

KVARTAL 71 – DETALJREGULERING

PLANPROGRAM - 20.11.2020

Revidert iht. by- og stedsutviklingsutvalgets vedtak 10.12.2020
Revidert i tråd med nytt utbyggingsalternativ som utredes 08.09.2022



FORORD

Solon Eiendom, via sitt utviklingsselskap *Kvartal 71 AS*, er grunneier av eiendommene gnr. 150 bnr. 933, 1089, 1442, som til sammen utgjør hoveddelen av «Kvartal 71» i Kvadraturen. Grunneier ønsker å utvikle et forslag til samlet reguleringsplan for disse eiendommene. Målsetningen er å transformere planområdet fra å være et område preget av kontor- og offentlig virksomhet, til et levende bolig- og byområde.

Planprogrammet ble lagt ut på høring samtidig med varsel om oppstart planarbeid høsten 2020 og vedtatt med justeringer i by- og stedsutviklingsutvalget 10.12.2020.

Sommeren 2021 skiftet planområdet eiere. De nye eierne har forkastet utbyggingsalternativet (utbyggingsalternativ 1) som ble beskrevet i opprinnelig forslag til planprogram. På bakgrunn av dette er det nå utviklet et nytt konsept og helhetsgrep med lavere utnyttelse for området. Planområdet er i tillegg utvidet til å omfatte eiendommene St. Hans gate 5A, 5B og 7. Dokumentet som foreligger er et forslag til revidert planprogram med et nytt utbyggingsalternativ og revidert plangrense. Utredningstemaer er uendret iht. by- og stedsutviklingsutvalgets vedtak av 10.12.2020.

Revidert planprogram sendes nå ut på begrenset høring til berørte aktører.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

- Bakgrunnen og formålet med planarbeidet.
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene.
- Omfanget av planarbeidet med relevante utredningstemaer.

Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning fra offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Planprogrammet er utarbeidet av Henning Larsen AS, i samarbeid med A-LAB og Code arkitekter. Kontaktperson i forbindelse med planarbeidet er Smári Stav, smari.stav@henninglarsen.com.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord	2
1. Innledning	4
1.1. Revisjon september 2022.....	4
1.2. Bakgrunn for planarbeidet.....	4
1.3. Mål for planarbeidet.....	4
1.4. Planprogram og konsekvensutredningsplikt.....	4
2. Planområdet.....	5
2.1. Planavgrensning	5
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	5
3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet	14
4. Rammer og premisser	16
4.1. Overordna føringer og planer.....	16
4.2. Reguleringsplaner	18
4.3. Andre aktuelle kommunale føringer	19
5. Alternativ som skal utredes.....	20
5.1. Referansealternativet (0-alternativ)	20
5.2. Utbyggingsalternativ 1	22
6. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn.....	28
6.1. Utredningstemaer og metode	28
7. Planprosessen	34
7.1. Framdriftsplan	34
7.2. Medvirkningsplan (Pbl kapittel 5).....	34
8. Kilder og referanser	41

1. INNLEDNING

1.1. Revisjon september 2022

Følgende endringer er gjort i planprogrammet i september 2022 på bakgrunn av områdets eierskifte (se forord):

- Beskrivelsen av utbyggingsalternativ 1 i kap. 5.2 er endret i tråd med nytt konsept og plangrep.
- Planavgrensning utvides til å inkludere eiendommene St. Hans gate 5A, 5B og 7, se kap. 2.1.
- Framdriftsplan er revidert.
- Medvirkningsopplegget er justert for å ivareta nytt utbyggingsalternativ og endringer i fremdrift.
- Medvirkningsplanen er nå inkludert i dette dokumentet.

1.2. Bakgrunn for planarbeidet

Kvartal 71 ligger nordvest for Kvadraturen, i randsonen mot Baneheia. Planområdet omfatter næringsdelen av kvartalet – «Fylkeshuset» Tordenskjolds gate 65, «Vaskeritomta» Lømslands vei 6 – samt St.Hans gate 1 og 5. Fylkeskommunen var tidligere største leietager, men har nå flyttet ut. Grunneier ønsker å benytte muligheten til å tenke nytt rundt tomtens bruk og struktur.

Kommuneplanens arealdel og Kommunedelplan for Kvadraturen og Havna har begge pekt på at det må bringes flere beboere til Kvadraturen, slik at nye beboere kan bidra til økt byliv. Fra politisk hold er det lansert en ambisjon om å øke folketallet i bydelen til 15.000 beboere, som tilsvarer folketallet bydelen hadde i 1916. Fortetting i sentrale områder er også god byutviklings- og miljøpolitikk. Kvartal 71 har et stort potensial for nye boliger, men gjeldende regulering legger ikke til rette for dette.

Bakgrunnen for planarbeidet er derfor et ønske om å transformere tomten slik at den kan utnyttes til boliger, og slik at det kan etableres en ny struktur som kan gi Kvadraturen nye bylivsarenaer og en styrket forbindelse til Baneheia.

1.3. Mål for planarbeidet

De overordnede målene for prosjektet er:

1. Legge til rette for et attraktivt, blandet urbant område med nye arenaer for byliv
2. Legge til rette for boligutvikling med høy utnyttelse, samtidig som kvalitet i boliger, byrom og uteoppholdsarealer er ivarettatt
3. Skape en destinasjon i Kvadraturens randsoner, som beriker både nærmiljø og bydelen som helhet.
4. Bidra til å nå målsetningen om 15 000 beboere i Kvadraturen

1.4. Planprogram og konsekvensutredningsplikt

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

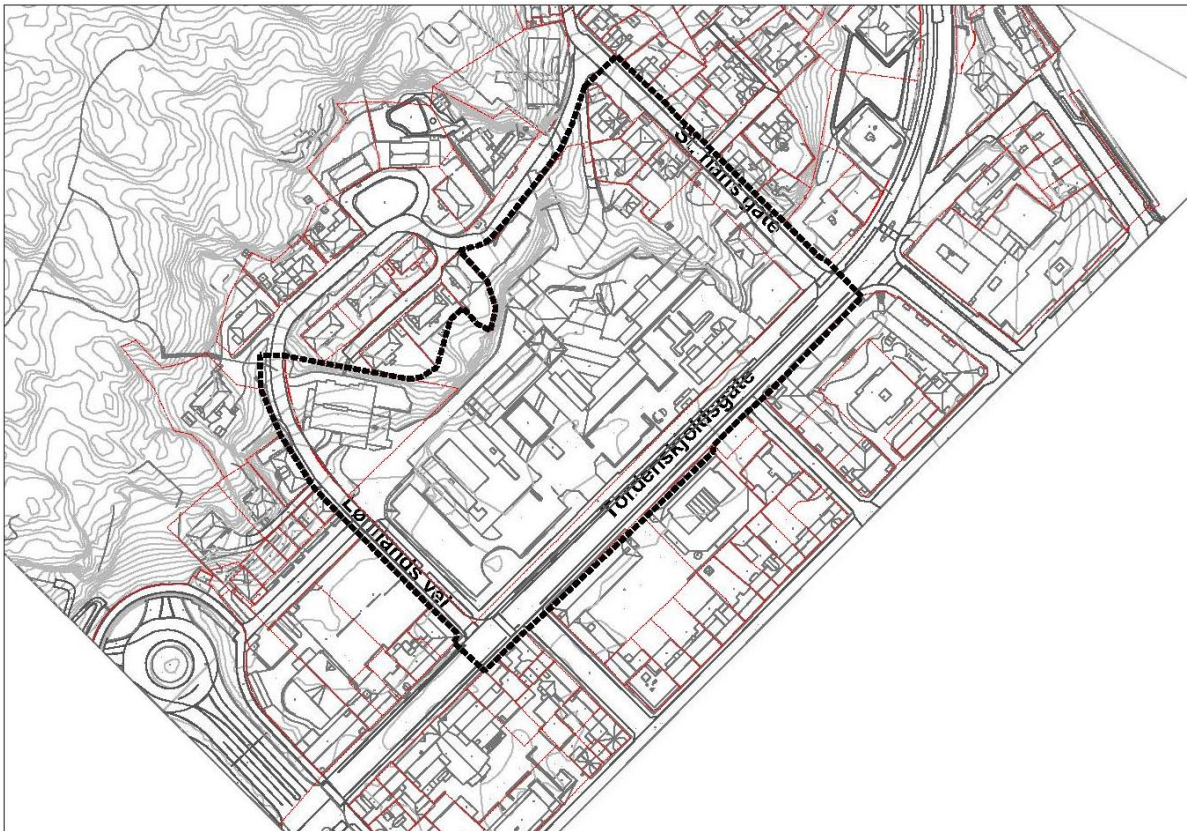
Planområdet er i kommunedelplan for Kvadraturen regulert til offentlig/privat tjenesteyting. Omregulering til bolig er ikke i samsvar med formålet i overordnet plan, og forslaget utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6, første ledd b (jf. forskriftens vedlegg I pkt. 25).

