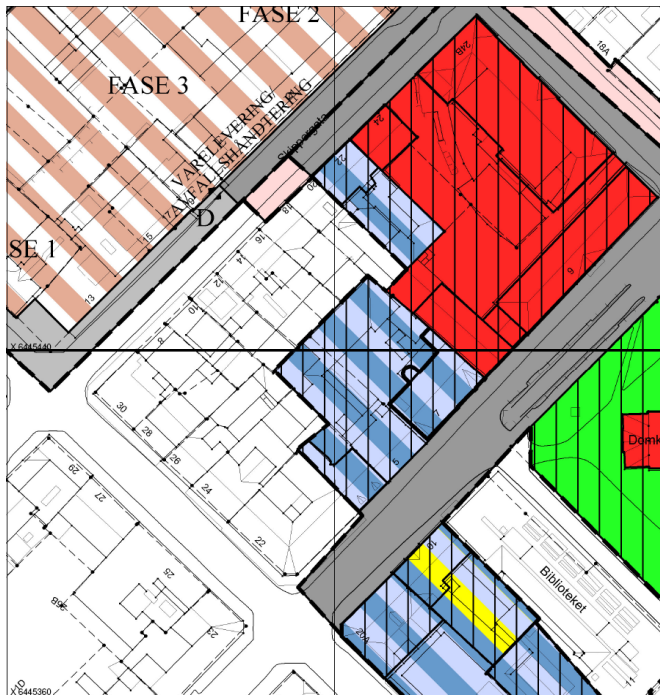


Kvartal 20 er et av de sentrale kvartalene omkring Markens gate. Sønnikbygget på bildet over, Markens gate 30, har gesimshøyde kote 18,7 som er 2,3 meter lavere enn gjeldende kommunedelplan tillater.

Den nordøstre delen av kvartalet, med Sørlandets Kunstmuseum og bispekontorene er en del av omrammingen omkring torvområdet. Mellom Markens gate 30 AS sitt interesseområde og Sørlandet kunstmuseum i Skippergata ligger fem private forretningseiendommer. Den ene av disse er Skippergate 22 som kommunen nå er i ferd med å kjøpe, (bystyresak 97/10).

Mot Kunstmuseet og domkirkekontorene, har kvartalet en mangfoldig bakgårdsbebyggelse. Kommunen og kunstmuseet arbeider med realisering av visjon om å utvikle uterommet, "Vingården", med utendørs kunstutstilling og lignende.

Det er behov for nedtrapping av bygningsvolumet i kvartalet mot verneverdig bebyggelse.



Skippergt. 22,24 og 24b, Gyldenløves gt. 9,7 og 5 og del av Markensgt. 22 i Gyldenløvesgt er regulert til vern i Murbyplanen.

(Gyldenløves gate 5 og bakgårdsarealet til Gyldenløves gate 5 og 7 er nybygg som er del av vernesonen i kvartalet.)

Historie og tradisjon har gitt Markens gate høy attraktivitet. Bebyggelsen består av et konglomerat som forteller om den historiske utviklinga. En del bygningsmasse vil ikke være noe tap for miljøet i gata om det blir skiftet ut. Sønnikbygget er et av disse. Det defineres av eierne som uegnet til moderne forretnings- og kontorbruk. Det sies å være sammensatt av tre bygninger som er bygget sammen, og på et tidspunkt fått felles fasade. Bak fasaden sies tilstanden å være kritisk dårlig.

Kvartal 20 ligger sentralt i forhold til kollektivtilbud, mellom bussterminaler i Henrik Wergelands gate og Tollbodgata, og ikke langt fra fellesterminalen ved Vestre Strandgate.

Foto av kvartalet vinter 2009.



Markens gate mot sørøst



Markens gate mot nordvest



Skippergata mot sørvest



Fra bakgården ved Kunstmuseet



Gyldenløves gate mot sørvest, biblioteket og Markens gate



Fra bakgård Gyldenløves gate 5 og 7

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

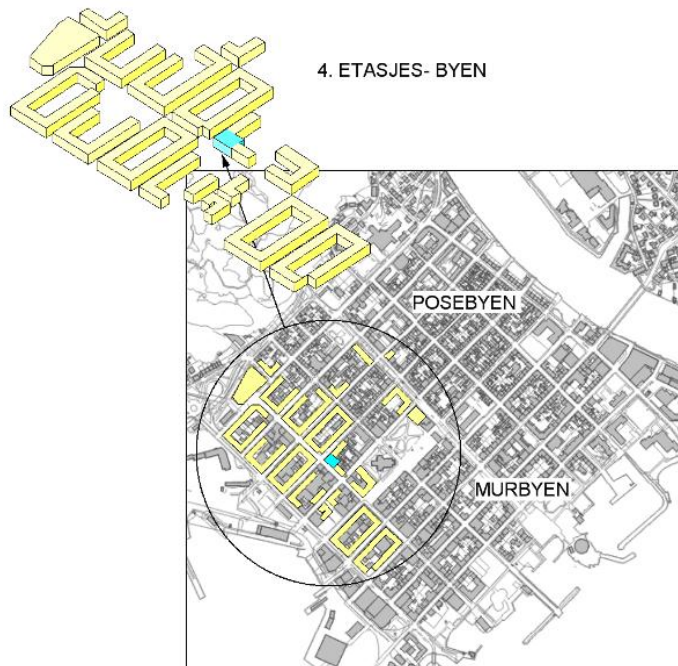
Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.06. – 24.08. 2009. Det kom inn 10 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttale og plan- og bygningsetatens vurdering.

Dok. nr.	
	<u>Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, ingen uttale</u>
34	<p><u>Vest-Agder fylkeskommune plan og miljø, brev datert 21.10.10</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Kvartal 20 er så forskjellig fra kvartal 14 at det tilsier individuell vurdering.- Fylkeskommunen slutter seg til kommunens tilråding om ikke større høyde enn i gjeldende kommunedelplan, 45 graders inntrekking og skråtak. Innsigelse antydes som reaksjon på eventuelle større høyder.- Det blir gitt råd om:<ul style="list-style-type: none">o å vurderes å redusere dagens kommunedelplans høyde i dette kvartalet, av omsyn til sol i offentlige byrom i og rundt kvartalet.o å regulere gågate fram til Kirkegata.o å kvalitetssikre plan og bestemmelser, bl.a. med omsyn til hva som skal være universelt utformet og tilgjengelig for alle, hvilke områder som skal være offentlige eller fellesareal, lovhenvvisninger med mer.o sette krav om tilkobling til fjernvarmeanlegg.o avklare nærmere om planen utløser krav om konsekvensutredning. <p><u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Lavere høyde enn dagens kommunedelplan, for eksempel samme høyde som dagens Sønnikbygg vil klart være gunstigere for sol i offentlige byrom. Skippergata vil trolig være en prioritert gate i revidert kommunedelplan, der sol og lys vil være viktig. Dette tilsier å gå ennå lenger ned i høydebegrensning enn dagens kommunedelplan. Men plan- og bygningssjefen finner ikke å kunne gjøre så drastisk endring så seint i prosessen.- Eventuell utviding av gågatenettet har vært diskutert internt og funnet ikke tilrådelig i denne planen.- Plankart og bestemmelser er kvalitetssikret og revidert i forhold til ny plan- og bygningslov.- Universell utforming er nå sikra i og med følgende revisjon av byggesaksdelen i plan- og bygningsloven samt teknisk forskrift:<ul style="list-style-type: none">• Publikums- og arbeidsbygg skal være universelt utformet• Utearealer – der det er krav om universell utforming i bygg, skal tilhørende utearealer også være universelt utformet.- Krav om fjernvarmetilkobling er innarbeida i bestemmelsene- Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.
33	<p><u>Statens Vegvesen, brev datert 22.10.10</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Sterk tilråding om å stille parkeringskrav i samsvar med bestemmelsene til revidert kommuneplan – 1 plass pr. 200 kvm.- Går ut i fra at p-anlegg ikke er aktuelt før kvartal 14 har fått atkomst fra Kirkegata. Om nødvendig bør det også for kvartal 20 stilles krav om p-atkomst fra Kirkegata. <p><u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Parkeringskravet endres til 1 plass pr. 200 kvm. Eneste mulige atkomst fra Kirkegata er via kvartal 14. Dette kravet opprettholdes.

25	<p><u>Agder energi, brev dat. 07.07.09</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - I planområdet finnes høy- og lavspent jordkabel. Eventuelle nye nettstasjoner må plasseres i samråd med Agder Energi. Kostnad med eventuell flytting av anlegg må dekkes av utbygger. <p><u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygger av Markens gt. 30 har fått overlevert Agder Energis uttale.
	<p><u>Miljøretta helsevern, brev datert 29.06.09</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er utbyggers ansvar å sikre bygg mot radoninntrenging.
32 og 35	<p><u>Domkirken menighet, e-post 19.10.10 og 11.11.10</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Første e-post: Ingen merknad. - Andre e-post: Del av menighetshus som må rives for å skaffe gjennomganger forutsettes kompensert. <p><u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eventuelle kompensasjoner kan ikke løses i områdeplanen. Det må bli tema ved gjennomføring.
27	<p><u>Rådet for funksjonshemmede, brev datert 27.09.10</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ingen merknad bortsett fra at fri høyde i parkeringskjeller må være 2,5 meter. <p><u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeringskjeller i kvartal 20 skal ha atkomst via kvartal 14. Til kvartal 14 er det ikke stilt krav om 2,5 meter fri høyde. Da er det ingen vits i å stille kravet til kv. 20
28, 38	<p><u>Kristiansand eiendom, brev datert 28.09.10 og e-post 24.11.10</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kristiansand eiendom ber om at Skippergaten 22 og 24 reguleres til forretning/kontor/tjenesteyting. - Gjennomgang mellom G1 og G2 er til hinder for planlagt bruk av nylig innkjøpt eiendom Skippergata 22. <p>I e-post 24.11.10 sies det:</p> <p><i>Etter å ha diskutert dette internt hos oss i dag, er vår tilbakemelding at dersom kravet til hensynsone gjennom kvartalet opprettholdes slik det ligger i planforslaget, vil det være umulig å få til en ønsket utvikling av Kvartal 20 s østlige del, omtalt som kunstkvartalet. Det vil da heller ikke være mulig å rive mellombygget i Gyldenløvesgate siden alternativ plassering av vitale funksjoner for Domkirkens Menighetshus ikke vil la seg løse.</i></p> <p><u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planen ble revidert med utvida byggesone for å imøtekomme byggebehov for tillegg til menighetssal, forutsatt at det bygges med tilrettelegging for gjennomgang til G1 og Markens. Endringa berører bare kommunalt areal. - På grunnlag av Kristiansand eiendoms siste innspill finner plan- og bygningssjefen å måtte trekke forslaget om hensynsone infrastruktur- gjennomgang. Da bør også utvida del av FO/K/T/G som en trekant mellom nordøstre hjørne på T1 og eiendomsgrense til Skippergata 22 omdisponeres fra kombinert formål til gårdsrom.
24	<p><u>Kari Thommassen, Skippergt. 35, brev datert 22.09.10</u></p> <p>Skippergt. 35 protesterer mot at atkomst til parkeringsanlegg i kvartal 20 skal ha atkomst via parkeringsanlegg i kvartal 14 med innkjøring fra Kirkegata. De krever forholdet utredet med omsyn til merbelastning av trafikkøkning (støy, forurensning m.v.) Det blir vist til klage på reguleringsplan for kvartal 14 og avgjerd hos fylkesmannen med argument om at nedkjøringsrampa i kvartal 14 ikke skulle ha</p>

	<p>offentlig funksjon og kun være til bruk for forretnings- og kontorarbeidsplasser i kvartal 14.</p> <p><u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u> Maksimumskrav til parkering betyr at det kan bygges forretning, kontor og tjenesteyting uten å bygge egne parkeringsplasser. Eventuelle parkeringsplasser i kvartal 20 blir av samme type som i kvartal 14, til bruk for forretnings- og kontorarbeidsplasser i kvartalet. Vi foreslår krav i reguleringsbestemmelser om at det til rammesøknad skal foreligge utredning av virkning av trafikkøkning for berørte i kvartal 14. I bestemmelsene er det tatt med at vilkår for å bygge parkeringsanlegg i kvartal 20 skal være at det dokumenteres at bruken ikke medfører støy- og forurensning ut over grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 og forurensning?</p>
26	<p><u>Daland , brev datert 31.08.09</u> Daland Eiendom stiller seg avvisende til atkomst til parkeringskjeller i kvartal 20 via parkeringsanlegg i kvartal 14. de ber om å bli kontaktet for videre dialog.</p> <p><u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u> Reguleringsplanen krever ikke parkeringsanlegg bygd i kvartal 20, men stiller atkomst via kvartal 14 som et vilkår for etablering. Dialog og eventuelt avtale om slik atkomst må være en privatrettslig forhold.</p>

BYROMDRØFTINGER



Gule og turkis bygg gir dagens kommunedelplan mulighet for gesimshøyde 13,5 og møne 19 med avtrapping 60 grader

Hvilken helhet skal kvartal 20 være med på å danne? Hva slags kvartal skal hvert enkelt bygg i kvartal 20 være med på å danne?

Kvadraturens "sjel", karakter, særpreg.

Under arbeidet med denne planen har vi noe sleivete brukt ordet sjel, hvordan ta vare på byens sjel? Det er ikke godt å si hva som er en bys sjel, selv om de fleste av oss kanskje vil mene at hver by jo har noe eget ved seg. Den samme byen kan ha forskjellig betydning ut fra i hvilken tid vi har opplevd den, og hvor vi har oppholdt oss mest.

Å bruke ordet sjel kan være farlig i denne sammenhengen. Det er på den ene siden uttrykk for noe udefinert og på den andre siden et samleuttrykk for folks følelse for et sted. Gamle

hus sies å ha sjel, noe fordi de er del av et kjent miljø, en felles historie. Men vel også på grunn av karakteren de har?

Det vi kan gjøre er å beskrive den bygde byen. Da er ord som karakter, egenart eller særpreg mer aktuelle å bruke. Nye hus kan inngå eller endre karakteren, eller ødelegge den. Kvadraturen slik den framstår i dag er oppdelt i områder med hver sin karakter, Posebyen, med små hvitmalt trehus i 1 til 2 etasjer, Murbyen med mer farverige hus i murpuss, i 2 til 3 etasjer og nordvestre del, "city" med større blanding av nytt og gammelt, høyt og lavt.



Frøylandgården



Løkka/ Oddernes Rådhus



Markens gate



HSH-gården i Kv IV gate

Er også disse 4-etasjes byggene med inntrukket 5. og 6. en del av byens "sjel"? De inngår i alle fall i byens karakter. Men hva hadde Kvadraturen vært om den hadde bestått av bare slike bygg?

Markens gate er hovednerven i city. Men hva er Markens sine miljøkvaliteter? Gågate?, forretningene?, serveringsstedene? folkene?, gategolvet? de lave gamle byggene? sola?, møbleringa?, tradisjonen? summen av alt? Løfter du blikket fra utstillingsvinduene vil du se at gata har lite vakkert eller spennende å se på nordvest for torvet.

Virksomhetene som trekker folk til byen er viktige. Gatemiljøet er viktig for hvor lenge folk vil oppholde seg der. Det er nok for eksempel ikke arkitekturen som har skapt Markens. Vi vil likevel mene at arkitekturen er viktig for videreutvikling av forretnings"city", som har stort estetisk og opplevelsesmessig utviklingspotensial. Det omfatter blant annet både byggenes utforming og virksomheten i dem.

Nybygg skal se ut som nybygg, men de skal ikke utformes slik at de gamle byggene ser ut som at de ikke hører til der de står.



Foto fra Markens

Bygningers betydning for gatemiljøet

Gamle hus er detaljrike. De har sokkel, ofte markering av hver etasje, særskilt utforma gesims, vindu- og dørromramming, skråtak, struktur i veggiv. Nye hus kan endre byens karakter til noe like positivt, eller ødelegge den. Nye bygg får ikke automatisk del i byens sjel om de har alle detaljene på plass. Å kopiere gammel byggeskikk er heller ingen farbar veg. Nye bygg må være representanter for sin tid. Men noen fellesnevnerer må det være.

Nye hus kan endre byens karakter til noe like positivt, eller ødelegge den. Nye bygg får ikke automatisk del i byens sjel om de har alle detaljene på plass. Å kopiere gammel byggeskikk er heller ingen farbar veg. Nye bygg må være representanter for sin tid. Men noen fellesnevnerer må det være.

Takform i slekt med tradisjonell takform, som i kvartal 20 er skråtak, gir en annen ro enn kontrast (flatt tak). Kontrast til det tradisjonelle kan i mange tilfeller være forfriskende. Men har ikke byen nok av flate tak?

Dimensjon: Dersom vi stiller krav om en bygning pr. bruksnummer i fasaden, markert med brudd i fasade og gesims, som gjort i rådhuskvartalet, får vi fysisk manifestasjon av en tilfeldig epoke i byens utvikling, og en verdifull variasjon i gaterommets avgrensing. (Berlin by har eksempel på tilsvarende bestemmelser, med krav um prosjektering av ulik arkitekt for hvert bruksnummer.)

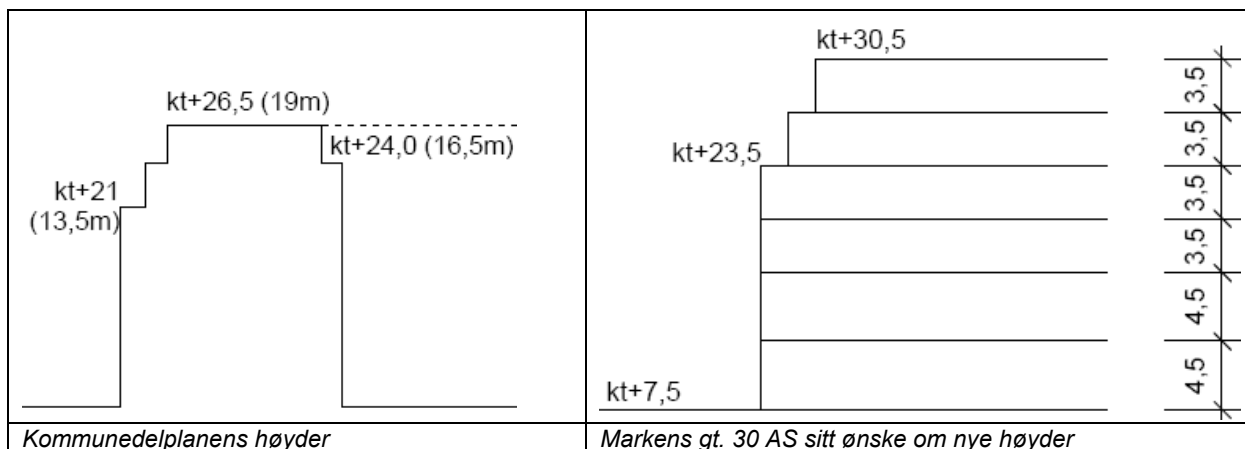
Detaljrikdom:

- Hvert bygg sin inngang.
- Fasader som gir positivt miljø i gaterommet, ingen blendete vindu.
- Markering av overgang vegg/gategolv?
- Markering av gesims?
- Markering av inngang?
- Materialbruk og farge.

Disse elementene må en finne nye svar på ved forming av dagens bygg. Det viktige er å beholde detaljrikdom som beriker gatemiljøet.

Høydedrøftinger

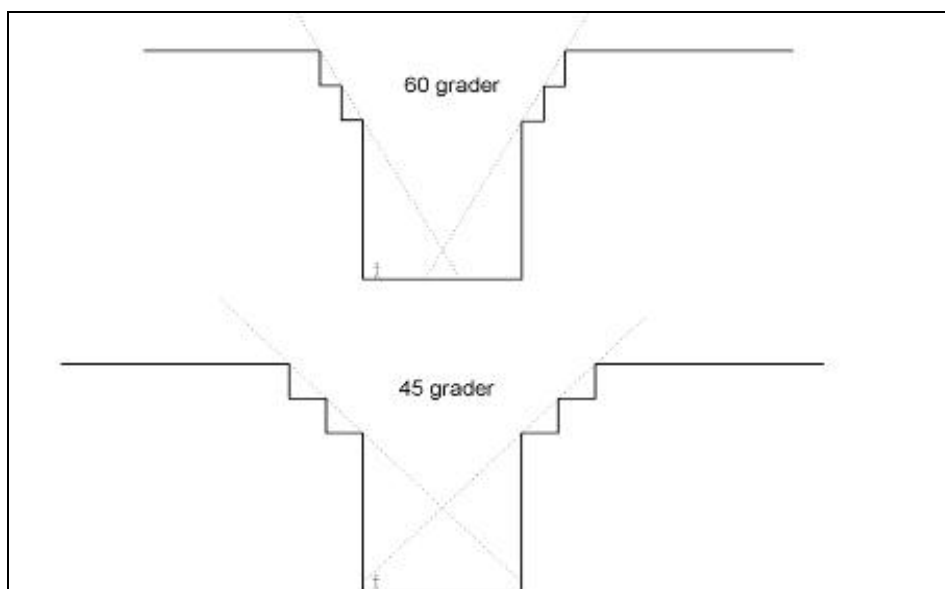
Her er sammenstilt kommunedelplanens generelle høydebestemmelser og Markens gate 30 AS sitt ønske om nye høyder. Markens gate 30AS tar utgangspunkt i at kommunedelplanens høyder skal kunne romme 4 normale etasjer og inntrukket 5. og 6. etasje.



Men:

- Målet med gjeldende kommunedelplanens høydebestemmelser var den romlige miljøkvaliteten i gatene som de fastlagte bygningshøydene ga. Med datidens etasjehøyder ga gesimshøyde 13,5 meter (NB ikke kotehøyde) rom for 4 etasjer og total byggehøyde 19 meter ga rom for inntrekt 5. og 6. etasje.
- Er byggevolumet, antall nye kvadratmeter forretning og kontor, som mulighet for økonomisk virksomhet, viktigere for Kvadraturens framtid enn trivselement som sol, lys og stor himmel i gatene?

Tilbaketrekking over gesims, i hvilken vinkel, må vurderes ut fra lysnedfall i gata, synlighet fra gata, og bygningsmassens egnethet.

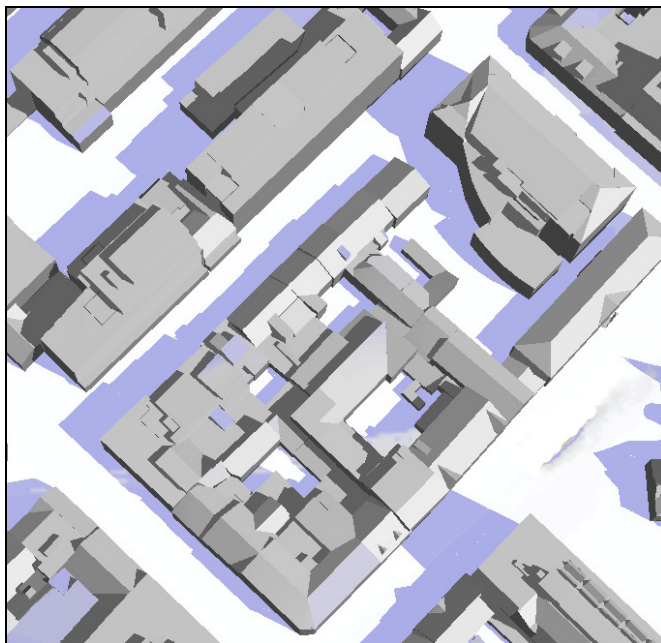


Fra gata vil det åpne seg mer mot fri himmel med tilbaketrekking innenfor 45 grader. Bygningsmassen vil ikke være synlig fra fortauet på motsatt side av gata.

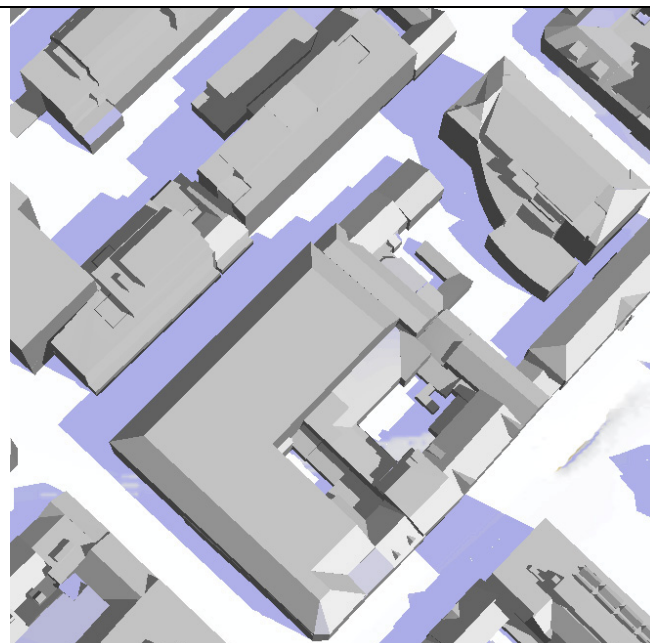
Byggenes avslutning i høyden må også vurderes ut fra det inntrykk de gir på avstand, som silhuett, og som del av byens ansikt mot himmelrommet, taklandskapet.

Gaterom sol og skygge

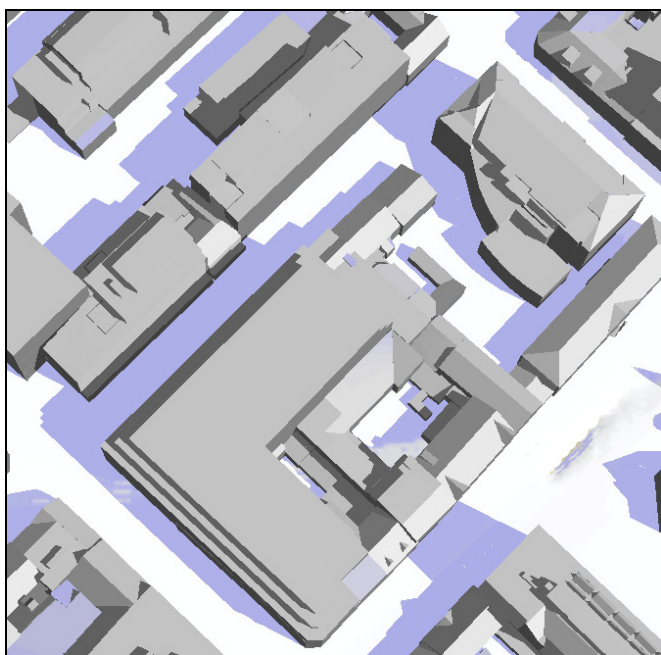
Skippergat og Markens 21. juni kl. 10. Solbelyst gate er kvit, skyggen er blåilla.



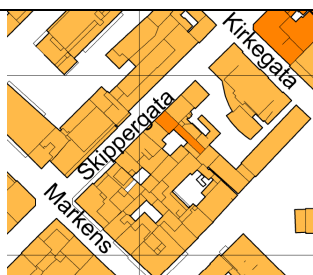
Dagens situasjon.



Kommunedelplan med 45 graders inntrekking.



Markens gate 30 As høydeforslag



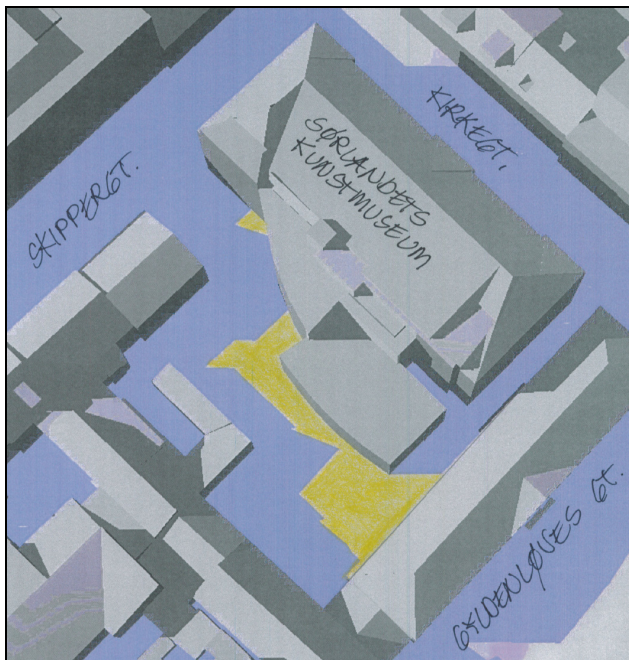
Dagens situasjon viser sol i Skippergata og på den lille plassen som utviding av Markens. Sørlandet kunstmuseum gir skygge i hele gatebredden og opp på motstående vegg.

Kommunedelplanen reduserer sol i Skippergata, men i liten grad på den lille plassen.

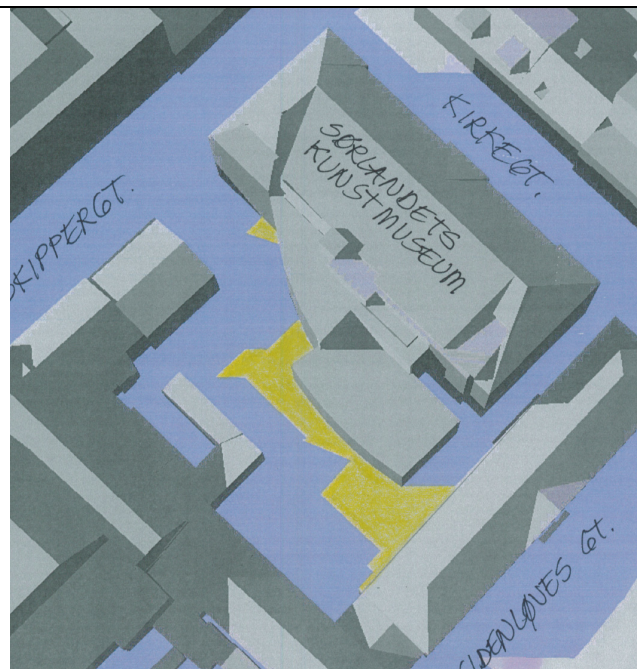
Markens gate 30 AS sine høyder ser likt ut som for kommuneplanen når det gjelder Skippergata. Men den lille plassen får mer skygge. Det betyr også skygge høyere opp på vegg vis a vis kvartal 20 i Skippergata

Se også eget lite avsnitt om den lille plassen i Markens nedenfor

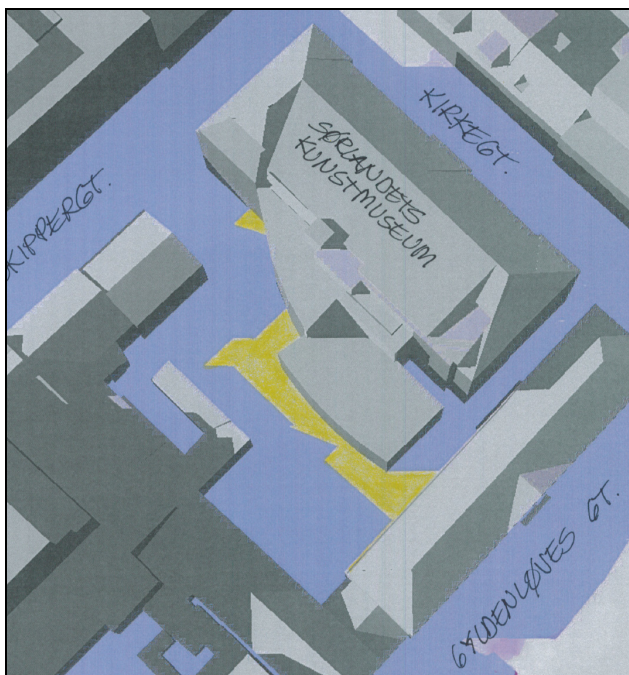
21. juni kl. 18 Solbelyst gårdsrom er gul, skyggen er blå, og bygg er grå



Dagens situasjon.



Kommunedelplan med 45 graders inntrekking.



Markens gate 30 As høydeforslag



Sørlandets kunstmuseums bakgård markert med blå strek.

Disse illustrasjonene viser at skygge i gårdsrommet til Sørlandets kunstmuseum 21. juni kl. 18. vil øke mer og mer med økende høyde i kvartalets sørvestre del.