Planer etter KU-forskriftens § 6 skal ha planprogram. Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Et forslag til planprogram sendes normalt ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Høringstiden er min. 6 uker.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planavgrensningen inneholder nødvendige arealer for å gjennomføre planen med planlagt bebyggelse og infrastruktur. Planavgrensningen inkluderer tilgrensende veier og følger eiendomsgrensene mot bebyggelsen i Lømslands vei.



Figur 1: Planavgrensning

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Landskapsbilde – bybilde – arkitektur – bebyggelsesstruktur – historisk utvikling

Planområdet ligger i nord-østre hjørne av Kvadraturen. Både tur- og bademuligheter i Baneheia og Kvadraturens by- og kulturliv ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er en rekke funksjoner i nærheten, som nærbutikk, skole og barnehage.

Kvartal 71 domineres i dag av en større bygning med 6 etasjer med tilbaketrukket 7.etasje. Bygget er tegnet av arkitekt Ole Øvergaard og var et av byens første bygg med klare funksjonalistiske trekk. Det ble opprinnelig bygget som sykehus. Bygget er vendt mot Tordenskjoldsgate, og ligger mellom Lømslands vei og St.Hans gate.

Mot nord-vest grenser planområdet mot et boligområde i Lømslands vei, som igjen grenser til Baneheia. Boligene i Lømslands vei ligger høyere i terrenget, mens Fylkeshuset ligger på nivå med Tordenskjoldsgate. Boligområdet i Lømslands vei – Heidens stykke var en del av Kristiansand kommunes tiltak for å avhjelpe den store bolignøden, spesielt for barnerike familier, som oppsto omkring første verdenskrig. Denne utbyggingen var kommunens første subsidierte sosiale boligbygging (Strøksanalyse, 2013).

Mot sør-vest ligger Tordenskjoldsgate skole som nærmeste nabo.

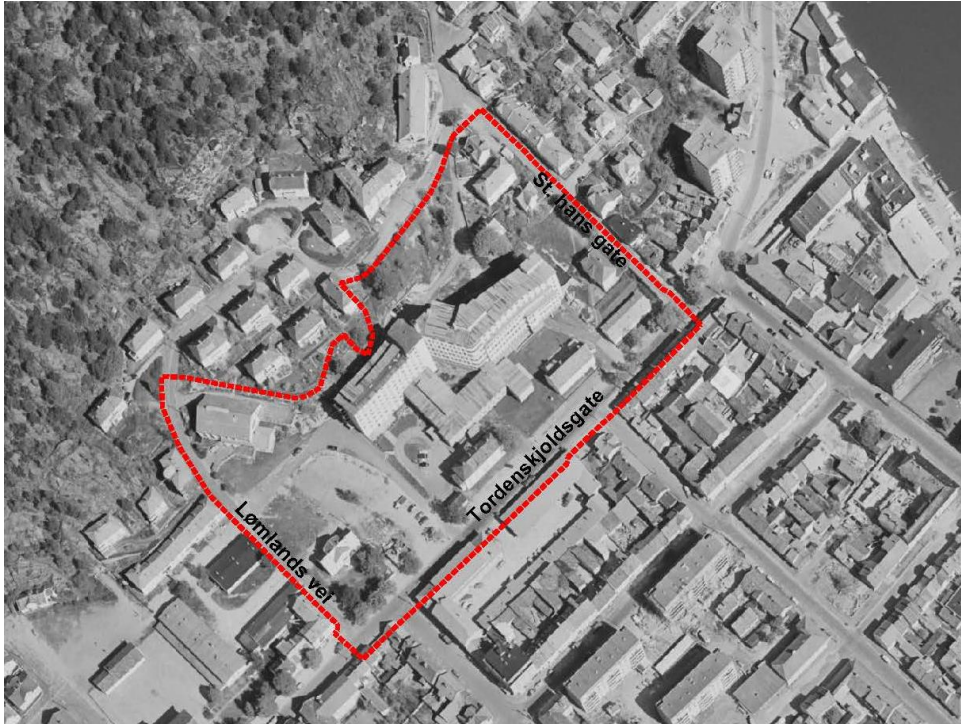
Bygget ble opprinnelig oppført som sentralsykehus i Kristiansand i 1933-34, og ble senere ombygget til lokaler for Høyskolen i Agder fra 1990. I 2001-2003 ble bygget tilpasset og rehabilitert til bruk som Fylkeshuset i Agder som det er i dag.

Innenfor området er det to bygninger som anses som bevaringsverdige og eldre trær. I tidligere reguleringsplan (vedtatt 22.01.2014) ble det konkludert med at to bygg skulle bevares, dette var Tordenskjoldsgate 67 og St. Hans Gate 1. Det såkalte "Vaskeriet" som ligger bak Fylkeshuset, i Lømslands vei 6 var ønsket revet i gjeldende plan. Det knytter seg ikke verneinteresser til dette. Vaskeriet var en del av sykehusanlegget i sin tid.

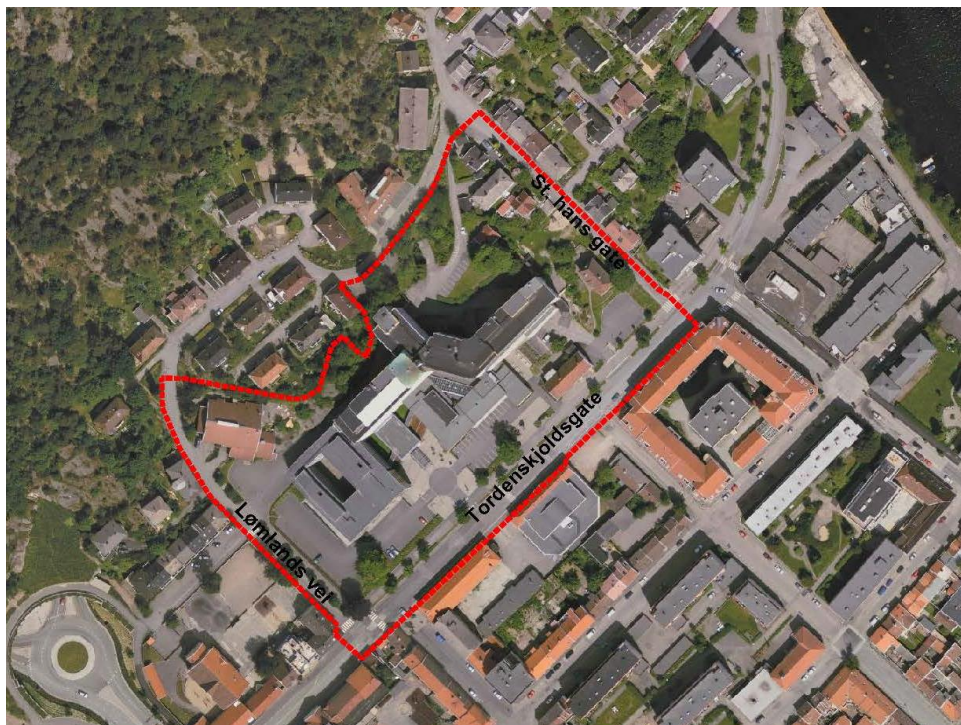
Videre vises historiske flyfoto for å vise utviklingen av kvartal 71 fra 1950-tallet til i dag. Plangrensen er skissert.