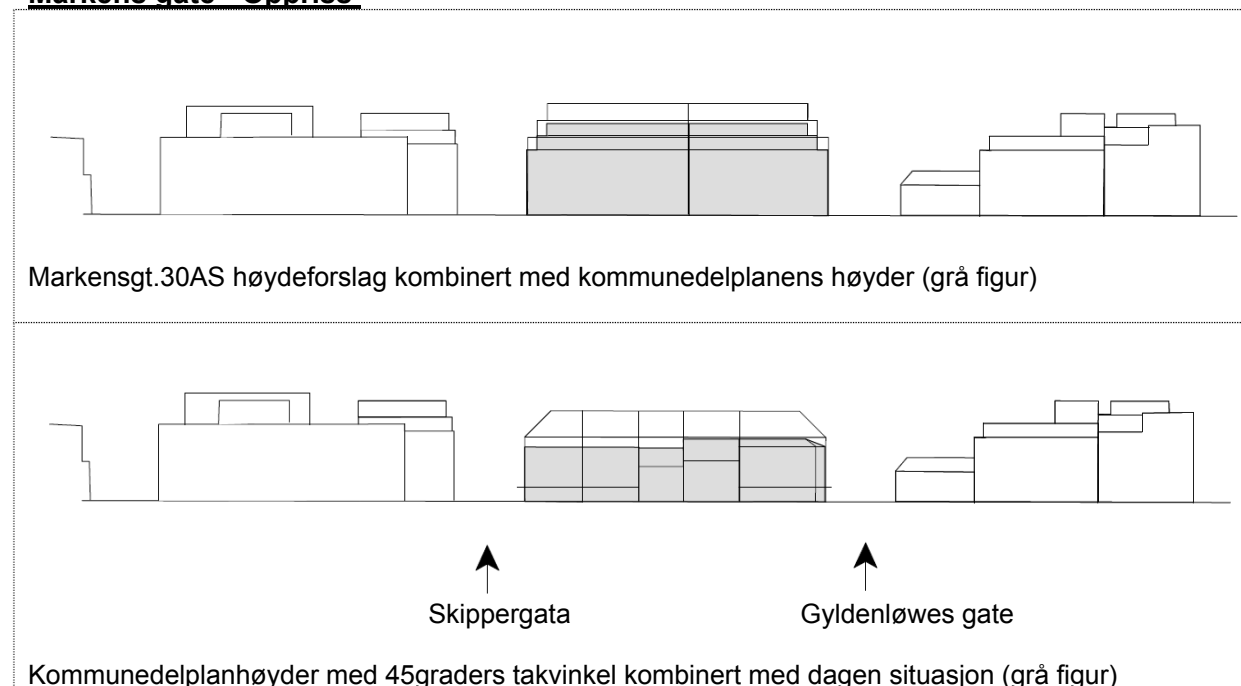
Byrom i kryss mellom Markens gate og Skippergata



Byrom i gatene rundt kvartal 20

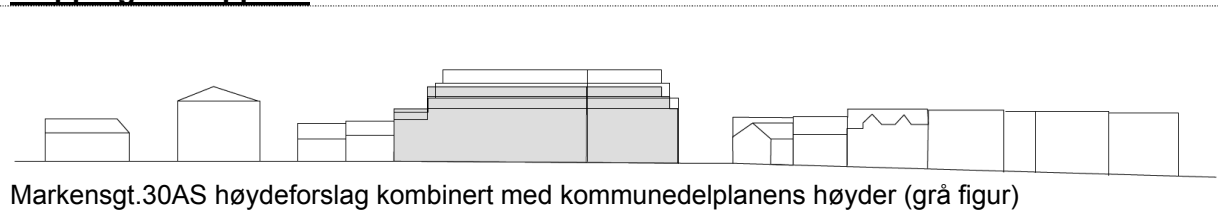
Her vises de ulike høydene i forhold til hverandre og i forhold til volum på øvrige bygg i den aktuelle gata.

Markens gate - Oppriss

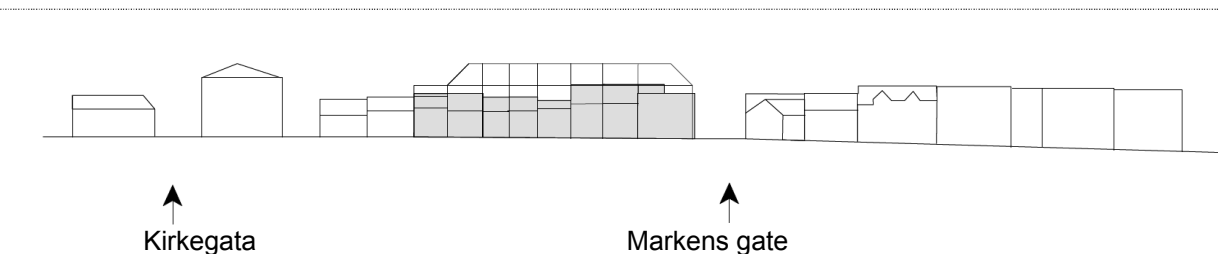


I forhold til Markens gate synest kommunedelplanens høyder å gli godt inn.

Skippergata - oppriss



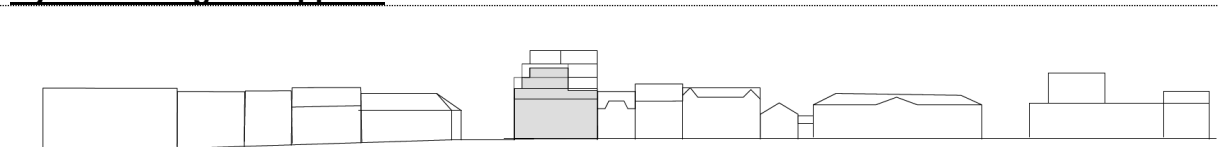
Markensgt.30AS høydeforslag kombinert med kommunedelplanens høyder (grå figur)



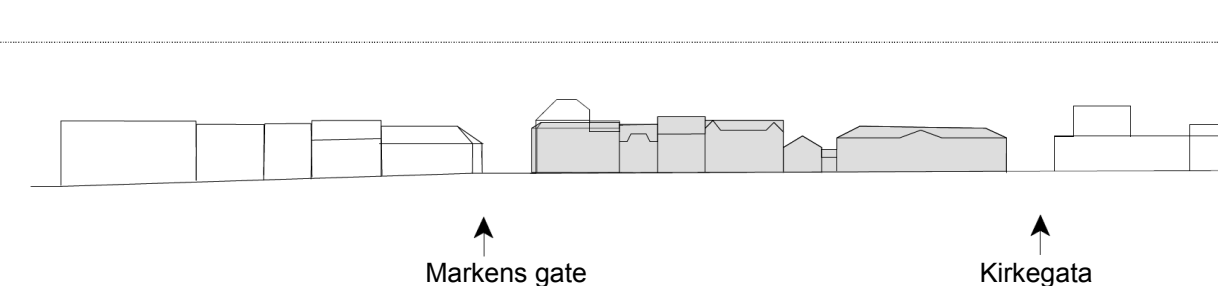
Kommunedelplanhøyder og 45graders takvinkel kombinert med dagens situasjon (grå figur)

Her ser både Markens gate 30 As sine høyder for høye ut og kommunedelplanens høyder på grensen av å gi for stort volum i forhold til lavere verneverdig bebyggelse.

Gyldenløves gate - oppriss



Markensgt.30AS høydeforslag kombinert med kommunedelplanens høyder (grå figur)



Kommunedelplanhøyder med 45 graders takvinkel kombinert med dagens situasjon (grå figur)

Gata er her preget av bevaringsverdig bebyggelse i 2- 3 etasjer. Markens gate 30 As synest å bryte markert med høydesilhuetten i gata.

Illustrasjonene viser også forskjellen i inntrykk på flatt tak og skråtak. Skråtak er viktigst mot verneverdig bebyggelse som har skråtak. Men dersom en tillater flatt tak på en del av bygg, for eksempel ut mot Markens, får en et problem med overgang mellom flatt tak og skråtak.

Plan- og bygningsetaten konkluderer av det illustrerte at kommunedelplanens høyder er i grenseland av hva som bør tillates i kvartal 20. Vi innstiller derfor på å beholde disse høydene i områdeplanen.

"Byens tak"

Hvordan vil kristiansand ta seg ut på Google earth?

Fra bygning til bygning vil man få et visuelt inntrykk av byens tak. I dette kvartalet vil man, siden lavere bygninger skal bevares, få et inntrykk av ny bygningsmasse fra enkelte gater rundt og fra området ved Wergelandsparken i perioder uten for mye løv på parktrærne. Det er derfor viktig at også slike fasader får en god utforming. Å bygge skråtak også vinkelrett på gate, inn i kvartalet, mot lavere nabobebyggelser vil være en estetisk god løsning

Fjernvirkning og synlig himmel fra Wergelandsparken (21. juni kl. 10)



Eksisterende situasjon



Markens gt. 30 AS forslag i kv20



Kommunedelplanens høyder med 45 gr skråtak i kvartal 20.

PLANFORSLAGET

Da det ikke vil være aktuelt å fornye hele kvartalet under ett, er det lagt opp til en områderegulering som kan gjennomføres over tid. Planen foreslås så detaljert at det ikke er behov for senere detaljregulering.

Planens innhold

Kvartalet reguleres til bebyggelse og anlegg i ulike kombinasjoner: forretning, kontor, tjenesteyting og gårdsplass. Det reguleres ikke bolig. Kommunens eiendommer inngår i planen.

Plantype og viktige vurderinger

Markens gt. 30 AS v/ Jon Bjørgum meldte 10.12.08 stort behov for fornying av Sønnikhjørnet, og ønsket v/ konsulent Asplan Viak å fremme forslag til detaljreguleringsplan for vestre del av kvartalet. Plan og bygningsetaten vurderte endringsønskene fra Markens gate 20 (avvik fra gjeldende kommunedelplan) og plansituasjonen for kvartal 20 slik at områdeplan var en riktigere plantype.

Planen omfatter delvis område som inngår i Murbyplanen.

Grunnlag for planen er innsendt planmateriale fra Markens gate 30 AS og kommunens rammer for planarbeidet. Markens gate 30 AS og kommunen har likevel ulike vurderinger av en del forhold. Største uenighet er om høyde, deretter om takform og avtrapping.

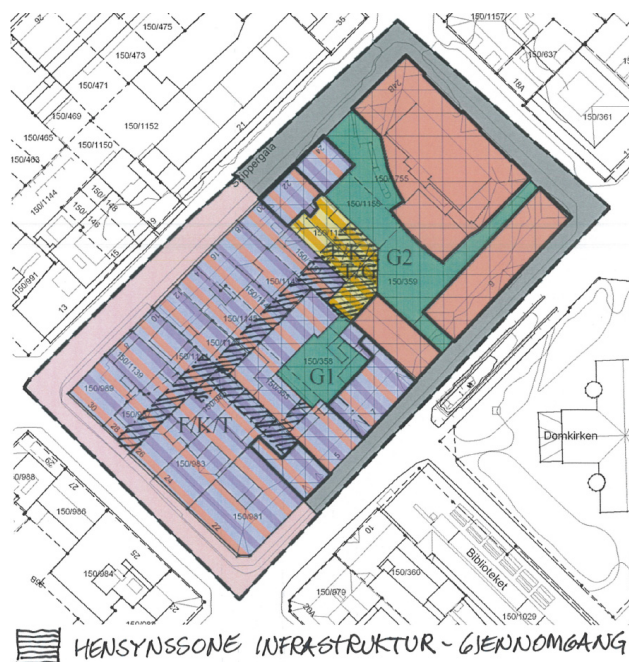
Hovedgrep

Kommunedelplanens høyder opprettholdes med tillegg om skråtak. Kommunedelplanens krav om byggedybde opprettholdes ikke. Bolig videreføres ikke.

Planens formål er forretning og tjenesteyting på gateplan, i 1. underetasje og i 2. etasje. Etasjene over har kontorformål.

Bebyggelse, bakgårdsrom, struktur og tiltak

Kvadraturmønsteret er verdifullt som historisk element, men også kjedelig. Det trenger overraskelser og variasjon.



Det lenge påtenkte kulturtorget ved kunstmuseet og gjennomgang i form av en kulturakse til torget, kirke og bibliotek, er innarbeidet i planen. Det er også lagt inn til alternative muligheter for å få etablert gjennomgang mellom Markens og gårdsplassen ved Kunstmuseet. Det er lagt inn i form av hensynssone – infrastruktur, med bestemmelser som skal sikre gjennomføring av ett av alternativene.

Gjennomgang fra Markens skal være et spenningsmoment og en gest til byens brukere. Den kan bare være åpen i forretningstiden. Den skal etableres etter hvert som det bygges nytt eller renoveres på de enkelte eiendommene.

Det er å håpe at interessen for gjennomgangen vil øke blant kvartalets forretningsdrivende når visjonen for gårdsplassen ved kunstmuseet blir realisert

Universell utforming

Det legges til rette for universell utforming ved at Kvadraturens spesielle fortrinn på en flate med sandgrunn benyttes til trinnfrie adkomster, og fullt utgravde underetasjer med lett tilgjengelige parkeringsanlegg.

Barn og unges interesser

Planforslaget inneholder ikke boliger, slik at barn- og unges oppvekstmiljø berøres i liten grad. En del eldre barn, og ungdom benytter Markens gate til opphold på fritiden. Mange kommer for rett og slett å treffes, noen for å drive aktivitet som scating o.l., og en del benytter seg av forretningstilbudet, slik som voksne.

Livet i Markens gate vil bare endres i den forstand at det nok blir med mere trøkk når forretningstilbudet blir styrket som følge av planforslaget.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er fylt ut. Det er ikke funnet spesielle risiko- og sårbarhetshensyn å ta i forbindelse med planforslaget.

Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

I forbindelse med utbygging som følge av reguleringsplanen, vil det være behov for reetablering av gategrunn, og sannsynligvis noe fornyelse i den sammenheng. Det må kunne forutsettes at dette er kostnader som kan belastes de enkelte utbyggingsprosjektene. Planen får følgelig ingen negativ økonomisk konsekvens for kommunen. Gjennomføring av etablering av Vingården og tilbygg til Skippergata 22 er kommunale prosjekt som må skaffes midler til på kommunale budsjett.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte, vedtak om områderegulering, rammer for planarbeidet

Det ble holdt oppstartsmøte med samarbeidsgruppe for Sentrum 14.01.09.

Administrativt vedtak om igangsetting av områderegulering datert 04.03.09.

Rammer for planarbeidet er datert 04.03.09.

Oppstart av reguleringsarbeid:

Det ble meldt om oppstart av planleggingen 11.03.2009, med annonse i Fævennen og tilskrivning av offentlige instanser, grunneiere og naboer. Frist for å komme med uttalelser var 22.04.09.

Følgende merknader var mottatt:

Fylkesmannen, 24.03.09: Ingen merknader

Statens Vegvesen, 16.04.09: Et forslag til reguleringsplan vil være av interesse dersom krav til parkering ikke vil være i tråd med maksimumskrav i nye vedtakter til plan- og bygningsloven.

Medvirkning, møter

Kommunen arrangerte orienterende grunneiermøte 21.05.10. Det kom ingen innspill til planutforming.

Samordningsmøte vedrørende den nordøstre delen av kvartalet 02.04.09.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

Ålaug Rosseland

Dato 25.11.10

Punkt 4/11: Kvartal 32 - reguleringsplan - sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

5etg_A3

512507-Synlighet-2010-11-01

4etg_A3

2-3etg_A3

1etg_A3

Kvartal 32 - Detaljregulering - merknader, del 2

Kvartal 32 - Detaljregulering - merknader offentlig ettersyn

Kvartal 32 - Detaljregulering - planbestemmelser, 17.11.2010

Vest-Agder fylkeskommune - uttalelse



Dato: 22.11.2010
Saksnr.: 200603098-49
Arkivkode O: PLAN: 1066
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.12.2010
26.01.2011

Kvartal 32. Detaljregulering. Sluttbehandling

Sammendrag:

Planområdet omfatter Kvartal 32 i Kvadraturen. Kvartalet grenser inntil Nedre torv, Markens og Tollbodgate. Det er i dag kontorer, forretning, hotell, caféer og restauranter.

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av dagens virksomheter, åpne opp for etablering av parkeringskjeller og bygging i indre gårdsrom for å skape bedre og mer effektive lokaler med standard som blir tilpasset dagens og fremtidig behov.

Intensjonen med planarbeidet er standard forbedring av eksisterende indre og uterom, innovasjon og videreutvikling av dagens bruk av kvartalet. Det vil si at området reguleres til kombinerte formål med forretning, kontor, beverning (caféer og restauranter) og hotell. I tillegg viser planforslaget løsninger og konsekvenser (viser muligheter, gode forutsetninger/potensialer) knyttet til etablering av et mulig kinokonsept i indre gårdsrommet.

Plan- og bygningsetaten mener at det fremlagte og reviderte planforslag, datert 17.11.2010, er godt bearbeidet. Forslagsstiller har vært aktiv med hensyn til å utrede mulighetene i området og konsekvenser for omgivelser. Kristiansand Kino og Kino & Film har vært involvert i planprosessen. Plan- og bygningsetaten har fått gode fagråd fra eksperter og på denne måten sikret at det kan bli dimensjonert kinosaler med kvalitet, veldig god sittekomfort og bildekvalitet – 3D, konstruert i tråd med de krav og spesifikasjoner dagens filmskapere stiller til visningsforhold og som sikrer publikum en optimal kino/ kultur opplevelse. Det er tatt hensyn til alle innsigelser i forbindelse med tidligere planforslag. Dette er ikke formelt bekreftet . Saken er oversendt til Fylkeskommunen med svarfrist (innen 14.januar) før Bystyrets behandling av saken.

Lokalisering av kino i sentrum skal vurderes i kommunedelplan for Kvadraturen.

Prosjektgruppen for kommunedelplanen har vurdert tanken på å flytte kinoen som en i utgangspunktet spennende idé. En kino på torvet vil gi mer byliv. Kinoen ville da ligge rett ved bussringen og nær opp til parkeringsanlegg.

Den utviklingen Nedre torv har hatt i senere tid er fantastisk både med markeder, konserter og annen aktivitet. Her en fått til det bylivet en er ute og en omfordeling her vil ikke nødvendigvis føre til økt bybruk for arealene, men at noen etablerte funksjoner som ønskes i området, må flyttes på. Prosjektgruppen for kommunedelplanen vil anbefale at kinoen blir liggende der den er i dag.

Nytt planforslag, datert 17.11.2010, viser tillatte max. høyder og utnyttelse på hver planetasje. Planen viser mulighet at det kan brukes alternative konseptvalg som vil bidra med videre utvikling av eksisterende og nye virksomheter (mulig kinokonsept), kontorer, forretning, hotell, caféer og restauranter. Planen er fleksibel på denne måten at innvendig gårds rom i Kvartal 32 kan på en god måte utvikles og knyttes til all eksisterende bebyggelse i bevaringsdelen.

Plan og bygningsetaten mener at muligheter for Kvartal 32 er godt belyst og utredet. Uansett av valgt konsept, vil Kvartal 32 i fremtiden være et spennende område hvor kan på en veldig god måte kombineres estetikk, kulturhistorie og moderne samfunnstrekk. Kombinasjon av historiske bygg, detaljer og modernitet knyttet til dagens menneskehets- og fremtidig samfunnsbehov og i form av moderne arkitektoniske uttrykk (både innvendig og utvendig), vil gi Kvartal 32 et kvalitet i Kvadraturens bybilde.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Kvartal 32: planetasje 1, planetasje 2 og 3, planetasje 4 planetasje 5, alle datert 17.11.2010 med bestemmelser sist datert 17.11.10. Planforslag for underetasjer 1 og 2 utarbeides i samband med godkjent teknisk plan.

Lokalisering av kinokonsept vedtas i Kvadraturplanen.

2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Harald Karlsen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

Kvartal 32 – Detaljregulering

1. Bestemmelser datert 17.11.2010
2. Plankart 1. etasje, datert 17.11.2010
3. Plankart 2 - 3 etasje, datert 17.11.2010
4. Plankart 4 etasje, datert 17.11.2010
5. Plankart 5 etasje, datert 17.11.2010
6. Synlighet, presentasjon av nye vurderinger med illustrasjoner (Forslagstiller)

Utrykte vedlegg:

[Notat – kinosenter som konsept sammenholdt med andre løsninger](#)

Klikk på linken over for å få fram dokumentet.

BAKGRUNN FOR SAKEN :

Reguleringsplan for Kvartal 32 fremmes av Kvartal 32 AS, og er utarbeidet av Asplan Viak. Ny revidert planforslag datert 17.11.2010 (sluttbehandling) er utarbeidet i samarbeidet mellom forslagstiller av Plan- og bygningsetaten. Endringene i planen er utarbeidet på bakgrunn av innkomne merknader og nye utredninger/ vurderinger knyttet til kvartalets potensialer, kulturhistorie, samfunnsverdier og nære omgivelser.

Planens innhold

I planforslaget beholdes eksisterende bebyggelse mot gate, og hele bakgården bygges igjen med én etasje. Inne i kvartalet foreslås det i tillegg å oppføre et 4 og 5 etasjer høyt "frittstående" bygg, se planskisser og snitt. Planen legger til rette for bruksarealet i indre gårdsrom på ca 9450 m². Bevaringsverdig bebyggelse reguleres til bevaring. Formålene er som i dag, med en blanding av forretning, kontor og bevertning. Mot Kirkegata opprettholdes hotellformålet, og det gis mulighet til å utvide hotellet i hjørnebygget mot Torvet, og i nybygg i bakgården. Med nye reviderte bygningshøyder åpnes det i tillegg muligheter for etablering av en moderne kino konsept og gode oppholdsrom.

Dagens situasjon

Mot sørøst grenser kvartalet mot Tollbodgata, som er ei viktig bussgate. All bebyggelse unntatt hjørnebygget mot Torvet/ Kirkegata er bevaringsverdig. Bakgården er i dag delvis gjenbygd, og åpent areal benyttes hovedsakelig til parkering. Det er én bolig i kvartalet.

Tidligere saksgang

Melding om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Fædrelandsvennen 26.04.06 og sendt berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ved brev datert 24.04.06.

- Byutviklingsstyret behandlet planforslag i sitt møte 13.03.08, og fattet følgende vedtak:

1. *Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Kvartal 32, sist datert 21.02.2008, med bestemmelser, sist datert 26.02.2008, ut til offentlig ettersyn. (Enst)*
2. *Det bes vurdert løsninger som gjør tekniske overbygg unødvendige. Enst)*
3. *Tekniske installasjoner bes vist på fremtidige installasjoner. (enst)*

Forslagstiller har revurdert sitt planforslag etter offentlig ettersyn og utarbeidet et nytt reguleringsplanforslag med et kinosenter som et tillegg til gjeldende funksjoner og bruk.

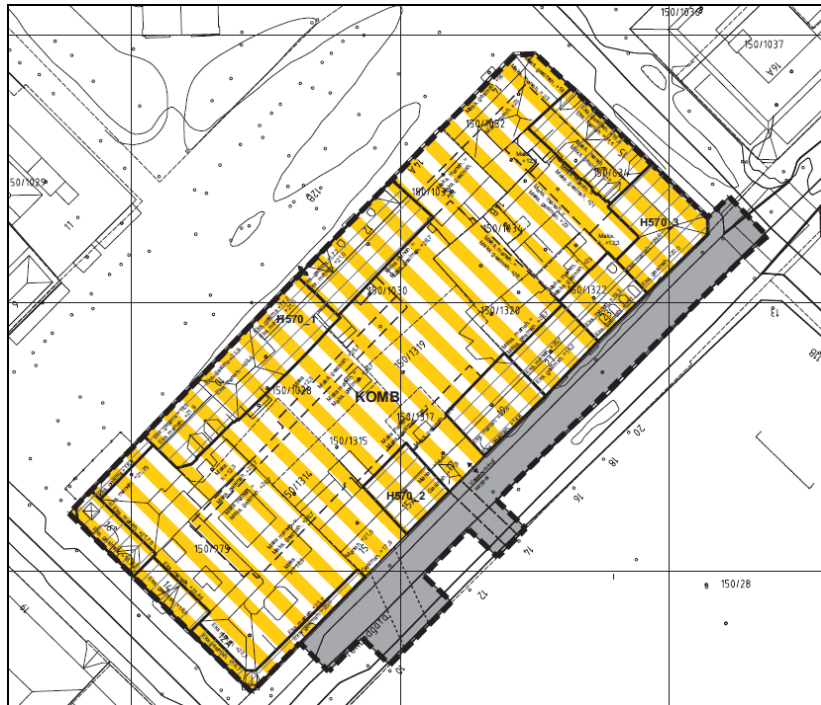
- Byutviklingsstyret behandlet et nytt planforslag (ny konsept og ny 1. gangs behandling) i sitt møte 18.03.10, og fattet følgende vedtak:

1. Forslag til reguleringsplan for Kvartal 32, sist datert 04.11.09, med reguleringsbestemmelser, sist datert 13.11. 09, legges ut til offentlig ettersyn.

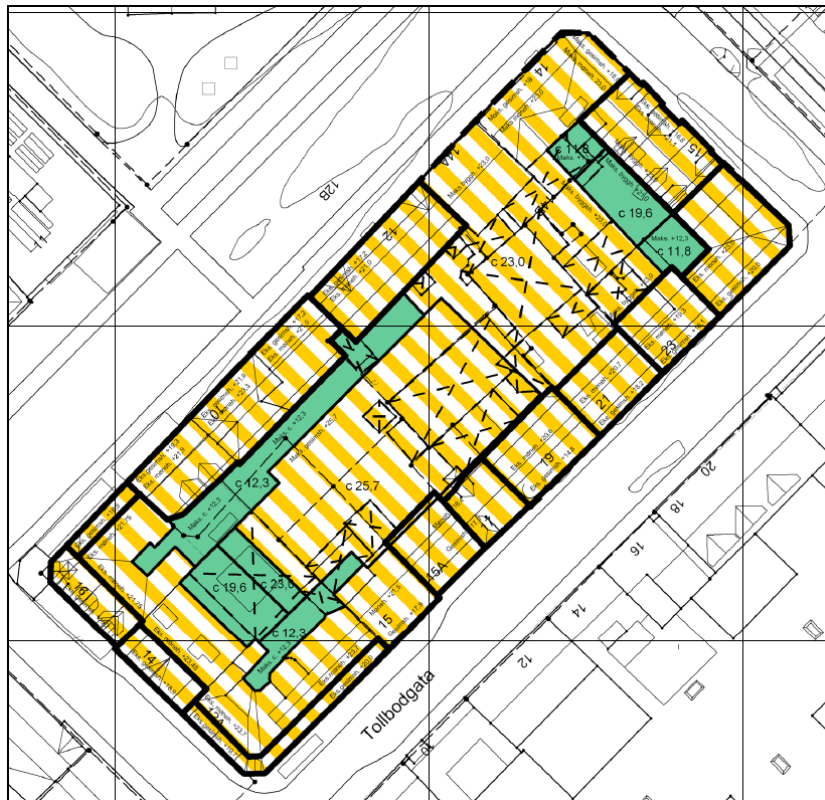
2. Det er ønskelig at i hvert fall følgende problemstillinger vektlegges i høringen.

- Kinosenter som konsept sammenholdt med andre løsninger
- Høyder og samspill mellom eksisterende og ny bygningsmasse
- Estetikk, bevaring av bygg og av fasader
- Forhold til omgivelser

3. Ved en inkurie er det ikke kommet klart med i saksfremlegget at plan- og bygningsetaten er negativ til gangbroforbindelse over Tollbodgt. Dette planelementet bør derfor vurderes særskilt.



Planforslag offentlig ettersyn



Revidert planforslag, 17.11.2010, 5. etasje

Innkomne merknader i forbindelse med forslag til reguleringsplan for Kvartal 32, sist datert 04.11.09, med reguleringsbestemmelser, sist datert 13.11. 09 og ny 1. gangs behandling og offentlig ettersyn:

Agder Energi Nett AS

"To nettstasjoner med et bestående kabelnett i område oppfattes av planen. En eventuell flytting av anlegg må bekostes av utbygger."

Kommentarer:

Ingen kommentar.

Rådet for funksjonshemmede

"RFF er sterkt i mot sammenkoblingen av parkeringsanlegget med Sandens. Dette vil utestenge stadig større grupper av brukere, pga lav takhøyde og liten plass å manøvrere store biler, og mange av dem er 5-6m lange. Det minnes om kommunens innstilling til universell utforming. Arbeidsplasser og oppholdsarealer også skal tilrettelegges for funksjonsnedsatte grupper."

Kommentarer:

I planen tas hensyn, og det vil bli videre gjennom detaljløsninger lagt til rette for universell utforming og tilrettelegging i forbindelse med funksjonsnedsatte grupper.

Jærnes Frukt AS

"Jærnes frukt AS har gjennomgått planforslag og ser at dette delvis bryter med dagens bruk av eiendommen. Planforslaget ser imidlertid ut til å være godt gjennomarbeidet og de nye elementene som har kommet inn er positive for kvartalet og den fremtidige utvikling av Nedre Torv som er nødvendig for byen.

Jærnes Frukt AS stiller seg positive til planforslaget. Det er lagt opp til kinosenter i bygningen, en underetasje med næring, samt to etasje med underjordisk parkering. Adkomst er i første omgang løst gjennom Kvartal 38, Sandens og utkjøring i Dronningensgate. Her vil vi bemerke at ved en eventuell fremtidig sammenkobling med nytt garasjeanlegg under Nedre Torv må tapte parkeringsplasser tilknyttet eiendommen erstattes i umiddelbar nærhet. Det er også viktig at eventuell nybygg på eiendommen skal gjenspeile gammel eiendomsinndeling som beskrevet i planbeskrivelsen.

For å kunne realisere planforslaget mest mulig effektivt, henstiller Jærnes Frukt AS forslagstiller å opprette en dialog, for sammen å finne gode løsninger for prosjektet. Dette av hensyn til planer for våre eksisterende leietakere/ leieforhold og videre utvikling/ utleie av eiendommen."

Kommentarer:

Planens intensjoner er å legge til rette for utforming i samsvar med ovennevnte merknader. Det vises til andre kommentarer.

Sameie Tollbodgata 23, v/ Monica Haugedal

"Sameie Tollbodgata 23 er et eierseksjonssameie bestående av eierne av Tollbodgata 23, gnr 150 bnr 1322, dvs. Erik Pedersen, Inge Simonsen og Anne Berit Try.

Erik Pedersen AS er et tannlegesenter bestående av spesialist i kjeveortopedi, Erik Perdesen, som driver tannklinikk i første og andre etasje i Tollbodgata 23 sammen med allmennpraktiker tannlege Siw Steffens. Inge Simonsen driver fysioterapi praksis i byggets 1. etasje. Anne Berit Try har leilighet i 3. etasje hvor hun bor.

Sameie Tollbodgata 23 har gjennomgått forslaget og har følgende merknader:

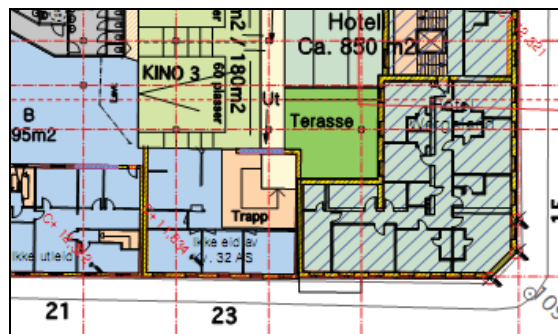
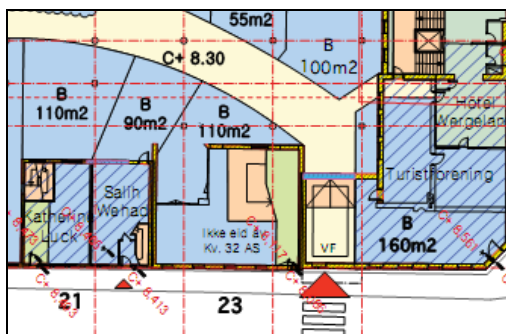
Planen lar seg ikke harmonisere med nåværende bruk av eiendommen, og det bes om at eiendommen i sin helhet tas ut av planen. Sameiet berøres i vesentlig grad av forslaget til reguleringsplan, idet det særlig kan vises at:

- I følge masterplan vedlagt forslag til reguleringsplan skal ca 1/3 av tannlegeklinikken, steriliseringsrom, røntgenrom, venteværelse, kontorer, resepsjon, laboratorium og Ventilasjon fjernes, og det skal bygges en bakfasade/ vegg mot resterende del av klinikken. Tannklinikken har vært drevet i lokalene i 16 år og utgjør 8 ½ årsverk. Pasientene er i stor grad skolebarn, ca 1400 barn, og klinikkens beliggenhet er derfor av vesentlig betydning, idet Tollbodgata, som hovedgate for bussforbindelse, gjør at det er trygt og praktisk for skolebarn å komme til klinikken.
- Ifølge forslaget til reguleringsplan skal Inge Simonsen sine lokaler, hvor han driver fysioterapi praksis, fjernes, idet lokalene skal inkorporeres i "senteret".
- Ifølge reguleringsplan skal det ikke være privat bebyggelse i Kvartal 32. Dette er ikke forenlig med dagens situasjon, idet Anne Berit Try er eier av leilighet i 3 etasje. Leilighet utgjør 130m2 boa med stor usjenert terrasse og bod. Ifølge masterplan vedlagt forslaget til reguleringsplan skal store deler av boligen fjernes, herunder soverom, bod, terrasse og bod. Mot resterende del vil det bygges en bakfasade/ vegg og leiligheten ligge i skygge av ny bebyggelse. Try vil da ikke kunne bo der lenger.