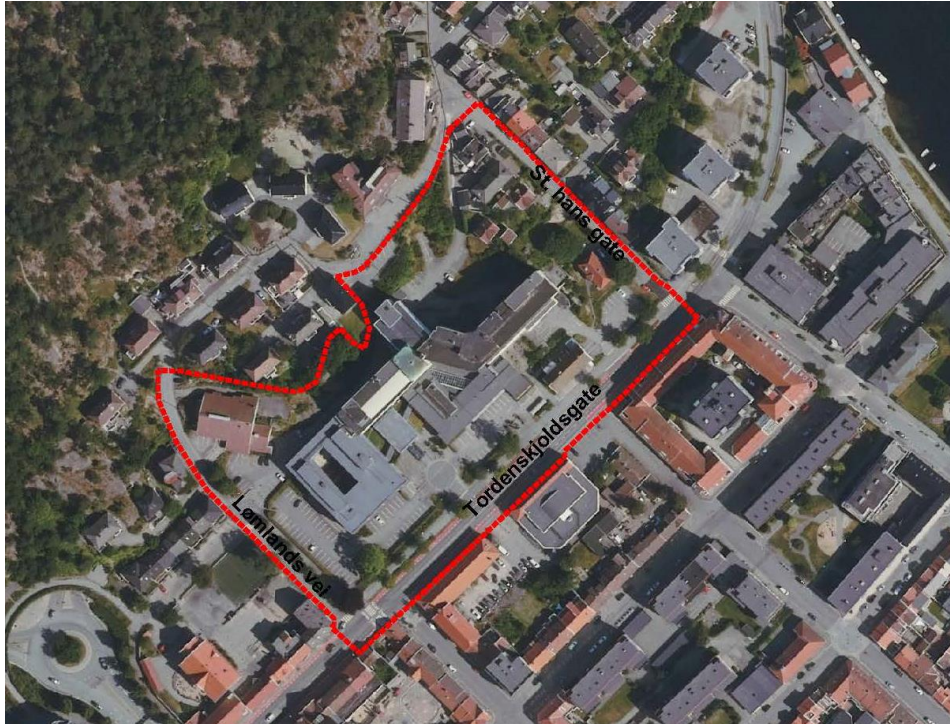
Figur 2: Flyfoto fra 1955 viser at bygget først ble oppført med en mindre bygningsmasse, sammenliknet med dagens situasjon (Finn.no historiske kart)



Figur 3: Flyfoto fra 1963 viser sentralsykehuset i Kristiansand i sin fulle størrelse (Finn.no historiske kart)



Figur 4: Flyfoto fra 2005 viser ombyggingen som ble gjort i forbindelse med overtakelse fra Høyskolen i Agder.



Figur 5: Flyfoto fra 2021 viser dagens bebyggelse. Bygget har blitt rehabilitert innvendig i 2001-2003, men bebyggelsens fotavtrykk har ikke endret seg siden da.

Arealbruk og virksomheter

Bebyggelsen har ulik skala og er fra ulike tidsepoker. Tordenskjoldsgate 65 (Fylkeshuset) er påbygd flere ganger. Det er kun den nyeste delen av bygningen, som ligger mot Lømslandsvei, som er i bruk i dag. Der har Agder fylkeskommune og Kartverket kontorarealer.

Tordenskjoldsgate 67 i front av Fylkeshuset og St. Hans gate 1, bygget som ligger i krysset Tordenskjoldsgate / St. Hans gate, er også benyttet til kontor. SBB forvaltning holder til i Tordenskjoldsgate 67 og fylkeskommunen i St. Hans gate 1.

I planområdet inngår også boligene i St. Hans gate 5, 5A, 5B og 7.

Resterende arealer benyttes til parkeringsplasser, veiareal og grønnstruktur/beplantning. I tillegg er det en lekeplass ved boligene nord-øst for fylkeshuset.

Eiendomsforhold

Planområdet er på ca. 28 dekar og omfatter eiendommene gnr 150/ bnr 933, 1442, 1089, 1090, 1091 og 1093, samt tilliggende veiareal i Tordenskjoldsgate, St. Hans gate og Lømslandsvei. Eiendommene utgjør det som kan kalles Kvartal 71.

Adresse	Gnr/bnr	Eier	Tomtestørrelse (m ²)	Bebygd areal (omtrentlig fotavtrykk ekskl. parkering, m ²)
Lømslands vei 6	150/933	Kvartal 71 AS	2303,3	750
St. Hans gate 5	150/1089	Kvartal 71 AS	507,9	123
Tordenskjolds gate 65	150/1442	Kvartal 71 AS	18 112,8	5944
St. Hans gate 5A	150/1090	Øystein Hygge Li	236	101
St. Hans gate 5B	150/1091	Jarle Enok Bøhn Johnsen	320	140
St. Hans gate 7	150/1093	Morten Oliver Hofseth Lene Lill Jørgensen	304	180

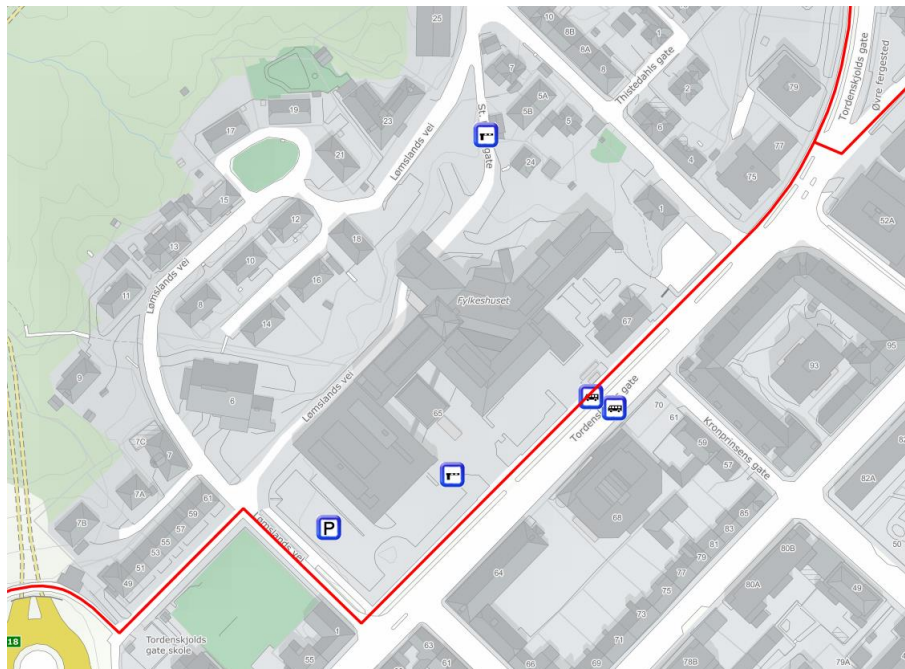
Tabell 1 Eiendomsforhold.

Trafikkforhold - vei – infrastruktur – transport – myke trafikanter – kollektivtransport – gang-/sykkelveier

Tordenskjoldsgate har kjørebaner i hver retning og er en del av ruten for buss nr. 10 Eg - Sykehuset. Tordenskjoldsgate har en gjennomsnittlig døgntrafikk på omtrent 8000-9000 kjøretøy per døgn (Trafikkanalyse, Rambøll 2010). Veien har i dag sykkelekspressvei og er en del av hovednett for sykkel. Det er separert fortau på begge sider. Fortauet fremfor fylkeshuset er omtrent 4,5 m bredt og er skilt fra veien med en beplantet rabatt.

Fylkeshuset ligger mellom bolig gatene St. Hans gate og Lømslands vei. Lømslands vei er også adkomstvei til Tordenskjoldsgate skole og Fergefjellet barnehage.

Området har en iboende kvalitet med den sentrale lokaliseringen nord-øst i Kvadraturen, like ved kollektivtrase og sykkelekspressvei. Det er omtrent 450 meter til Markensgate. Dette gir gode forutsetninger for å få en høy andel som bruker kollektiv, sykkel og gange til sine daglige reiser.

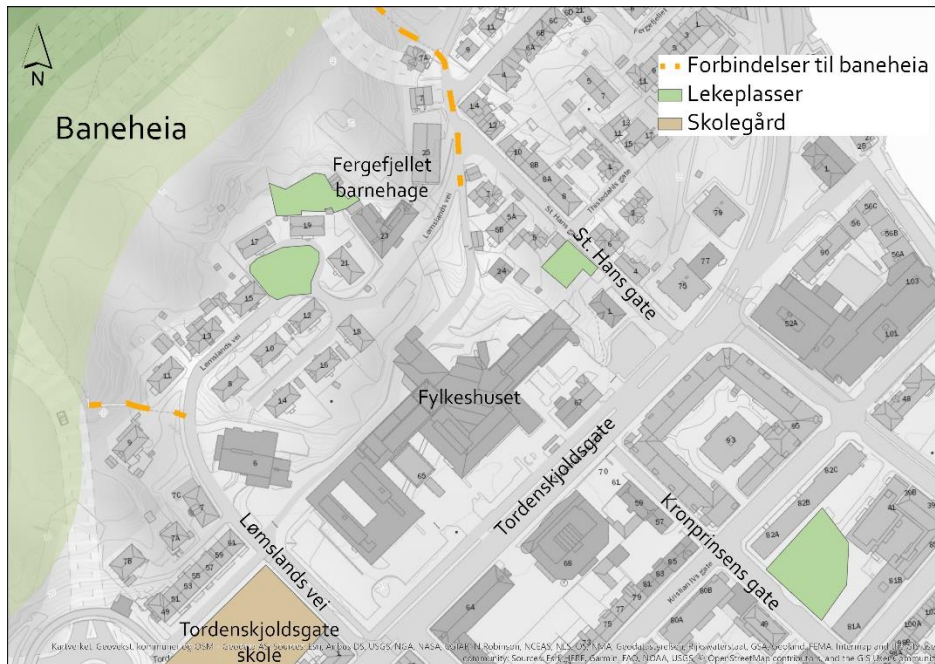


Figur 6: Kristiansand kommunes temakart, trafikk (blå ikoner) og sykkeltrase (rød linje).