Forslaget til reguleringsplan forutsetter omfattende og inngripende tiltak i den private eiendomsrett. For øvrig vises til merknad fra sameiet v/ Espen Solum til tidligere reguleringsplan fra 2008, som opprettholdes."

Kommentarer:

Plan og bygningsetaten mener at det blir viktig å opprettholde tannklinikk i første og andre etasje, og fysioterapi praksis i byggets 1. etasje. Nåværende funksjonene i Tollbodgate 23 kan kombineres med nye funksjoner. Tidligere utarbeidet forprosjektet kan lett endres. Med dagens teknologi og kunnskap om arkitektur vil det ikke være et stort problem å tilpasse funksjonene sammen. I merknaden vises til at pasientene er i stor grad skolebarn, ca 1400 barn, og klinikkens beliggenhet er derfor av vesentlig betydning.



Forprosjekt – illustrasjon som viser utsnitt av 1. og 2. og andre etasje (tegninger vil tilpasses til dagens bruk i 1. og 2. etasje)

En av de viktigste intensjoner og kvaliteter i nye konsepter for Kvartal 32 skal være universell utforming, dvs. fokus på tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Tannklinikk og fysioterapi handler om mennesker. I dag mangler begge funksjonene tilstrekkelig adkomst, og her er et stort minus i forhold til tilgjengelighet og universell utforming.



I den sammenheng er planlagt transformasjon av Kvartal 32 en best anledning å få dette viktige spørsmålet på plass.

I dag er det én leilighet i kvartalet, i Tollbodgata 23. Slik planforslaget er fremmet, kan dagens bruk til boligformål opprettholdes inntil søknadspliktige tiltak søkes iverksatt.

Plan- og bygningsetaten er imidlertid av den oppfatning at én leilighet ikke bør legge premisene for utnyttelsen av et så sentralt kvartal. Det er ikke lagt inn boligformål i planen, da det ikke er ønskelig å blande dette formålet med forretning, bevertning og hotellformål.

Leiligheten i seg selv har flere kvaliteter og ikke minst et god beliggenhet. Forslagstiller ønsker å finne en god erstatnings løsning i dialog med boligeier slik at begge partene kan være fornøyde og bli enige om.

Statens vegvesen

”I uttalelse av 22.04.08 tilrådte Statens vegvesen sterkt at krav til parkering settes til maksimum 200m², bl.a. for å begrense arbeidsreiseparkering. Ut fra plan- og bygningsetatens kommentar til Statens vegvesens uttalelse skal det ”I planen tas hensyn til begrenset arbeidsparkering og Tollbodgata som viktig kollektiv gate”, men Statens vegvesen kan ikke se at revidert planforslag i tilstrekkelig grad ivaretar hensyn til å begrense arbeidsparkering. Bestemmelse om parkering er nå endret til maksimumskrav, men fremdeles 1 for oppstillingsplass pr 100m² bruksareal. Av mottatte tegninger fremgår dessuten at det i masterplan planlegges for 100 biloppstillingsplasser, mens det i tematisk vurdering av revidert planforslag opplyses at det i planen er vist 50 parkeringsplasser i kjeller.

Statens vegvesen vil på ny sterkt tilrå at krav til parkering setes til maks. 1 biloppstillingsplass pr. 200 m².”

Kommentarer:

Krav til parkering setes i bestemmelser til maks. 1 biloppstillingsplass pr. 200 m².

Fylkesmannen i Vest Agder

”Ved forrige offentlig ettersyn hadde Fylkesmannen ingen kommentarer til planen. Endringene som er gjort i planen berører i liten grad de interessene vi er satt til å ivareta. Fylkesmannen har følgelig ingen spesiell merknader til planen.”

Kommentarer:

Ingen kommentar.

Domkirken menighet

"Domkirkens menighetsråd ser positivt på planen for kvartalet og byens torv. Dette passer til Domkirkens visjon om "Åpen Kirke midt i byen" og pågående arbeid med å få Domkirkekjeller til nytte og glede for byens befolkning og byens turister."

Kommentarer:

Ingen kommentar.

Vest Agder Fylkeskommune, Plan og miljø

"Nyere tids kulturminner

Reguleringen av Kvartal 32 har regional og nasjonal interesse da den berører renessansebyen Kristiansand og dens mest sentrale områder og elementer. Domkirken og Rådhuset, Wergwlandsparken og Øvre og Nedre Torv. Det som særpreger dette byområdet er det åpne og luftige kvaliteten, med relativt lav kvartalsbebyggelse, hvor en har et vidt utsyn og også opplever taklandskapet til kvartalsbebyggelsen. Denne karakteren må opprettholdes.

Fylkeskommunen reiste **innsigelse** til høyden på blokken i kvartalets indre (c + 26,5) ved forrige offentlig ettersyn. **Innsigelsen** står ved lag."

Kommentarer:

Det er beklagelig at illustrasjonsmateriale viste ikke at "blokken" er ment som en kinosal med god kvalitet - sittekomfort, perfekt bilde kvalitet og 3D, konstruert i tråd med de krav og spesifikasjoner dagens filmskapere stiller til visningsforhold og som sikrer publikum en optimal kino/ kultur opplevelse.

Planforslag som fremmes nå, datert 17.11.2010, handler ikke bare om fysiske og arkitektoniske aspekter. Gjennom foretatte vurderinger vises det også om de sosiale og kulturelle sidene knyttet til design og estetikk, og ikke minst byens befolkning og besøkende.

Det er tatt hensyn til innsigelsen. Revidert planforslag tar hensyn til eksisterende takformer. Høyden på høyeste delen/"blokken" er redusert til c +25,7 m og meste parten av 5. etasje er redusert til c +23,0 (snitt Y-Y).

"Nytt planforslag

Nytt planforslag åpner for et nytt konsept og en tyngre utnyttelse av kvartalets indre enn forrige forslag. Konseptet kan sammenlignes med kvartal 38, men går lengre enn dette i gjenbygging av kvartalet.

- I forrige planforslag ble kvartalet gjenbygget i første etasje, og det ble lagt en blokk i 4/5 etasjer (c +23,0/ c + 26,5) i lengde retningen, trukket mot østre side.
- I Kvartal 38 ble kvartalet gjenbygget i to etasjer, og det ble lagt en blokk i lengde retningen som går opp i c +26,65.
- I nåværende planforslag for Kvartal 32 legges det opp til en gjenbygging av kvartalet i to etasjer, det legges en blokk i kvartalets indre som går opp i c + 26,7. Blokken

legges inntil bygningsrekken langs Tollbodgaten (15 A – 23) og bygningsrekken i Rådhusgaten (12A, samt 14A/14 (som før)).

Fylkeskonservatoren vil beklage at man har forlatt forrige konsept, som anses som en mer ivaretaende løsning i forhold til kvartalsstrukturen og randbebyggelsen enn nåværende forslag.

Fylkeskonservator reiser på bakgrunn av dette **innsigelse** til planforslaget hva angår utnyttelse av kvartalets indre / bredden på blokken/ bygging inntil randbebyggelsen. Grepene i planen oppfattes som en for massiv utbygging av kvartalet. Formmessig skaper det en mer uklar og kompakt situasjon i forhold til den bevaringsverdige bebyggelsen. Det er heller ikke laget illustrasjonsmateriale som viser hvordan blokken vil fortone seg fra gatene omkring på denne siden av kvartalet.”

Kommentarer:

Tidligere planforslag (innsigelse) er endret og ny plan datert 17.11.2010 viser at massiviteten er redusert. Det skapes et godt forhold til den bevaringsverdige bebyggelsen. Det etableres indre gårdsrom i flere nivåer og med flere tilstrekkelige og solrikte oppholdsarealer. Samtidig gis det gode potensialer for etablering av mer kvalitative innvendige arealer, rom opplevelse og standard.

”Høyder

Fylkeskonservator viser til tidligere saksgang og **innsigelse** til høyde på blokken c + 26,5. Høyde på blokken går nå opp i c + 26,7.

Det reises på bakgrunn av dette innsigelse til planforslaget hva angår høyden på blokken, c + 26,7. Dokumentasjonsmateriale viser at denne høyden forstirrer silhuettvirkninger fra Wergelandsparken og også fra andre standpunkter.”

Kommentarer:

Tidligere planforslag er revidert og det tas hensyn til eksisterende takformer. Høyden på høyeste nye delen/”blokken” er redusert til c +25,7 m, og meste parten av tidligere 5. etasje er redusert til c +23,0 og c + 19.6 (revidert snitt Y-Y).

”Bevaringsverdig bebyggelse

Bygninger regulert til bevaring fraviker fra forrige forslag ved at bygningene Tollbodgaten 15 og 17 ikke er regulert til bevaring. Dette er også i strid med Murbyplanen.

Fylkeskonservator reiser **innsigelse** til at Tollbodgaten 15 og 17 ikke er regulert til bevaring.”

Kommentarer:

Tollbodgaten 17 er regulert til bevaring i nytt planforslag. Bygning Tollbodgata 15 har ikke status som bevaringsverdig bygg. Gjennomføring av byggeprosjekt innenfor kvartalet og etablering av planlagte parkeringskjeller vil kreve at bygge må rives ned. Det er lagt i bestemmelser at bygget må gjenbygges tilsvarende eksisterende gesimshøyde, takform, etasjeantall og fasade detaljer og utforming.

”Gangbro over Tollbodgaten

Fylkeskonservator anser gangbroen som et fremmed element i bybildet. Broen tvers over gaten stenger det åpne gatebildet med utsyn tvers gjennom Kvadraturen, mot havn og elv, som er karakteristisk for den historiske byplanen..

Fylkeskonservator reiser på denne bakgrunn **innsigelse** til innregulering av gangbro over bakken.”

Kommentarer:

Gangbro ligger ikke i nytt planforslag datert 17.11.2010.

”Takform

Rådhusgaten 14A/ 14 har flatt tak fra mønet og inn til kvartalet. Dokumentasjons materialet viser at den irregulære gavlen blir synlig fra gaten (pkt.4). Fylkeskonservator anser dette som formmessig uheldig, og at den videre prosessen må bearbeide dette punktet.

Fylkeskonservatoren reiser **innsigelse** til innregulert takform for Rådhusgaten 14A/ 14 slik gavlen kommer til uttrykk i gatebildet i nåværende forslag.”

Kommentarer:

Takform for Rådhusgaten 14A/ 14 skal tilpasses slik at den irregulære gavlen blir ikke synlig fra gaten. Det punktet er lagt i nye bestemmelser.

”Ny bebyggelse – arker

Reguleringsbestemmelsene for utforming av ny bebyggelse åpner for arker på inntil 50% av takflaten (jf. Reguleringsbestemmelsene pkt. 2 Utforming). Fasader mot gate viser Rådhusgaten 14 med en rekke arker. Denne bygningen har stor betydning som hjørnebygning og ved sin beliggenhet vis a vis Domkirken og Øvre Torv. Rådhusgaten 14A/ 14 grenser inn til bygninger med arker. De to bygningene må gis en rolig takflate, uten arker. Dette må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Fylkeskonservatoren reiser **innsigelse** til reguleringsbestemmelsene pkt. 2 Utforming vedr. arker.”

Kommentarer:

Takform for Rådhusgaten 14A/ 14 skal tilpasses slik at den irregulære gavlen blir ikke synlig fra gaten. De to bygningene må gis en rolig takflate, uten arker. Det legges i bestemmelser.

”Nedre Torv

Illustrasjonsmaterialet viser gatemøblering og installasjoner på Nedre Torv. Bl.a. vises en oppbygging av terrasse langs del av fasaden mot torvet, langs Rådhusgaten 10. Området er ikke med i reguleringsplanen, men Fylkeskonservatoren vil fraråde slike inngrep i plassen, og anbefale en forenkling av gateplanen, der plassen beholdes i sin nåværende utstrekning, på sitt nåværende nivå.”

Kommentarer:

Illustrasjonsmaterialet skal bearbeides i samsvar med nytt planforslag og vedtatt plankonsept. Gatemøblering og installasjoner samt universell utforming på Nedre Torv forhold til Kvartal 32 skal avklares i Kvadraturplanen.

”Politisk behandling

Det gjøres oppmerksom på at innsigelsene er reist administrativt. Dette brevet ble lagt fram for hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø.

Samarbeidsplikten

Riksantikvaren har definert Kvadraturen som et bymiljø av nasjonal verdi i registreringen Nasjonale kulturminneinteresser i by; NB-registeret.”

Kommentar

Ingen kommentar.

Kristiansand Kino Holding AS – uttalelse etter offentlig ettersyn, datert 04.11.2010

”Konklusjon:

- 1. Økonomisk er det store utfordringer ved å flytte kinodriften fra Fønix til kvartal 32., hvilket kan medføre et dårligere kinotilbud til byens innbyggere og behov for årlige økonomisk tilskudd fra kommunen.**
- 2. Ser en bort fra økonomien vil sannsynligvis publikum oppfatte det positivt med et nytt kinosenter på Nedre Torv både i forhold til selve plasseringen og et nytt kinoanlegg.**
- 3. Et kinosenter i et kjøpesenter kan fort drukne i senterets kommersielle aktiviteter.**
- 4. For å få en god kinodrift i kvartal 32 er en avhengig av at den største salen har minimum 400 plasser.**
- 5. Skal Kristiansand Kino anbefale en flytting av kinodriften må følgende tre momenter innfris:**
 - a) En må oppnå en salgssum for Vestre Strandgt. 9 (Fønix) som er stor nok til at en selv kan kjøpe seg inn i kvartal 32 og bygge ny kino.**
 - b) En må ha enerett på drift av kiosk i kvartal 32**
 - c) En må ha et tilfredsstillende blikkfang i fasaden som indikerer kinovirksomhet”**

Kommentarer:

Kinoens primært, og samfunnsoppgave er en mangfoldig opplevelse som bidrar til å mette behovene for kultur, virkelighetsflukt, horisontutvidelse og intense følelser som dekkes av selve filmopplevelsen.

Kvartal 32 er ikke ment og vil ikke være et vanlig kjøpesenter. Intensjonen i planarbeidet var universell utforming og standard forbedring av eksisterende indre og uterom, innovasjon og videreutvikling av dagens bruk av kvartalet. Det vil si at området reguleres til kombinerte formål med forretning, kontor, bevertning (caféer og restauranter) og hotell. I tillegg viser planforslaget muligheter (viser mulig form, gode forutsetninger/ potensialer) for etablering av et kinokonsept innenfor indre gårdsrommet.

VURDERING AV REVIDERT PLANFORSLAG

Kvartal 32 i Kvadraturen

Samarbeidsgruppen for bydelen var enig om at det i denne delen av byen bør bebygges tett, da det ligger innenfor det som defineres som citydelen av Kvadraturen, med umiddelbar nærhet både til kollektivtrafikk i Tollbodgata og gågata i Markens. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at bevaring av bebyggelsen i Tollbodgata er viktig for å vise byens identitet og historie.

Samarbeidsgruppen mente at det er viktig å ikke øke bebyggelsens høyde langs gate, for at gaterommet skal være et godt sted å ferdes. Skal man da øke utnyttelsen i denne delen av byen, bør det først og fremst skje i det indre av kvartalene.

Kvartal 32 er i dag fult av mangfold av forskjellig tilbud til byens innbyggere. Det kryr av mennesker i kvartalet, både innvendig og utvendig. Her i det samme området kan en realisere flere samfunnsmessige behov, treffe venner på en kafé, gå til banken, eller ta barna til en avtalt tannlege besøk. Eldre kan ta en "rask" tur fra vennetreff til fysioterapi.

Det handler om tekniske og formale løsninger samt sosiale og kulturelle forhold. Intensjonen er å skape et kvartal for byens befolkning og besøkende, der design og estetikk er en av flere dimensjoner. Det søkes om gode løsninger og hvilken betydning Kvartal 32 har for dem som blir arbeidstakere/ brukere og for omgivelser rundt kvartalet.

Kvartal 32 har god beliggenhet og har gode potensialer sett fra følgende kriterier:

- Romlighetsstandard og potensialer
Nærhet til torg
Nærhet til parkomgivelser
Kvartalets funksjoner og innhold
- Potensialer for urbane kvaliteter – funksjonalitet på dagtid, kveldstid, begge
- Tilgjengelig parkering
- Nærhet til hoteller
- Plassering i forhold til etablert kollektivtrafikktilbud
- Gang og sykkel forbindelser
- Nærhet til offentlige institusjoner – skoler, barnehager, bibliotek, kulturinstitusjoner
- Forhold til bylivssonen – kafe, restaurant, pub, handel
- Nærhet til kontorer/ arbeidsplasser
-

Tematisk vurdering

Levekår og livskvalitet: Planen tilrettelegger for at de sosiale treffpunktene mot Torvet opprettholdes og forsterkes. Dette bidrar til et levende bysentrum.

Bærekraftig utvikling: Dette ivaretas ved å bygge tett i sentrum, med kontor- og forretningsbygg som er lett tilgjengelig fra bussmetrolinja. I tillegg ivaretas lokal identitet, og byens historie synliggjøres, ved at den historiske bygningsmassen bevares.

Næringsareal: Kvadraturen og den nære randsonen skal utvikles som landsdelens viktigste næringsområde. Kvadraturen skal prioriteres og styrkes som møtested for handel, service og kultur. I planen videreføres dagens bruk av eksisterende bebyggelse til forretning, bevertning, hotell og kontor.

I tillegg hjemler planen et nytt kombinertbygg i bakgården, samt mulighet for utvidelse av hotellformål i både eksisterende bebyggelse (Rådhusgaten 14 og 14A) og i ny bebyggelse inne i kvartalet.

Senterstruktur: Kvadraturplanen er førende for videre utvikling av kommunens senterstruktur. Formålene i forslaget til reguleringsplan for Kvartal 32 er i tråd med formålene som er angitt i Kvadraturplanen.

Kulturminner og vernehensyn

I planen reguleres eksisterende bebyggelse til bevaringsformål. Det er lagt til rette konkrete bestemmelser som i størst mulig grad følger intensjoner fra Murbyplanen.

Forhold til Nedre Torv

Kobling mellom Kvartal 32 og Nedre Torv skal avklares i Kvadraturplanen.

Adkomst/ parkering.

Utvendig organiseres adkomst for gående via gateplan rundt kvartalet. Innvendig organiseres vertikal kommunikasjon via nye heis og trapp installasjoner.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kristiansand Kino Holding AS (KKH) er eid 100% av Kristiansand kommune. Økonomiske konsekvenser med et mulig kinokonsept i Kvartal 32 er godt belyst i uttalelsen fra Kristiansand Kino Holding AS (KKH), datert 04.11.2010.

Kvartal 32. Høyder på ny- og eksisterende bebyggelse og kvartalets struktur Endringer i revidert planforslag datert 17.11.2010

Plan og bygningsetaten har sammen med forslagstiller gjennomført flere nye vurderinger og analyser i forbindelse med utnyttelsen, og hva kan være maksimale akseptable høyder på ny bebyggelse. I den sammenheng har Plan og bygningsetaten tatt kontakt med faglig organisasjon Film&Kino, og brukt faglige veiledere med fokus på kvalitative planmessige, tekniske og estetiske standarder som er knyttet til moderne kinobygg.

Resultatet av de konkrete vurderinger er at høyeste del av planlagt bygg med kote 26,7 skal reduseres til 25,7. Innvendig og utvendig blir bygget mindre dominerende og det gis gode oppholds og gårdsrom. Deler av den tidligere 5. etasje er redusert til c +23,0 og c + 19.6

Et kinokonsept og flere andre alternativeløsninger med kontor/ forretning/ bevertning kan lett tilpasses til de nye høyder og bygningstrukturen som er vist i revidert planforslag (etasjeplaner ,17.11.2010). Det etableres gode gårds plasser og med gode solforhold. Takformer og høyder på eksisterende bebyggelse opprettholdes.

Boligformål i Kvartal 32

Det er ikke lagt inn boligformål i planen, da det ikke er ønskelig å blande dette formålet med forretning, bevertning og hotellformål. I dag er det én leilighet i kvartalet, i Tollbodgata 23. Slik planforslaget er fremmet, kan dagens bruk til boligformål opprettholdes inntil søknadspåklagte tiltak søkes iverksatt.

Leilighetens uteareal er på terrasse i 2. etasje mot bakgård. I cotehøyde tilsvarer dette ca c+14. Nærmest ny bebyggelse som er foreslått i bakgården, har en gesimshøyde på c+19,6 og c+23.

Det er ikke lagt fram sol/skyggeanalyse som viser solforholdene i detalj, men ut fra angitte byggehøyder er det svært sannsynlig at utearealet til leiligheten og solforhold vil bli tapt pga

ny bebyggelse. Dette er uheldig for boligen. Plan- og bygningsetaten er imidlertid av den oppfatning at én leilighet ikke bør legge premissene for utnyttelsen av et så sentralt kvartal.

Leiligheten i seg selv har flere kvaliteter og ikke minst et godt beliggenhet. Det vil være viktig i prosessen å finne en akseptabel og god erstatning tilsvarende de kvaliteter boligen har. Forslagstiller ønsker å finne en god løsning sammen med boligeier slik at begge partene kan være fornøyde og bli enige om.

Gjenbygging av kvartalet

Kommunedelplan for Kvadraturen ble vedtatt ett år etter reguleringsplan for Murbyen. Reguleringsplanen gjelder likevel foran kommunedelplanen.

Gjeldende Kvadraturplan sier at hele det indre av kvartalet kan bebygges i én etasje. Med hjemmel i Murbyplanen kan kvartalets indre bebygges med inntil 80% av netto tomt. Maksimal høyde for ny bebyggelse er satt til møne 16 m og gesims 10 m. Med angitt utnyttelsesgrad sikrer riktignok Murbyplanen at deler av kvartalet fortsatt skal holdes åpent.

Med tanke på at det hovedsakelig er kontorer, forretning, og bevertning/ hotell som skal inn i kvartalet, mener Plan og bygningsetaten at det er riktig å etablere en mer massiv utnyttelse av bakgården.

Dette fordi kvartalet ligger innenfor et område vi definerer som Kvadraturenens citydel; det ligger i umiddelbar nærhet til busstraséen i Tollbodgata, gågata i Markens og Torvet.



Tollbodgata 15

Bygning Tollbodgata 15 har ikke status som bevaringsverdig bygg. Gjennomføring av byggeprosjekt innenfor kvartalet og etablering av planlagte parkeringskjeller vil kreve at bygget må rives ned. Det er lagt i bestemmelser at bygget må gjenbygges tilsvarende eksisterende gesimshøyde, takform, etasjeantall og fasade detaljer og utforming.

Når det gjelder Tollbodgata 23 ønsker Plan og bygningsetaten å opprettholde tannklinikk i første og andre etasje, og fysioterapipraksis i byggets 1. etasje. Nåværende funksjonene i Tollbodgate 23 kan kombineres med nye funksjoner. Forprosjektet kan lett endres. Med dagens teknologi og kunnskap om arkitektur vil det ikke være et stort problem å tilpasse funksjonene sammen. I merknaden vises til at pasientene er i stor grad skolebarn, ca 1400 barn, og klinikkens beliggenhet er derfor av vesentlig betydning.

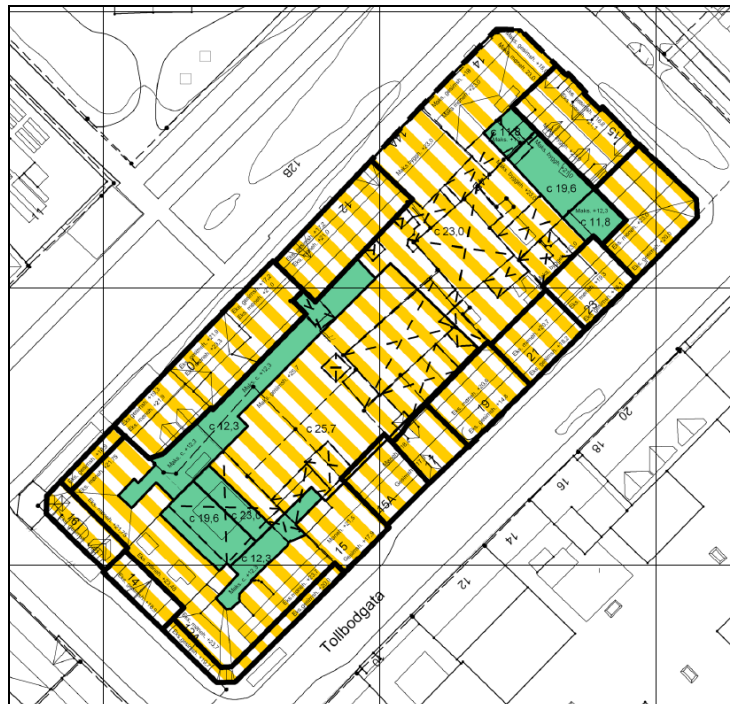
En av de viktigste innhold og intensjoner i nye konsepter for Kvartal 32 skal være universell utforming, dvs. fokus på tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Tannklinikk og fysioterapi handler om mennesker. I dag mangler begge funksjonene tilstrekkelig adkomst, og her er et stort minus i forhold til tilgjengelighet og universell utforming.

I den sammenheng er planlagt innovasjon og transformasjon av Kvartal 32 en god anledning å få de viktige løsningene på plass.

Andre konsepter og mulige løsninger

Intensjonen med planarbeidet er standard forbedring av eksisterende indre og uterom, transformasjon og videreutvikling av dagens bruk av kvartalet.

Andre konseptløsninger med utvidet kontor/ forretning/ bevertning formål kan lett tilpasses til de nye høyder og planlagte bygningstrukturen i samsvar med etasjeplaner (som vises i nytt planforslag datert 17.11.2010).



Bilde – planforslag 5. etasje

Massiviteten er redusert. Prinsippene om universell utforming legges til grunn. Det skapes et godt forhold til eksisterende innvendig bruk og den bevaringsverdige bebyggelsen. Det etableres indre gårdsrom i flere nivåer og med flere tilstrekkelige og solrikte oppholdsarealer. Samtidig gis det gode potensialer for etablering av kvalitative innvendige arealer/ kontorer/ oppholdsrom, rom opplevelse og standard.

Synlighet

Illustrasjonene er utarbeidet av Rambøll Mapping, på grunnlag av forprosjekt fra AMB Arkitekter. Analysen er utarbeidet etter offentlig ettersyn med hensyn på å vurdere oppfattelsen av synlig silhuetvirkning.

Revidert materiale/ nye illustrasjoner angående synlighet viser nye situasjoner med maks byggehøyde redusert fra kote +26,7m til kote +25,7m.

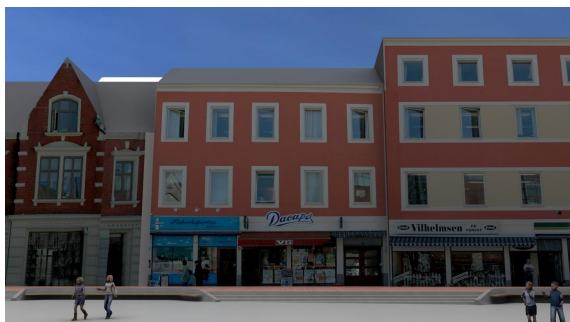
Bildene viser hva en person med øyehøyde på 1,60m vil se fra de valgte punktene. Fra Wergelandsparken viser illustrasjonene hva en ville se, om de trærne som preger synsfeltet ikke var der. Til sammenligning er det vedlagt bilder av hva man ser fra samme ståsted i dag. Punktene som man ser fra er valgt ut i samråd med kommunens saksbehandler, og etter ønske fra fylkeskonservator. Analysen er utarbeidet med hensyn på å vurdere oppfattelsen av synlig silhuetvirkning.



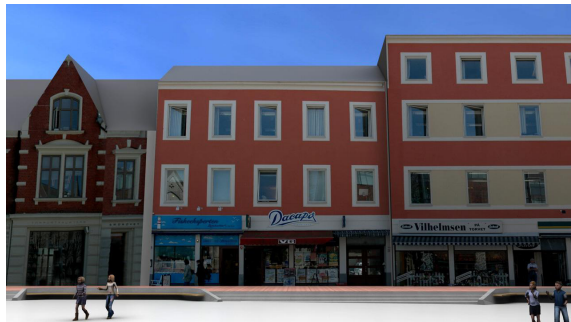
Pkt 2, Synlig volum ved maks byggehøyde kote +26,7m.



Pkt.2 Ikke synlig volum ved maks byggehøyde kote +25,7m.



Pkt 3. Synlig volum ved maks byggehøyde kote 26,7m



Pkt 3. Ikke synlig volum ved maks byggehøyde kote 25,7m.



Pkt 6. Synlig volum ved maks byggehøyde kote 26,7m



Pkt 6. Synlig volum ved maks byggehøyde kote 25,7m

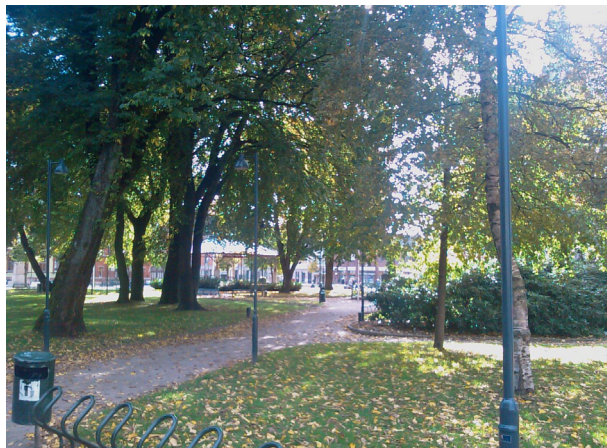


Foto av dagens situasjon, utsynspkt 6.

Punkt 5/11: Detaljplan for del av Bråvann B 4 - Sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

Planbeskrivelse

Profil

Oversiktskart

Saksprotokoll

reguleringsbestemmelser

DETALJPLAN

situasjonskart



Dato: 15.11 2010
Saksnr.: 200815155-45
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
02.12.2010
26.01.2011

Detaljreguleringsplan for del av Bråvann B 4 - Sluttbehandling

Sammendrag

Planen legger til rette for endret bebyggelsesstruktur fra eneboliger til konsentrert småhusbebyggelse. Opprinnelig plan viste 25 eneboliger, mens revidert plan viser 54 boenheter fordelt på 16 firemannsboliger, 28 kjedehus og 10 atriumhus.

Del av tomt for firemannsboligene i B1 ligger i tidligere regulert grøntområde. Avstand fra eks. boliger Bråvann Platå 63 og 65 til de nye firemannsboligene er imidlertid 34 m og et friområde er lagt mellom eks. tomter og p-plass. De nye boligene bygges med pulttak, noe som gir lavere boliger.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for del av Bråvann B 4 sist datert 01.11 2010, med bestemmelser sist datert 24.03 2010
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Harald Karlsen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonkart
3. Forslag til reguleringsplan for del av Bråvann B 4 , sist datert 01.11 2010
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for del av Bråvann B 4 ,sist datert 24.03 2010
5. Planbeskrivelse
6. Profil boliger
7. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Spiss arkitekter fremmer på vegne av Kristiansand Eiendom endret plan. Hensikten er å tilrettelegge for endret bebyggelsesstruktur fra eneboliger til konsentrert småhusbebyggelse.

Tidligere saksgang

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i tiden 05.02 – 19.03 2010.

Planens innhold

Opprinnelig plan viste 25 eneboliger. Revidert plan viser 54 boenheter fordelt på 16 firemannsboliger, 28 kjedehus og 10 atriumhus.

Dagens situasjon

Området er i dag ubebygget, og det siste innerste området i Bråvannsområdet.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde.

Reguleringsstatus

Området er del av Bråvann B 4 godkjent av bystyret 26.02 1997.

Tematisk vurdering

Konsekvensutredning/ Planprogram

Det anses ikke nødvendig med konsekvensutredning/ planprogram da områdets formål er i tråd med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan.

Grønnstruktur

Friluftsjntresser: Det er tilrettelagt for tilknytning til omliggende områder – stier og badeplasser.