Grønnstruktur – park – lek – nærmiljø – friluftsliv

Planområdet har i dag beplantede områder rundt parkeringsarealet til Fylkeshuset. Boligene i St. Hans gate som inngår i planområdet har opparbeidede hager med plen og trær. I St. Hans gate er det også en lekeplass i tilknytning til boligområdet.

Mot sør-vest, utenfor planområdet, ligger Tordenskjoldsgate skole med skolegård og ballbane. I Lømslands vei nord for Fylkeshuset ligger også Fergefjellet barnehage. I bakkant av planområdet er Baneheia med mange turmuligheter. Adkomstene til Baneheia er nord for St. Hans gate, trapp fra Lømslands vei og nord for Nybyen.



Figur 7: Illustrasjonen viser kartlagte lekeplasser og skolegårder i nærheten av Fylkeshuset.



Figur 8: Lekeplassen i St. Hans gate har lekestativ i tre og grønne innslag.

Naturmangfold

Innenfor planområdet er det i dag for det meste grå overflater, med grønne rabatter og en del beplantning rundt parkeringsarealene. Boligene i St. Hans gate har grønne hager. I planarbeidet vil det gjøres en nærmere vurdering av naturverdier og eventuelle bevaringsverdige trær.

Det er gjort en utsjekk i tilgjengelig kartdatabase på naturbase.no. Det er ikke gjort registreringer av spesielle naturverdier eller naturtyper, men det er registrert fremmede arter i planområdet. Dette må undersøkes nærmere i planprosessen.

Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

Trehuset i front av Fylkeshuset, Tordenskjoldsgate 67, ble bygget som et bolighus på begynnelsen av 1700-tallet og anses som verneverdig. Det er tatt med i Landsverneplanen for Entra eiendoms bygninger og anlegg og plassert i verneklasse 2. Bygget er sikret gjennom status i gjeldende reguleringsplan – regulert til bevaring.

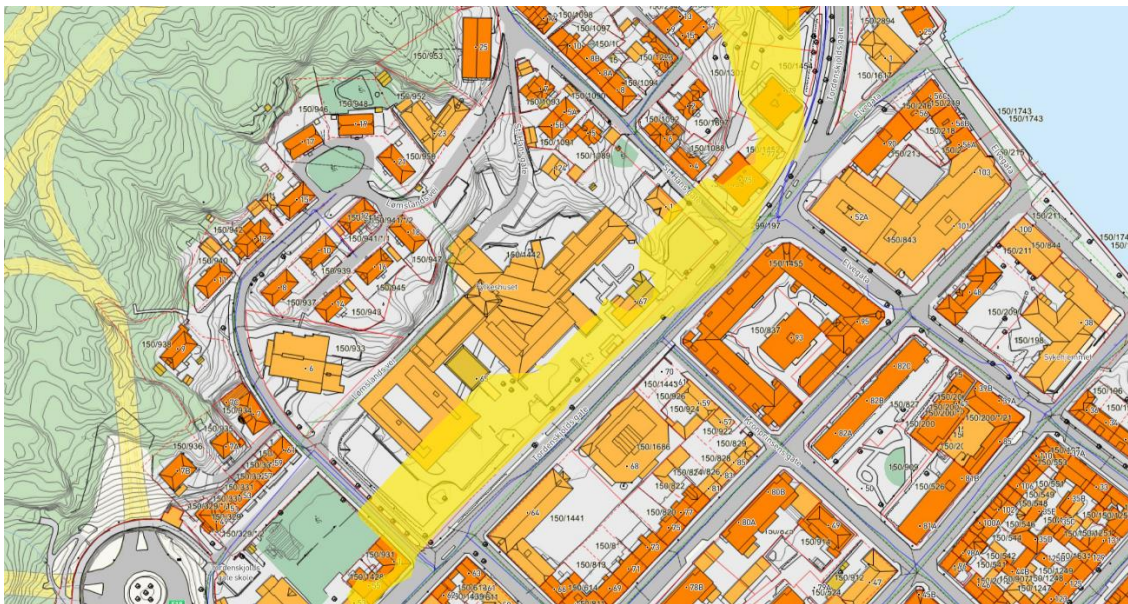
St. Hans gate 5 og Lømslands vei 24 er også SEFRAK-registrert, men ikke omfattet av kulturminneloven. St. Hans gate 1 er ikke SEFRAK-registrert, men er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan. Lømslands vei 24 (nord for fylkeshuset) ble vedtatt revet i gjeldende reguleringsplan.



Figur 9: SEFRAK-registrerte bygninger.

Støy

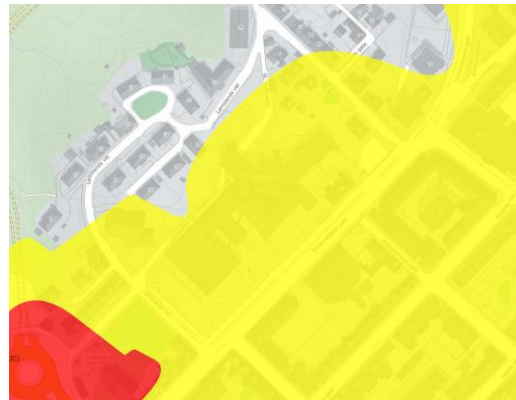
Planområdet er utsatt for støy i rød og gul sone som følge av veitrafikk i Tordenskjoldsgate. I Kristiansand kommuneplan (2011-2022) er det også lagt inn støysone (Gul sone iht. T-1442) langs Tordenskjoldsgate. Foreløpige støyanalyser indikerer at retningslinjene vil kunne ivaretas. Støynivåene vurderes som moderate til lave sammenlignet med andre, tilsvarende sentrale utviklingsområder.



Figur 10: Gul støysone i Kommuneplan for Kristiansand

Luftforurensning

Planområdet ligger ca. 120 m fra innkjøringen til Baneheitunnelen. Det er registrert gult nivå (PM 10) i deler av planområdet som vist i utklippet (Kristiansand kommunes temakart).

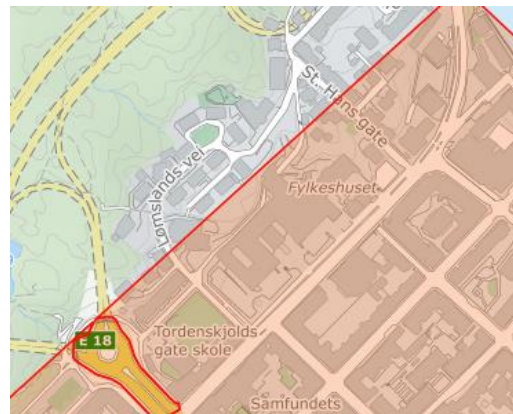


Figur 11: Kristiansand kommune temakart luftsonekart.

Grunnforhold

I likhet med hele Kvadraturen ligger planområdet under marin grense. Marin grense angir det høyest mulige nivået for løsmasser som opprinnelig er avsatt i hav og fjord.

Det er ikke registrert forurenset grunn i Miljødirektoratets kartdatabase Miljøstatus. I Kristiansand kommunes temakart er Fylkeshuset som en del av Kvadraturen registrert med «forurenset byjord» (flere typer forurensninger).



Figur 12: Kristiansand kommune, temakart forurenset grunn.

Infrastruktur i bakken – VA og overvann

Det ligger i dag en 160mm spillvannsledning og en 400mm overvannsledning gjennom planområdet. Det ligger også en 225 mm overvannsledning i gangvei ned til Fylkeshuset fra Lømslands vei. Denne fører overvann fra Lømslands vei og trolig fra boliger som ligger vest for St. Hans Gate inne på reguleringsområdet.

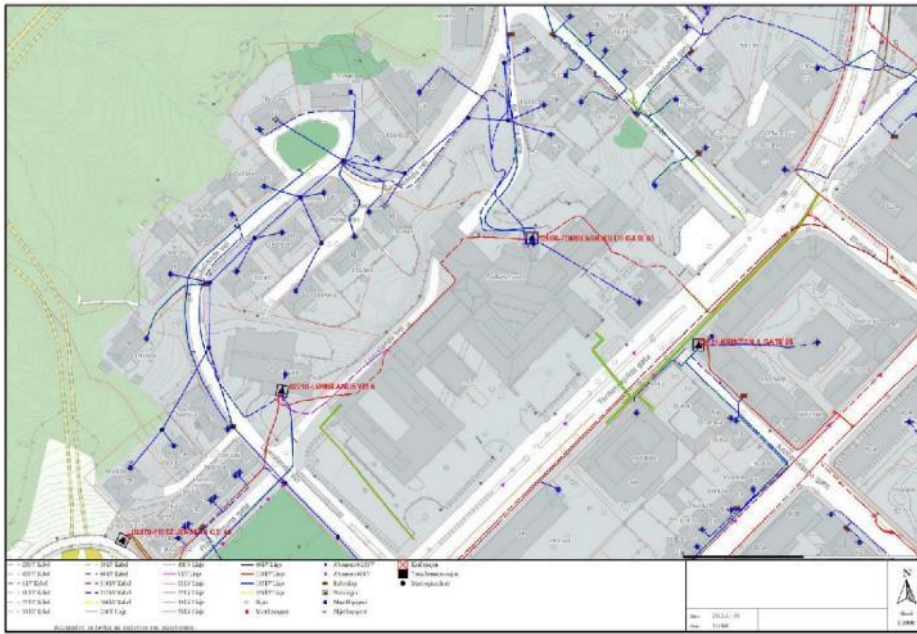
Planområdet har sitt laveste punkt i Tordenskjolds gate og består i dag av mye asfalterte overflater. De største utfordringene i forhold til kommunalteknisk infrastruktur knytter seg til overvann fra Baneheia ned mot planområde. Dagens tilknytningspunkt for overvann fra Baneheia og Kvartal 71 er krysset Tordenskjolds gate/St. Hans gate og krysset Lømslands vei/Fritz Jensens gate hvor det allerede ligger ledninger i dag.

Vannet ledes ut i Otra og dimensjon på ledningen fra kryss Tordenskjolds gate/St. Hans Gate er 800 mm med naturlig fall. Kommunalt ledningsnett i området er separatsystem og alt overvann føres til kommunale overvannsledninger.

Infrastruktur i bakken – El-anlegg

Eksisterende el-anlegg er vist i figuren nedenfor. Det er i dag 2 nettstasjoner i planområdet. Den ene er ved Tordenskjolds gate 65, med to transformatorer en 500 kVA (230 V IT) og en 800 kVA (230 V IT). Disse forsyner den gamle delen av Fylkeshuset.

Nettstasjon ved Lømslands vei 6 har også to transformatorer, en 500 kVA (230 V IT) og en 500 kVA (400V TNC). 400 V transformatoren forsyner den nye delen av Fylkeshuset.



Figur 13: Eksisterende el-anlegg (Agder Energi).

3. SENTRALE PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Her angis kort hvilke hovedproblemstillinger som planarbeidet skal bidra til å løse.

Tema	Problemstillinger
Byutvikling	<ul style="list-style-type: none">- Utvikle nye plassdannelser og et nytt samlingspunkt for Posebyen/Kvadraturen nordvest.- Aktivisering av Tordenskjolds gate og styrking av gaterommet.- Bedre forbindelsene gjennom planområdet, sikre tilpasning til universell utforming. Ivareta tilgjengeligheten til Baneheia.- Ivareta landskapsforhold og Baneheia som «grønn innramming» av byen.- Ivareta «Livet mellom husene», sikre gode overganger mellom privat og offentlig.- Balansere næringsutvikling med hensyn til eksisterende virksomheter.- Sikre god bokvalitet og gode utearealer med tilfredsstillende solforhold.- Forholdet til Tordenskjolds gate skole, ivareta trygg skolevei og se helhetlig på området ved etablering av lekeplasser.- Avklare behov for sosial infrastruktur, herunder skole- og barnehagebehov som prosjektet medfører.
BATP (Bolig-, areal- og transportplanlegging)	<ul style="list-style-type: none">- Utvikling av planområdet i samsvar med overordnet bolig-, areal- og transportpolitikk.- Sikre høy tetthet med god bokvalitet.- Tilrettelegging for miljøvennlig transport og miljøvennlige transportvalg.
Trafikkavvikling	<ul style="list-style-type: none">- Prioritere fotgjengere, syklistene, og kollektivtransport.- Ivareta skolevei og unngå konflikt mellom elever og trafikk til planområdet.- Sikre gode avkjørselspunkter og ryddig trafikksituasjon.- Sikre løsninger som bidrar til god trafiksikkerhet- Sikre gode løsninger for bylogistikk/ varelevering i området.
Tilpasning til eksisterende bomiljø	<ul style="list-style-type: none">- Innvirkningen på og overgang til eksisterende bomiljø i nordvest og nordøst.- Formgivning og høyder på ny bebyggelse.- Ivaretagelse og integrasjon av bevaringsverdige bygninger.

Arkitektur og stedsidentitet	<ul style="list-style-type: none"> - Sikre et klart hovedgrep og en tydelig arkitektonisk identitet. - Variasjon og rikhet i bygningsutforming. - Høy kvalitet på bygg og uteområder. - Ivareta verneverdig bebyggelse.
Klima og miljø	<ul style="list-style-type: none"> - Overvannshåndtering og trygge flomveier. - Ivareta sosial og miljømessig bærekraft. - Bruk eller gjenbruk av bygningsmaterialer. - Mobilitet, sikre infrastruktur som fremmer sykkel, gange og kollektiv. - Ivareta eventuelle naturverdier i planområdet. - Etablere nye grøntområder og oppholdsområder. Sikre en sammenhengende grønnstruktur gjennom planområdet.
Forurensing og ytre miljø	<ul style="list-style-type: none"> - Ivareta krav til støyforhold i boliger og støyfølsomme formål. - Utrede luftforurensing og sikre best mulig forhold for inneluft og utearealer. - Vurdere samspillseffekter av støy- og luftforurensning. - Avklare forurensing i grunnen.
Gjennomføring	<ul style="list-style-type: none"> - Hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge ift. eksisterende bygg og infrastruktur. - Sikre mulighet for trinnvis gjennomføring. - Underdeling i hensiktsmessige bygge- og salgstrinn. - Begrense påvirkning på naboer i anleggsperioden. - Ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet i anleggsperioden.

Tabell 2 Sentrale problemstillinger i planarbeidet.

4. RAMMER OG PREMISER

4.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven

Bakgrunnsdokumentasjon

- Håndbok for bærekraftig stedsutvikling, Norsk Eiendom
- Eiendomssektorens veikart mot 2050
- Fra klimamål til klimaomstilling (2019)

Regionale planer og føringer

- Regionplan for Agder 2030
Regionplan Agder 2030 har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030:
 - o Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
 - o Verdiskaping og bærekraft
 - o Utdanning og kompetanse
 - o Transport og kommunikasjon
 - o Kultur
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050: Effektivisere arealforbruket i regionen, legge til rette for sikker og effektiv transport, styrke kollektivtransporten og gang/sykkeltransporten, herunder:
 - o Fortetting med kvalitet
 - o Utbyggingsstruktur som styrker kollektivtrafikken.
 - o Særlig fokus på å utvikle og styrke eksisterende sentre.
 - o Legge til rette for funksjonsblanding
 - o Gode betingelser for rekreasjon
 - o Klimatilpasning
- Sykkelstrategi for Kristiansandsregionen 2010 – 2020
- Sykkelhandlingsplan for Kristiansandsregionen 2011 - 2020
- Fylkesstrategi for arbeid med universell utforming i Vest-Agder 2012-2015
- Plan for kollektivtransporten i Vest-Agder 2015 – 2020 (VAF)

Sterkere sammen - Kristiansand mot 2030, vedtatt 23.09.2020

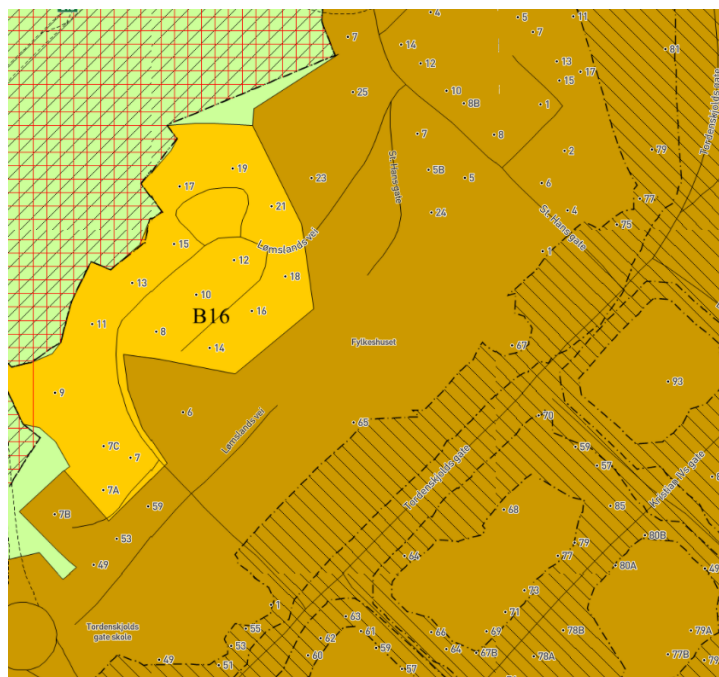
- Kommuneplanens samfunnsdel, 3 satsingsområder:
 - o Attraktiv og miljøvennlig
 - o Inkluderende og mangfoldig
 - o Skapende og kompetent