Miljøvern

Støy – området er ikke støyutsatt

Forurensning – det er ikke registrert forurensning i området.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innefor reguleringsområdet.

Universell utforming

Det er stilt krav om at 70% av boenhetene skal ha universell utforming.

Transport og infrastruktur

Det går buss opp i området. Området ender i blindvei – miljøverdepartementet har to ganger avslått plan for bro over Kjosdalen og forbindelse til Vågsbygd sentrum.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlagt risiko - og sårbarhetsanalyse viser ingen kritiske forhold.

Barn og unges interesser

Området kan ikke ses å ha vært brukt av barn og unge. Området tilrettelegges for lekeområder og stier som gir tilgang til større friluftsområder og badeplasser.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er god skolekapasitet på Voie skole og Torkjellsmyra skole

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen.

Utbyggingspolitikk

Kommunen er selv utbygger.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.02 – 19.03 2010. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 05.03

- Sikring for radon må tas inn i reguleringsbestemmelsene. Ikke samsvar mellom bestemmelser om parkering under fellesbestemmelser og samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Krav om radonsikring er tatt inn – fellesbestemmelser rettet for å samsvare med bestemmelser om parkering

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 26.02

- Ingen spesielle merknader – bestemmelsene bør kvalitetssikres.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bestemmelsene gjennomgått og rettet.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert...

- Minner om bredder for parkeringsanlegg og utforming av gangfelt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bestemmelsenes krav til bredde for HC parkering er endret til 4,5 m

Rådet for funksjonshemmede, brev datert...

- Minner om bredder for parkeringsanlegg og utforming av gangfelt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bestemmelsenes krav til bredde for HC parkering er endret til 4,5 m

Agder Energi Nett, brev av 12.02 2010:

- Antall boliger gjør at området ikke kan forsynes av bestående lavspentnett. En ny

transformator må monteres. Nærmeste transformator ligger ved Bråvann Platå 48 og herfra må ny høyspentkabel legges.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Ny trafo er lagt inn etter AE nett sitt ønske.

Eiere av Bråvann Platå 65, m.fl - brev datert 17.03 10

- Ønsker ikke to firemannsboliger og parkeringsplass foran deres enebolig. Mener Kristiansand eiendom gir bort noe av det vernede og verdifulle areal de opprinnelig har i delfelt A. Det står i planbeskrivelsen at det skal sikres utsikt og usjenerte utearealer. Skal dette gå på bekostning av de som kjøpte tomt og bygget hus innefor 100 m grensen for Bråvann. Biloppstillingsplassene og de to firemannsboligene i skauen deres er fullstendig malplasserte. En gjennomføring av planen vil bety mistriksel og en betydelig reduksjon av verdi for deres bolig.

De er i mot opparbeidelse av turstier langs Bråvann. La oss beholde det naturlige og opprinnelige.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Del av tomt for firemannsboligene i B1 ligger i tidligere regulert grøntområde. Vedlagte snitt viser at disse ligger noe lavere i terrenget enn eks. boliger mot øst, og avstanden er på det minste 34 m. B1 er i sist revidert plan trukket noe mot vest og friområdet mot eks. boliger utvidet. Det vurderes også som en fordel at tidligere innregulert lekeplass er flyttet bort fra tomt nr. 65 og arealet avsatt til friområde. Mot vest er i dag tettvokst skog.

Pulttak på den nye bebyggelsen er gjennomgående i hele feltet og vil for eksisterende boliger redusere silhuetten av ny bebyggelse, siden saltak med 30-40 grader vil gi vil gi vesentlig høyere møne. Vedrørende turstier er disse lagt inn etter ønske fra Parkvesenet for å tilrettelegge for allmennheten..

Eiere av Bråvann Platå 14, brev datert 15.03 10

- Klager over at de ikke mottok oppstartsvarsel. Viser til saksdokument hvor det anføres at ulempen for området er lang vei fra hovedvei, og dårlig kollektivdekning. Dette veies noe opp av gode tomter med utsikt, samt god tilgang til grøntområder/badeplasser. Synes det er meningsløst å sammenlikne trafikksituasjonen med tomtekkvalitet. Kommunen avslår utbygging /fortetting andre steder hvis trafikksituasjonen er såpass dårlig som det er på Bråvann. Utviklingen av Bråvann var planlagt på et tidspunkt da Kjosbroa var en del av strategien. Dette vil ha medført en ringvei som hadde ført til avlastning av Vågsbygdveien og god kollektivdekning. Siden broa ble stoppet skulle planlagt utvikling på Bråvann stoppes eller reduseres, og på ingen måte intensiveres. Allikevel foreslåes en fortetting med mer enn dobbel så mange enheter.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Eier fikk ikke oppstartsvarsel da hans bolig ligger utenfor planområdet og heller ikke grenser til dette. Plan- og bygningsetaten har i sin saksfremstilling trukket frem ulemper og fordeler ved området. En anser imidlertid ikke at ulempene som stor avstand fra hovedvei / svak kollektivdekning som så vesentlige, at området ikke bør bygges ut.

Vei inn til området er regulert med fortau, noe som gir en forsvarlig trafikksituasjon, selv med en fortetting. Bro over Kjosdalen ville selvsagt gitt en bedre løsning, noe kommunen har vært en pådriver for.

Eiere av Bråvann platå 47, brev datert 16.03 10

- Delfelt B1 blir liggende tett inntil tomtene Bråvann Platå 63 og 65 , noe de ikke ønsker. Planen er fremstilt med 46 boenheter og 8 gjesteparkeringsplasser, noe de ut fra erfaring mener er for lite. 70 % av boligene skal ha universell utforming. For å ivareta en livsløpstandard med universell utforming stiller de spørsmål om hvordan beboere skal komme til fasiliteter som for eks. Vågsbygd senter. De ber kommunen vurdere å se på en gang-/sykkelbroløsning over Kjosdalen.

I flomtider harv krysset Kjos Ringvei /Langenesveien vært oversvømt. De ønsker at kommunen hever veien. Siden Bråvann Platå ikke var påtenkt så stor trafikk, lurer de på hvordan en vil ivareta trafikksikkerheten.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Vedrørende felt B1 vises til kommentar over. Når det gjelder gjesteparkeringsplasser ligger disse inne i fellesanleggene for 4-mannsboligene. De åtte andre plassene er for de øvrige boligene, ¼ p-plass per boenhet, i henhold til veinormal for Kristiansand kommune.

Gangbro over Kjosdalen har tidligere vært drøftet tidligere. Topografi, lang avstand til atkomstvei på østsiden av Kjosdalen har vært argumentene mot gangbro.

Vedrørende trafikksikkerhet er det innregulert fortau langs veien frem til området. Kommunen vil også vurdere evt. humper i forbindelse med utbygging av området. Når det gjelder krysset Kjos Ringvei /Langenesveien må dette tas opp som egen sak da den berører vegsjefens ansvarsområde

Eiere av Bråvann Platå 38, brev av 12.03 2010 :

- Han får parkeringsfelt f-P2 som nabo. Har innvendinger mot at det er inntegnet Snøopplagsplass mellom parkeringsplassen og hans tomt. Denne virker lite hensiktsmessig både på grunn av begrenset opplagskapasitet og at den vil være begrensende for evt. endringer i utnyttelse av hans tomt. Deres bolig har sokkelleilighet, og de ønsker å etablere 2 p-plasser i området nord for tomten.

De mener det er avsatt for lite p-plasser i området.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Plassering av p-plasser er drøftet av plan-og bygningsetaten og i samarbeidsgruppen. Begge p-plassene er plassert i grøntområder og er lite ønskelig. Parkering til de enkelte boenheter må dekkes på egen tomt. Når det gjelder parkeringsdekningen er denne i henhold til kommunens vedtatte veinormal.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa en rekke ganger. Merknader fra gruppen er tatt til etterretning av arkitekt.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Endringen av planen gir mulighet for en variert bebyggelse. Eksisterende plan viser 25 eneboliger i en sløyfe, planarbeidet har vist at veiløsningen ville medført store eksponerte fyllinger mot Kjosdalen.

Del av tomt for firemannsboligene i B1 ligger i tidligere regulert grøntområde. Vedlagte snitt viser at disse ligger noe lavere i terrenget enn eks. boliger mot øst. Avstand fra eks. boligene Bråvann Platå 63 og 65 til de nye firemannsboligene er imidlertid 34 m og et friområde er lagt mellom eks. tomter og p-plass. De nye boligene bygges med pulttak, noe som gir lavere boliger. Viser til vedlagt snitt.

Vei inn til området bygges med fortau, og under utbygging vil man også vurdere evt. fartsdumper.

Når det gjelder bro over Kjosdalen for biltrafikk har denne saken vært to ganger i miljøvern-departementet og blitt avslått. Evt. gangbro over dalen vil være svært vanskelig å gjennomføre grunnet topografi, lang avstand til atkomstvei på østsiden av dalen.

Det er foretatt mindre justeringer i plan og bestemmelser.

Byutviklingstyret hadde et punkt i sitt vedtak der de ba høringsuttalelsene kommentere hvilke landskapselement som bør bevares i området. Det er ikke kommet innspill på dette, noe som må tyde på at forholdet er avklart i plan med tilhørende bestemmelser.

Saksbehandler J. Berg Nilsen
Dato 15.11 2010

Punkt 6/11: Forslag til detaljregulering for B5 bensin- og servicestasjon, Kongsgård/Vige havne og industriområde.Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

1. Vige Kongsgård planforslag rev 28 09 10 (2)
8. A002 Illustrasjonsplan
2. bestemmelser, B5
9. Adresseliste - B5 - Kongsgård Vige
7. F1 Foto
6. A021 FASADER BUTIKK
5. B2 ROS_sjekkliste Vige-Kongsgård
4. Kongsgård-Vige Shell planbeskrivelse
3. V2 Ettappeplan utfylling



Dato: 16.11.2010
Saksnr.: 200808147-32
Arkivkode O: PLAN: 975E
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
02.12.2010
16.12.2010

Forslag til detaljregulering for B5, bensin- og servicestasjon. Kongsgård/Vige havne og industriområde. Sluttbehandling.

Sammendrag

Planen legger til rette for bensinstasjon og et næring/kontor/lager bygg på en tomt som i overordnet plan er regulert til bensinstasjon. De to delområdene til sammen legger til rette for en utnyttelse på 5400 m². Området ligger veldig sentralt til ved innkjøringa til byen fra øst, med en god infrastruktur i form av planskilt kryss fra E 18. Området er regulert i den store havneplanen for Kongsgård/Vige som ble godkjent i 2005. I forslag til ny kommuneplan er området delvis båndlagt til det foreligger avklaringer i forhold til ny omkjøringsvei forbi Kristiansand. En avklaring av denne traseen kan ta tid, og Norske Shell og KNAS er villig til å ta den risiko det er å bygge i dette området. Det er skrevet kontrakt mellom Norske Shell, KNAS og SVV, hvor ansvar ved eventuell riving av bebyggelse som følge av ny omkjøringsvei er beskrevet med fordeling av risiko.

Plan –og bygningsetaten mener planforslaget er i tråd med overordna reguleringsplan for området og anbefaler planen vedtatt.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for B5, bensin- og servicestasjon. Kongsgård/Vige havne og industriområde sist datert 28.09.2010, med bestemmelser sist datert 23.09.2010.

Harald Karlsen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Forslag til detaljreguleringsplan for Kongsgård/Vige havne - og industriområde, delområde B5 bensinstasjon og servicestasjon, sist datert 28.09.2010
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Kongsgård/Vige havne - og industriområde, delområde B5 bensinstasjon og servicestasjon, sist datert 23.09.2010
5. Planbeskrivelse, sist datert 10.09.2010 med illustrasjonsplan, fasade tegninger, risiko og sårbarhetsanalyse, foto osv.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Hille Melbye Arkitekter AS fremmer planen på vegne av AS Norske Shell. Formål med planen er å etablere en bensinstasjon/serviceanlegg på deler av tomten. Sør for foreslått tomt for bensinstasjon ønsker KNAS å tilrettelegge for næringsområde relatert til Shells virksomhet.



Figur 1 Lokalisering av planområdet

Tidligere saksgang

I forslag til ny kommuneplan vises en alternativ trase for ny omkjøringsvei utenom sentrum av Kristiansand over område hvor det nå planlegges ny bensinstasjon. For å avklare dette er det fremmet en sak for formannskapet (sak 75/2010) hvor det vises til avtaler som er inngått mellom KNAS, Norske Shell og Statens Vegvesen, hvor KNAS og Norske Shell tar ansvar ved å etablere seg i området før trase for omkjøringsvei er avklart.

Planens innhold

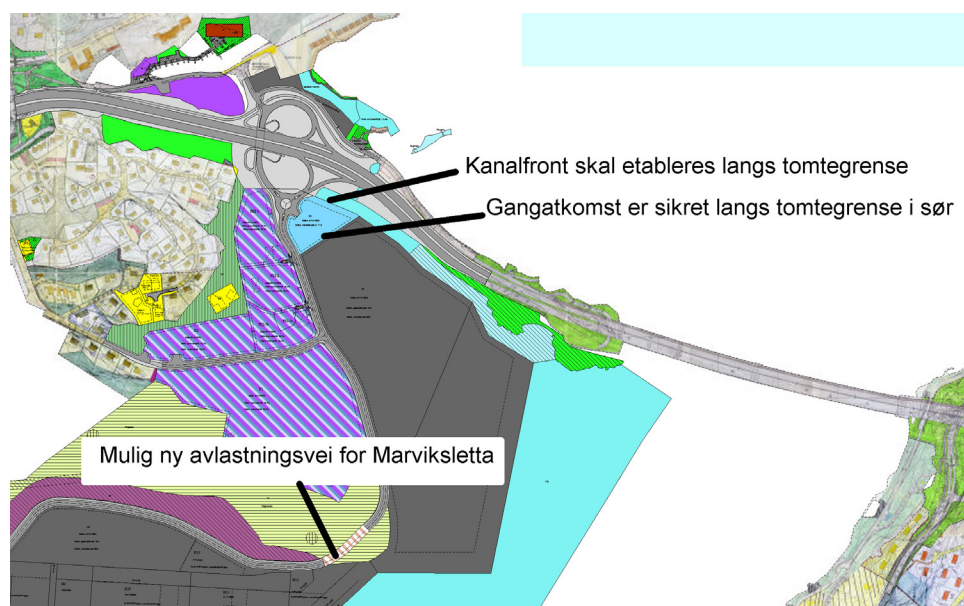
Bensinstasjon/vegserviceanlegget legger til rette for å etablere en fullverdig stasjon etter dagens miljøkrav med oktanvalg som tilfredsstillende dagens brukere. Maks BRA for tomte er 3500 m², og tomte er på ca 4100 m², hvor maks høyde er kote c + 12. Det skal etableres en kanalfront som vist i prinsippsskisse langs tomtas nordøstre side, og et parkmessig område skal etableres her.

KNAS vil legge til rette for næring/kontor/industri på en tomt på ca 2000 m² med en BRA på 2100 m².

Dagens situasjon

Planområdet ligger nordøst for byen og sør for E18 sitt østgående løp. Tilstøtende områder er sammensatte og består av blant annet friområder både til lands og vanns, småhusbebyggelse, havne- og industriaktiviteter. Det er allerede etablert større lager-/butikkjeder som bygger opp om mangfoldet. Området gir et viktig førsteintrykk og er hovedinnfallsport til byen østfra. Den planfrie av- og påkjørsel til/fra Vige/Varodden/Kongsgård gir gode tilkomster til havne- /industriområdet.

Tomten/planområdet er pr. i dag opparbeidet og planert med pukkfylling. Utfylling har skjedd i 3 etapper og den siste anses fullt konsolidert senest i løpet av høsten 2010. Det er lagt på grus på deler av tomten for parkering/lager. Området er ellers fritt for installasjoner med unntak av en infiltrasjonsgrøp for overvann og en strømkabel som må flyttes. Kanalfronten mot nordøst er ikke opparbeidet og deler må graves ut på forhånd før opparbeiding etter krav fra kommunen. Det vises til vedlegget "Etappeplan utfylling" fra Civitas. Avkjørsel fra rundkjøring er ikke opparbeidet og fylling ligger ca. 1 meter lavere en foreslått cote + 3. Langs sørøstre eiendomsgrense, skal det legges ny hovedvannledning til Søm. For flere detaljer og info i området rundt, vises det til vedtatt reguleringsplan.