- Overordnet arealstrategi:
 - o Redusere transportbehovet gjennom god samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
 - o Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder.
 - o Utvikle senterområdene til inkluderende steder
 - o Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer
 - o Sikre utsatt bebyggelse mot flom, ras og andre uønskede hendelser
 - o Sikre tilstrekkelige arealer for utvikling av nye og eksisterende næringsvirksomheter og hindre at de fortrenses eller bygges inne.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (2011-2022) vedtatt 22.06.2011 er planområdet for prosjektet avsatt til sentrumsformål. Det er også støvsone (gul sone) langs Tordenskjoldsgate. B16 er et av kommuneplanens tidstypiske boligområder som ikke skal fortettes.

I forbindelse med kommunesammenslåingen har planen status som kommunedelplan inntil ny arealdel foreligger. Forslag til ny arealdel for perioden 2023-2034 er planlagt lagt ut på høring høsten 2022

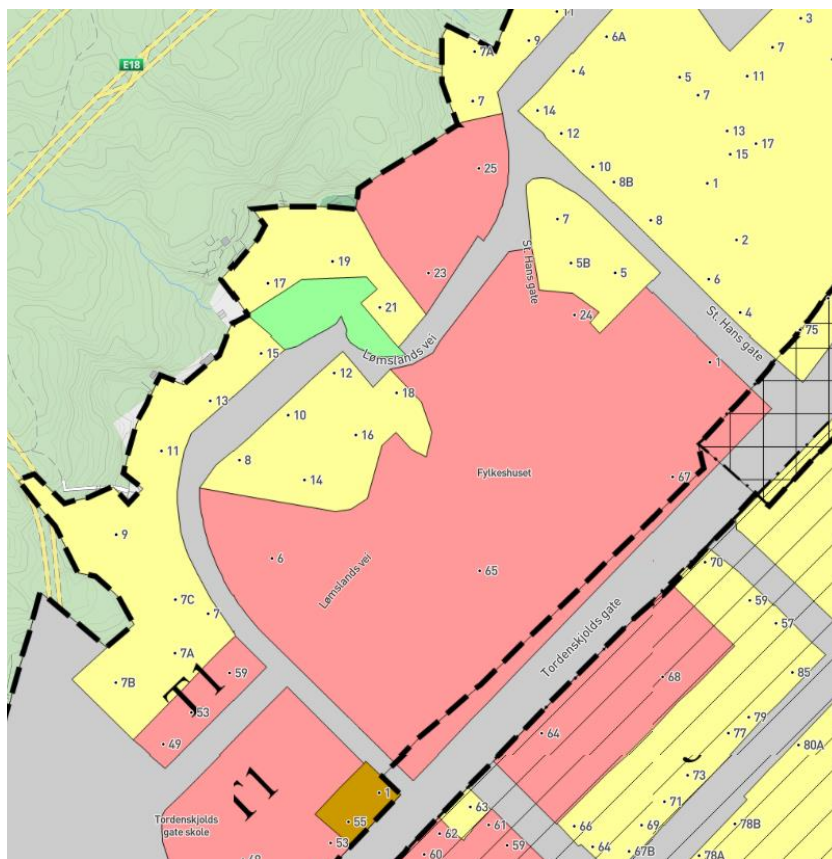


Figur 14: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011.

Kommunedelplaner

Kvartal 71 inngår i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn (vedtatt 12.02.2014). Arealet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende). Boligene nord for Fylkeshuset, er avsatt til boligformål.

I kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre havn er styrking av Kvadraturen er en overordnet målsetning. Flere boliger og arbeidsplasser, samt god kvalitet på byrom og bymiljø er viktige virkemidler. Planens hovedfokus er på arealene vest for Festningsgata – City og Vestre Havn. Kontor ønskes lokalisert i City, mens randsonen kan brukes til boliger.



Figur 15: Utsnitt fra kommuneplanen for Kvadraturen og Vestre havn. Omrisset langs Tordenskjoldsgate viser kommunedelplan for sykkelekspressveien.

Tordenskjoldsgate skal ha tre-beplantning, og inngår i hovedsykkelnettet.

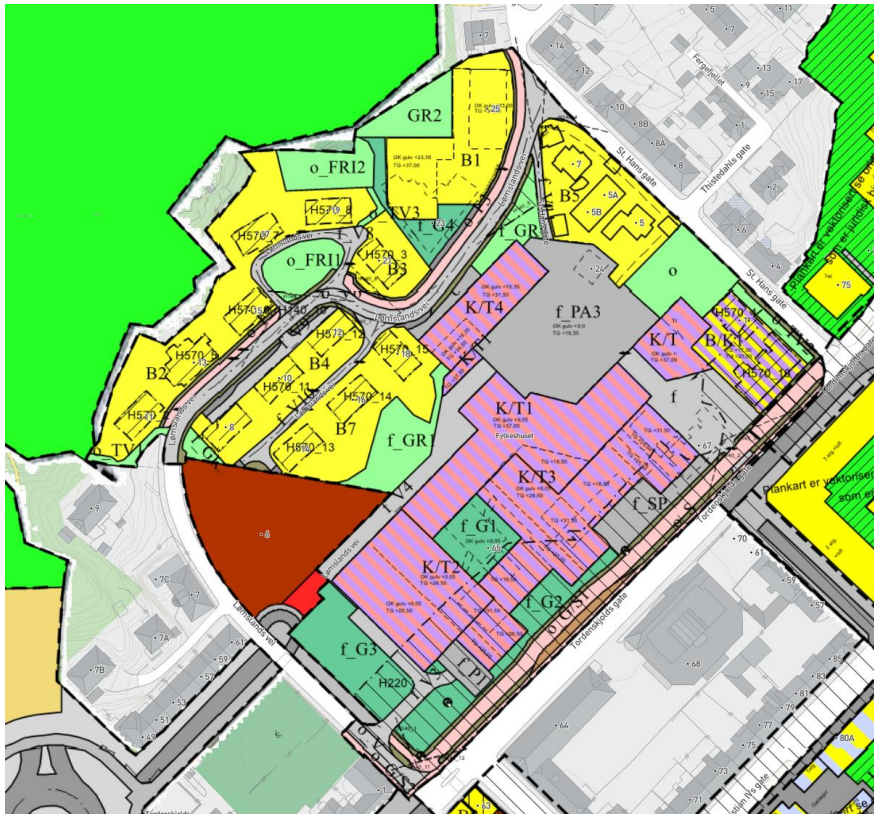
Tordenskjoldsgate er en del av kommunedelplan for sykkelekspressveien (vedtatt 16.09.2015).

4.2. Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er Detaljregulering for Kvartal 71 (vedtatt 22.01.2014). Fylkeshuset er regulert til Kontor/tjenesteyting, St. Hans gate 1 er regulert til bolig/kontor med hensynssone bevaring kulturmiljø og St. Hans gate 5-7 er regulert til bolig. Det er også regulert grønnstruktur og parkeringsplasser. I nord-vestliggende del av planområdet er det regulert til bolig og veiformål, men dette inngår ikke i planområdet for dette prosjektet.

Detaljreguleringsplan for Kvartal 71 (vedtatt i 2014) er basert på at Fylkeshuset og Tordenskjoldsgate 65 opprettholdes, og at tomten videreutvikles med til sammen 13 000 m² BRA ny næringsbebyggelse, (samlet ca. 40 000 m² BRA innenfor planområdet). Bebyggelsen er vist som kompakt næringsbebyggelse, tilbaketrukket fra fasadeliv i Tordenskjoldsgate.

I sør-vest er det en del som ikke ble tatt med i nevnte reguleringsplan for Kvartal 71. Dette arealet er regulert i planen Kvartal 71 – Fylkeshuset (vedtatt 05.09.2001). Arealet som inkluderer Lømslands vei 6 (Vaskeriet) er regulert til «allmenntilgjengelig formål». Mindre utbygginger er tillatt. Resterende areal er regulert til «offentlig bebyggelse» samt veiformål ved Lømslands vei. Dette tas med i plangrensen for ny plan.



Figur 16: Gjeldende reguleringsplaner er Detaljregulering for Kvartal 71 (vedtatt 22.01.2014) og detaljreguleringsplan for Kvartal 71 (vedtatt 05.09.2001).

4.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Høyhusutredningen

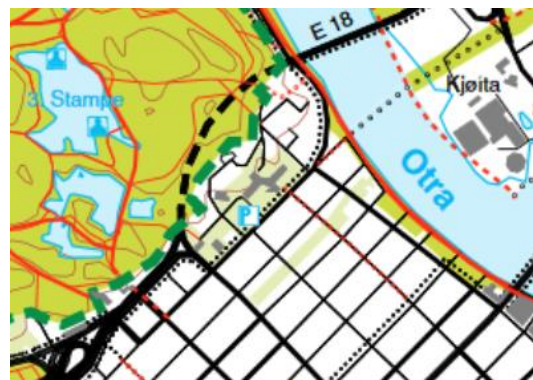
I høyhusutredningen defineres høyhus som bygninger med 10 etasjer eller mer. Fylkeshuset er i dag 8 etasjer. Utredningen nevner at det er positivt med fortetting nær Kvadraturen, men at dette også kan oppnås uten å bygge 10 etasjer. Det er ikke nevnt noe mer detaljerte vurderinger for kvartal 71.

Kulturminnevernplan

St. Hans gate 1 og Tordenskjoldsgate 67 er registrert som bevaringsverdige, kategori II (Kulturminneplan del 2 og del 3).

Grønnstrukturutredningen

Planområdet ligger tett opptil markagrensa til Baneheia som er registrert som viktig grøntområde med 1. prioritet. I planområdet er det viktig grøntområde med 2. prioritet. Dette er hagene og de beplantede områdene rundt Fylkeshuset. I tillegg er Tordenskjoldsgate registrert i samme kategori. Langs Tordenskjoldsgate er det gang- og sykkelvei og ved fylkeshuset er det registrert en turparkering.



Figur 17: Utsnitt fra Kristiansand kommunes grønnstruktur, verddivurdering av byens nære grøntområder.

5. ALTERNATIV SOM SKAL UTREDES

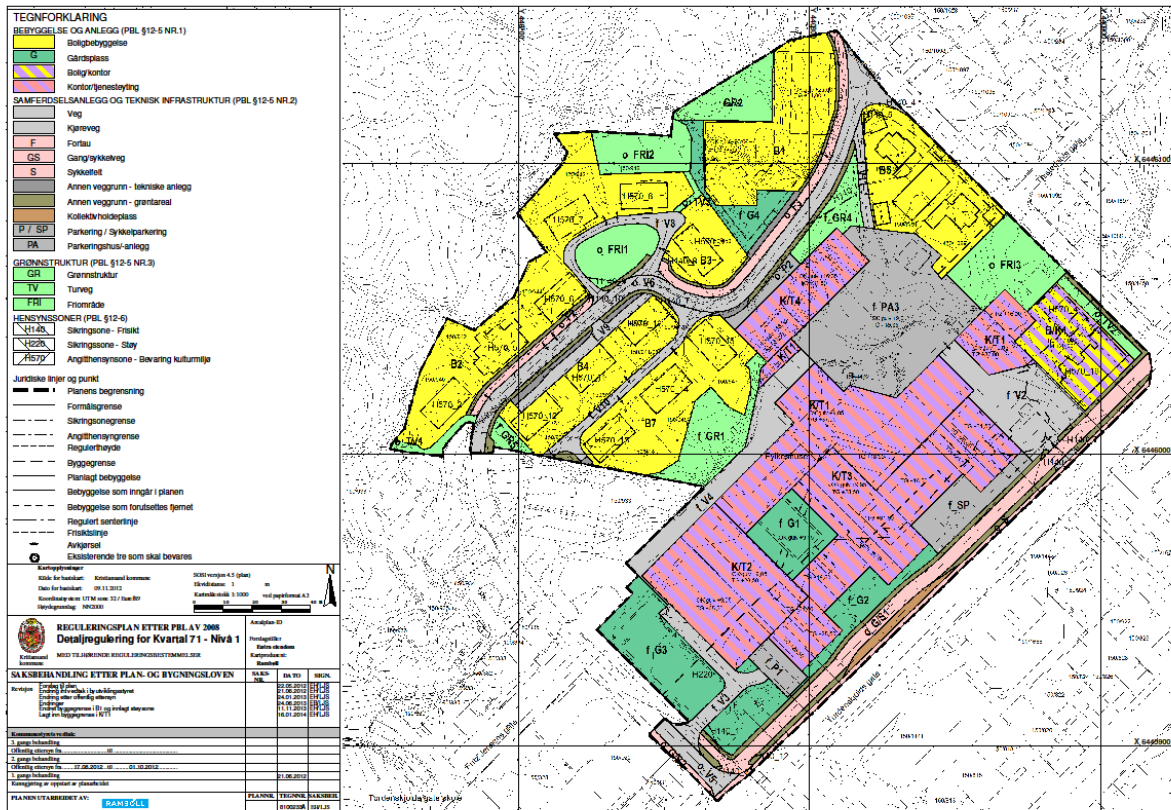
5.1. Referansealternativet (0-alternativ)

I konsekvensutredninger skal konsekvensene av å gjennomføre et tiltak vurderes opp mot konsekvensene av et referansealternativ. Referansealternativet (0-alternativet) representerer sannsynlig utvikling dersom tiltaket ikke gjennomføres.

Dersom Kvartal 71 ikke omreguleres, vil sannsynlig utvikling være at kvartalet bygges ut etter dagens reguleringsplan.

Dagens reguleringsplan (Reguleringsplan for Kvartal 71 – S-1224, vedt. 22.01.2014) legger til rette for følgende utvikling av planområdet:

- Planområdet er regulert til Kontor/Tjenesteyting, Bolig/Kontor, felles Veg, felles Parkering/parkeringsanlegg, felles Gårdsplass, felles Grønnstruktur, samt offentlig Turveg og offentlig Friområde.
- Kjøreadkomst fordeles på to avkjørslser, én fra Tordenskjolds gate i planområdets nordøstre del, samt én avkjørsel fra Lømslands vei som krysser fortau og skolevei. Mulighet for bruk av dagens avkjørsel ved krysset Lømslands vei – Fritz Jensens gate opprettholdes.
- Samlet tillatt utnyttelse innenfor planområdet er ca. 40 000 m² BRA, inkludert eksisterende bebyggelse.
- Fylkeshuset og Tordenskjolds gate 65 beholdes og videreutvikles med dagens bruk (kontor/tjenesteyting).
- Mindre tilbygg (inngangsparti, kantinebygg) mellom Fylkeshuset og Tordenskjolds gate rives.
- Det etableres totalt 9 500 m² BRA ny kontorbebyggelse i området mellom Fylkeshuset/Tordenskjolds gate 65 og Tordenskjolds gate. Bebyggelsen plasseres tilbaketrukket fra gatelivet.
- Det etableres nytt parkeringshus nordvest for Fylkeshuset. Samlet tillatt parkeringsdekning er ca. 340 plasser.
- Det etableres ytterligere to kontorblokker nord og nordvest for Fylkeshuset, med areal på henholdsvis 1 200 m² og 2 500 m² BRA.
- Bevaringsverdig bygg Tordenskjolds gate 67 flyttes til et areal ved krysset St.Hans gate – Tordenskjolds gate. Tordenskjolds gate 67 og St. Hans gate 1 reguleres til bevaring.
- «Vaskeritomta» Lømslands vei 6 opprettholdes med dagens bebyggelse, og tillates brukt til allmennyttige formål.
- Arealet mellom Tordenskjolds gate 65 og Lømslands vei avsettes til felles Gårdsplass, mens lekeplassen ved krysset St.Hans gate – Thistedes gate sikres som friområde med turvei langs St.Hans gate ned til Tordenskjolds gate.



Figur 18: Plankart, dagens reguleringsplan for Kvarter 71. Rosa/lilla striper viser områder regulert til kontor og tjenesteyting.



Figur 19: Illustrasjon av mulig utbygging iht. dagens reguleringsplan. Perspektiv fra Tordenskjoldsgate sør.