Figur 2 Situasjonsskart

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig havn.

Planforslaget er i tråd med de signaler som er gitt i forhold til dagens plan.

I forslag til ny kommuneplan berører et alternativ til ny omkjøringsvei deler av tomte satt av til bensinstasjon i reguleringsplanen for Kongsgård/Vige. Formannskapet er i forkant av denne planen informert om dette, hvor de på bakgrunn av de avtaler som er inngått, anbefaler oppstart av regulering av dette området.



Figur 3. Utsnitt av forslag til ny kommuneplan, hvor rød brei strek (forslag til ny omkjøringsvei) går over tomt for bensinstasjon.

Kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.2005.

I kommunedelplan for Lund er planområdet avsatt til eksisterende Kontor/Industri

Reguleringsstatus

“Reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde”.

Området er regulert til ”B5 – Bensinstasjon med tilhørende anlegg.”

Vedtatt 30.03.05, revidert 21.12.05, endret 28.08.06. ihht. vedtak byutv.styret 12.01.06.

Utklipp fra bestemmelsen:

“Gjeldende reguleringsbestemmelser krever godkjent bebyggelsesplan før behandling av byggesøknad. Planene skal redegjøre for støydepende tiltak og vurdere visuelle og miljømessige forhold knyttet til havneområdet som innfallsport til byen.

Detaljplanen er utarbeidet etter krav i hovedplanen, men byggehøyde er økt med 1 meter til cote +12, utfra grunnplanet på cote + 3. Det skulle ikke være problemer med høyde i forhold til naboområder.

Tematisk vurdering

Næringsareal

Behovet for bensinstasjoner som kan tilby de nyeste kvalitetene av drivstoff vil være et miljøaspekt som er viktig å profilere. Lokaliseringen av bensinstasjon så nær sentrum og i nærheten av et etter hvert stort næringsområde er en god lokalisering som kan avlaste noe av sentrumstrafikken. Næringsarealet som blir regulert vil også ha en attraktiv beliggenhet som ligger nært bussmetro og vil være aktuelt for mange bedrifter. Området åpner ikke opp for forretning, da dette området er tiltenkt annen type næring.

Grønnstruktur

Kanalen med kanalfront er et viktig element som er regulert inn i overordnet reguleringsplan. Kanalbunnen skal ligge på cote – 1,5 og er viktig for utskifting av vann for båthavna i Narviga. I bunnen av kanalen vil hovedvannledningen til Søm nå etableres, og det er ikke tiltenkt at det skal gå båter inn i denne kanalen.

Kanalfronten som nå etableres for denne strekningen for eiendommen i nordøst vil være et viktig element for å gi næringsområdet som skal etableres et bedre estetisk uttrykk for området, som ligger ved innfallsporten til byen. Det har vært gitt tilbakemeldinger på at grøntbelte langs kanalen bør ha en bredde på 10 meter, men pga. bl.a store lastebiler som betjener området er det innskrenket til 6 meters bredde på grøntbelte. Innholdet i dette grøntbelte er viktig, og det er gitt føringer på dette i bestemmelsene. Det er viktig at regulert havneområde som fortsetter utfyllingen i området lenger øst, følger opp dette.

Miljøvern

Det er viktig at denne type anlegg som etableres så nære vannspeilet har rutiner og følger regler for etablering av tanker for drivstoff osv. Dette er dokumentert i eget vedlegg i tillegg til risiko og sårbarhetsanalyse som er gjennomgått. Regler for etablering av tankanlegg osv. er ikke styrt av plan – og bygningsloven.

Kulturminner

Forhold rundt kulturminner skal være avklart i overordna reguleringsplan.

Estetikk

Norske Shell har sin egne profiler/design og det er vanskelig å påvirke denne i forhold til stedstilpassning. Området som ligger ved innfallsporten til byen skal ha fokus på estetikk. Derfor er det viktig at grøntdraget som ligger vendt mot E 18 i nordøst får en utforming som kan gi stedet en kvalitet. Det er viktig at hele havnefronten som skal etableres etter hvert vil få samme uttrykk i denne retningen. Dette er også befestet i overordnet reguleringsplan i prinsippsskisse som er vedlagt.

Universell utforming

Universell utforming må innarbeides for bebyggelse og for utearealene.

Grøntbeltet på nordøst siden av stasjonen som skal ligge på kote C +2 må ha atkomst som tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet for alle.

Transport og infrastruktur

Vige Havnevei med rundkjøring og ramper mot europaveien ble bygget etter siste vedtatte reguleringsplan i 2005. Atkomst til/fra planområdet via europaveien/Vige nord er plandelt til rundkjøringen. Rundkjøringen ved avkjørselen til planområdet har en ÅDT på 500 for 2009. I forbindelse med områdeplan for Marviksletta og de trafikale utfordringer som er i det området, er avlastningsvei om Vige Havnevei et tema som skal avklares. Områdeplanen har ikke kommet langt nok i utredningene om dette og har derfor ikke noe svar på hvilke kapasitet Vige Havnevei kan tillate og eventuelt hvilke tiltak som kan iverksettes. I høringsinnspill fra Kristiansand Havn, har de påpekt bekymringer for at en eventuell åpning av denne veien for gjennomkjøringstrafikk kan skape trafikale problemer for havna. På bakgrunn av disse tilbakemeldinger er det stilt krav om en utvidet byggegrense mot næringsområdet inntil disse forhold er avklart.

For de gående/syklende som skal til området er det stilt krav om at det skal være en

gangatkomst på sørvestsiden mot havnearealet for å unngå kryssning av gående inn mot rundkjøring.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sammendrag av ROS-vurderingen:

- Utfylling i sjøen skal skje på bestemte måter. Kfr. rapport fra Multiconsult datert 13. mars – 07. Høyde på fylling er lagt til Kote 2,0 som ansees til å være høyt nok i forhold til målinger. Ferdig terreng skal ligge på ca. kote +3.
- Offentlig vei ligger 20 meter fra bygningene og representerer en viss fare for utilsiktede hendelser. Dette gjelder generelt for alle bensinstasjoner i hele landet.
- I og med at tomten ligger nært kaianlegg vil det være en viss fare for grunnstøting/påkjøring. Ved stor fart/tyngde vil det være en teoretisk sjanse for at fyllingen forskyves og påfører skader på de nedgravde drivstofftankene slik at lekkasje kan oppstå. Nærmere utredning anbefales.
- Atkomst for brannbil via vei er kun via rundkjøringen. Samtidig er terrenget rundt stasjonen flatt og rimelig åpent med veier rundt på flere sider. Dermed er det lett å stå på veiene/nabotomten og betjene evt. brann. Inne på tomten er det god plass å manøvrere brannbiler.
- Den midlertidige fyllingen får en bratt skråning mot sør før neste utfyllingsetappe starter. For å unngå personskader og utforkjøringer, vil det bli satt opp sikring på toppen av fyllingen mot sjøen.
- Ved springflo er drivstoffanlegget sikret på forskjellige måter mot at natur og miljø forurenses. Kfr. eget vedlegg fra Bjartnes AS.
- Overvannsproblemer blir redusert ved at terreng skal fylles opp ca. 1 meter. Flere kummer med sluk må etableres rundt på asfaltert område for å bidra til å drenere overvann på en rask måte ved springflo.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 01.10.2010 – 12.11.2010. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 28.10.2010

- Fylkeskommunen har med de avklaringer som er gjort ingen merknad til reguleringsplanen slik den foreligger. De understreker betydningen av at kanalfronten gis et tiltalende estetisk uttrykk i forhold til utforming, grøntdrag og tilgjengelighet på en slik måte at dette kan videreføres ved senere utfylling/utbygging i havneområdet. Allmennhetens tilgjengelighet må vurderes opp mot de aktiviteter som skal foregå.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Det legges ikke opp til noen bruk av kanalen ut over tomten til bensinstasjonen som kan benytte arealet ned mot kanalen som et attraktivt område for brukerne av stasjonen. Videre øst langs regulert havneareal vil bruken sette begrensninger på allmenn utnyttelse. Fiske på nordsiden av kanalen kan bli lite attraktivt ved full utbygging til havnevirksomhet, og tidligere signaler fra fylkesmannen så anbefales ikke anleggelse av fiskeplasser i nærhet til mulig forurensning.*

Statens Vegvesen, brev datert 05.11.2010

- I foreslått rekkefølgebestemmelse om teknisk plan for kryssløsning bør det fremgå at plan skal være godkjent av Statens Vegvesen før bygging av vegarm blir igangsatt. De har ellers ingen merknad til mottatt planforslag, som er i tråd med overordna reguleringsplan. En eventuell ny omkjøringsvei på areal ved Vigebukta er ivaretatt i avtale som er inngått mellom KNAS, Norske Shell og Statens Vegvesen.
- SVV bemerker at tørrmur som kommer inne på vegrunn i forbindelse med opparbeiding av kanal, må vedlikeholdes av tiltakshaver. Eventuell flytting av denne ved en veiutvidelse må også bekostes av tiltakshaver.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Det er innarbeidet endring av rekkefølgebestemmelse. For vedlikehold/flytting av tørrmur må det avtales i en privatrettslig avtale mellom partene Kristiansand Havn og SVV.*

Fiskeridirektoratet - region sør, brev datert 07.11.2010

- Fiskeridirektoratet kan ikke se at tiltenkte utfyllingsarbeid har noen direkte innvirkning for fiskeri eller marint biologisk mangfold. Tiltaksstedet for utfylling viser at dette ikke er nært lokalisert opp til ålegressengene i området. Ethvert arbeid som vil medføre kontakt med eventuelle forurensede sedimenter må gjennomføres på en slik måte som medfører minst mulig oppvirvling og spredning av partikler.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Merknaden tas til orientering.*

Kystverket sørøst, brev datert 05.11.2010

- Kystverket Sørøst har ingen merknad til planforslaget.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 24.10.2010

- Med tanke på den nye plan og byggingsloven, diskriminerings og tilgjengelighetsloven har ikke RAFF noen kommentarer nå.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Avklaring av plassering av bensinstasjon er tatt i overordna reguleringsplan, og denne planen skal redegjøre for detaljer for tomteutnyttelse osv. Planen viser en utnyttelse av bensinstasjonen med et fullverdig tilbud for privatbilisten. Næringsområdet for øvrig viser en utnyttelse til blandet formål, og vil være en attraktiv tomt for mindre bedrifter. Veiservice som bilbergingselskap har vært nevnt for dette området, men det er valgt å ikke haste med etablering i dette området før det foreligger en bedre avklaring i forhold til byggegrense mot Vige Havnevei. Denne avklaringen må sees i sammenheng med avlastningsvei fra Marviksletta, og områdeplanen som utarbeides.

Forholdet til forslag til ny kommuneplan med alternativ omkjøringsvei over tomten er avklart på forhånd og skal ikke skape problemer i forhold til etablering.

Det er viktig at området som ligger i innfarten til byen fra øst får et tiltalende estetisk uttrykk, samtidig må det være relatert til at område er et næringsområde som stadig er under utvikling. Etablering av kanalfront med grøntdrag vil være et element som bidrar til å gjøre område attraktivt/tiltallende, og utformingen av dette området er viktig i denne sammenheng. Etablering av denne bensinstasjonen er også relatert til utvikling av Kvartal 42 i sentrum, hvor Shell skal ut av dette området.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 16.11.2010

Punkt 7/11: Revisjonens vurdering av administrasjonens rapport om overskridelser i barnehagesektoren.

Bilag

Vurdering av rapport fra prosjektgruppe barnehageetaten

Utskrift møteprotokoll 53-2010 Rev vurdering rapport overskridelser i barnehagesektor

Bystyret - saksfremlegg KU-sak 53-2010 Rev vurdering av rapport overskridelser i barnehagesektor



Dato: 17.01.2011
Saksnr.: 201000539-5
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Terje Fjellvang

Saksgang
Bystyret

Møtedato
26.01.2011

Revisjonens vurdering av administrasjonens rapport om overskridelser i barnehagesektoren.

Sammendrag:

Revisjonens rapport ble bestilt av bystyret og lagt frem for kontrollutvalget i desember til orientering.

I følge rapporten viser revisjonens beregninger et netto avvik på ca kr 0,6 mill, i forhold til administrasjonens rapport om underskudd. Selv om det kan være knyttet noe usikkerhet til postene er revisjonen allikevel av den oppfatning at prosjektgruppens rapport gir en tilfredsstillende forklaring på barnehageetatens merforbruk.

Revisjonen mener også at en manglende periodisering på kr 13,4 mill kan ha vært en medvirkende årsak til merforbruket i 2009. Hadde dette blitt oppdaget og rapportert til bystyret på et tidligere tidspunkt i 2009, hadde man hatt muligheten til å iverksette strakstiltak for å redusere utgiftene i samme året.

Vedtaket fra kontrollutvalget inneholder ingen anbefaling til bystyret og rådmannen anbefaler at rapporten tas til orientering.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar revisjonens vurdering av rapport fra prosjektgruppe i barnehageetaten til orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Trykte vedlegg:
Brev datert 14.01.11 fra kontrollutvalget
Utskrift av Kontrollutvalgets møteprotokoll sak 53/2010
Revisjonens rapport datert november 2010

Punkt 8/11: Interpellasjon fra repr. Hans Petter Horve, MDG, vedr. "Bedre kollektivtransport og høyere busspriser"

Saksnr.: 201100721-2
Arkivkode E: N02
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

Saksgang
Bystyret

Møtedato
26.01.2011

Interpellasjon fra repr. Hans Petter HØrve, MDG, vedr. "Bedre kollektivtransport og høyere busspriser"

Kristiansand kommune har i en årrekke profilert seg som en av Norges ledende miljøbyer. Et av de viktigste satsingsområdene har vært å skape en bærekraftig samferdselspolitikk. Reduksjon i forurensende biltrafikk og økning i antallet busspassasjerer har vært de mest sentrale stikkordene.

Etter en viss tids positiv utvikling er situasjonen nå i ferd med å snu i negativ retning. Nettbuss Sør overtok fra nyttår driften av busstransporten i Kristiansandsregionen. Selskapet har hatt meget store problemer knyttet til blant annet nytt billettsystem, forsinkelser og overfylte busser.

Imidlertid er de største problemene knyttet stadig økende busspriser. Det har de siste årene blitt foretatt en stadig økning i takstene. Situasjonen har toppet seg da det fra januar 2011 ble gjennomført en rekordhøy ekspansjon i prisnivået.

Takstene på enkeltbilletter har økt med 25 prosent på de korteste turene (innen samme sone), fra 20 til 25 kroner. Prisen på en billett fra en sone til en annen har økt fra 30 til 32 kroner. Prisene på ungdomskort, studentkort og periodekort for voksne har også økt i pris.

De såkalte flexikortene kan ha en delvis positiv effekt. Imidlertid vil det alltid være en del av kundegrunnet som ikke vil benytte seg av dette. En minstepris på 20 kroner per tur er i realiteten et for høyt prisnivå.

Befolkningen og busspassasjerene er nå i ferd med å miste tilliten til politikernes stadig fine lovnader om et bedre kollektivtilbud. Gjennom media har man vært vitne til at de fleste mener bussprisene i den såkalte miljøbyen Kristiansand er altfor høye!

Miljøpartiet De Grønne er svært urolig over den negative utviklingen. Vi krever nå at befolkningens misnøye tas på alvor og at bussprisene reduseres.

Kommunen har allerede vedtatt at bussprisene skulle settes ned fra innværende år. Bystyret vedtok 22. april 2009 handlingsplanen Fremtidens byer. I planens punkt 1.14.1 står det at det i 2011 skal gjennomføres reduserte takster. Ansvarshavende er Agder Kollektivtransport (AKT).

Kristiansand kommune er en meget sentral aktør innen AKT, og har således stor innflytelse på det som skjer innen selskapet. Kommunen eier 34 prosent av aksjene. I tillegg sitter ordføreren som nestleder i styret.

Med bakgrunn i de beskrevne forhold ønsker jeg å stille ordføreren følgende spørsmål:

1. Deler ordføreren Miljøpartiet De Grønnes bekymring når det gjelder befolkningens tillit til kollektivtransporten i Kristiansandsregionen?
2. Mener ordføreren at det er riktig å gjennomføre en stadig økning av bussprisene i miljøbyen Kristiansand?
3. Står ordføreren fremdeles inne for de tiltakene som er vedtatt gjennom handlingsprogrammet til Framtidens byer?

Med vennlig hilsen

Hans Petter Horve
Gruppeleder Miljøpartiet De Grønne