5.2. Utbyggingsalternativ 1

Utbyggingsalternativ 1 representerer grunneiers ønskede utvikling av området, og innebærer følgende hovedgrep for utvikling av planområdet:

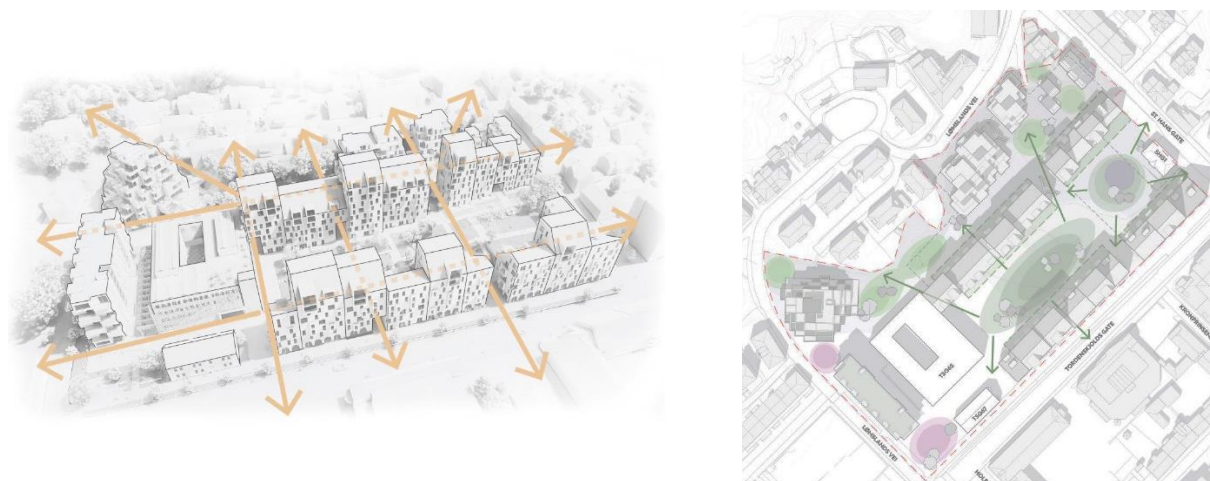
- Planområdet gis en ny hovedstruktur med en stor frodig park midt i kvartalet, som strekker seg fra eksisterende næringsbygg i Tordenskjoldsgate 65 til St. Hans gate 1. I tillegg etableres en nabolagsakse mellom Fritz Jensens gate og Thistedahlsgate.
- Det etableres inntil 37 000 m² BRA ny boligbebyggelse, i form av lamellbebyggelse og frittstående leilighetsbygg på 4-11 etg. Totalt legges det opp til inntil 400 boenheter.
- Lekeplasser, tilgjengelig for alle og av tilstrekkelig størrelse og kvalitet, inkludert akebakkefunksjon, etableres i den nye parken og i tilknytning til nabolagsaksen.
- Det etableres et nytt torg ved krysset Lømslandsvei - Tordenskjolds gate - Holbergs gate.
- Tordenskjolds gate 67 flyttes sideveis, og plasseres på det nye torget.
- St. Hans gate 1 bevares og får en ny funksjon der den står i dag. Bygningen blir et fondmotiv i enden av den store parken.
- Næringsbygget i Tordenskjolds gate 65 ivaretas og gis ny inngang fra torget/parken



Figur 20: Situasjonsplan, alternativ 1.

Et viktig mål for utviklingen av Kvartal 71 er å gi området en ny identitet som et attraktivt boligområde og en destinasjon for byens befolkning. Det viktigste grepet er en ny raus park på over 5 mål med gode solforhold og et mangfold av funksjoner for både nye og eksisterende beboere. Parken rammes inn av boliglameller i sørøst og nordvest, kontorbygget Tordenskjoldsgate 65 i sørvest og det verneverdige bygget St. Hans gate 1 som et fondmotiv i nordøst.

Det etableres en universelt utformet nabolagsakse mellom Fritz Jensens gate og Thistedahlgate, tilknyttet leke- og møteplasser samt andre nabolagsfunksjoner. Både parken og nabolagsaksen er bilfrie områder, kun tilrettelagt for beredskap og eventuelt renovasjon og varelevering.



Figur 21: Konseptdiagrammer – Plassdannelser, uteareal og koblinger. Aktive fasader mot Tordenskjolds gate kombineres med portaler og åpninger i bebyggelsen. Dette skaper porøsitet og kobling mellom kvartalet, nabolagsaksen, de ulike plassene og Baneheia.

Dagens lekeplass ved St. Hans gate foreslås delvis tatt under bebyggelse, ettersom dette vil gi en bedre og mer helhetlig nabolagsakse på tvers av hele kvartalet. Med dette vil dagens akebakke forsvinne, men den vil erstattes med en ny bakke, tilgjengelig for alle, i tilknytning til nabolagsaksen rett i nærheten. Både parken og nabolagsaksen vil i tillegg få flere store leke- og uteoppholdsarealer med gode solforhold og som tilfredsstillers kommunens krav til størrelse og kvaliteter. Alle arealene vil være tilgjengelige for både nye og eksisterende beboere i området.

Det foreslås etablert et nytt bydelstorg ved krysset Lømslandsvei – Tordenskjolds gate – Holbergs gate, i tilknytning til gangfelt, adkomst til Todda, dagens næringsbygg og den planlagte parken. Biladkomst til parkeringskjeller i dagens næringsbygg vil være fra Lømslandsvei via det nye torget. Adkomst for renovasjon og varelevering foreslås tillatt fra Tordenskjolds gate via torget.

Den nye bystrukturen styrker og strammer opp Tordenskjolds gate som bygate og åpner opp nye forbindelser på langs og tvers gjennom kvartalet, via den store, offentlig tilgjengelige parken, nabolagsaksen og torget. Det er lagt vekt på tilretteleggelse for et mangfold av publikums-orienterte funksjoner og møteplasser som er vendt mot Tordenskjoldsgate, parken og torget på bakkeplanet.



Figur 22: Fugleperspektiv fra øst. St. Hans gate i forgrunnen, Tordenskjoldsgate til venstre.

Det foreslås å rive det gamle Fylkeshuset, forsamlingslokalet på «Vaskeritomta», samt boligene i St. Hans gate 5, 5A, 5B og 7 til fordel for utvikling av det nye boligområdet. Næringsbygget i Tordenskjoldsgate 65 bevares og gis en ny inngang mot torget og parken og det gjennomføres utbedringer for å tilpasse bygget den nye situasjonen.

Tordenskjolds gate 67 anses som verneverdig, ligger i verneklasse 2 i Landsverneplanen og er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. Bygget foreslås flyttet sideveis mot vest for å bli en del av det nye torget ved Lømslandsvei – Holbergsgate. Bygget vil kunne få en funksjon som aktiverer og styrker torget som et sentrumsnært byrom og inngangsport til kvartalet.

St. Hans gate 1 er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan. Bygget bevares i det nye forslaget og blir et fondmotiv i parkens østende.



Figur 23: Tordenskjolds gate 67 (t.v.) og St. Hans gate 1 (t.h.).

Ny bebyggelse er i all hovedsak bolig. Det tilrettelegges for næring, service og tjenester i 1.etasjer som vender mot Tordenskjoldsgate, parken, det nye bydelstorget og eventuelt andre offentlige byrom og gater. Det vil vurderes, i samarbeid med Oppvekst i Kristiansand kommune, mulighet for å legge til rette for skolefunksjoner i bygninger som vender mot skolegården ved Todda.



Figur 24: Fugleperspektiv fra nordvest. Lømslandsvei i forgrunnen.

Det legges opp til boligbebyggelse i 4 til 11 etasjer. Bebyggelsen vil ha varierende høyde for å oppnå optimale solforhold, både for leilighetene, uteoppholdsrommene og nærområdet. Overordnet vil den høyeste bebyggelsen være midt i kvartalet og trappes ned mot områdene rundt.

Som en del av alternativ 1 skal det utforskes alternative høyder på bebyggelsen, blant annet høyder lavere enn det som regnes som høyhus (inntil 10 etasjer).

Hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal utredes. Høyder/ struktur/ volumer skal vurderes i forhold til Posebyen som bevaringsverdig bygningsmiljø på den ene siden og Baneheia/ bevaringsverdig bebyggelse i Lømslands vei og på Fergefjellet i bakkant.

Hovedgrepet legger opp til et bilfritt kvartal, der gående, syklende, og kollektivreisende prioriteres først. Kjøreadkomst for boligene er foreslått fra St.Hans gate og kjøreadkomst til dagens næringsbygg fra Lømslands vei, begge til parkeringsanlegg under bakken. Ulike alternativer for hvordan adkomst kan organiseres for å ivareta en mest mulig trafiksikker skolevei til Tordenskjolds gate skole og mest mulig effektiv og trafiksikker løsning ved St. Hans gate utredes som del av prosessen.



Figur 25: Perspektiv fra parken. St. Hans gate 1 blir et fondmotiv i østenden.



Figur 26: Perspektiv fra Tordenskjolds gate sørvest, deler av Tordenskjoldsgate 67 og det nye torget til venstre i bildet.



Figur 27 Perspektiver fra nabolagsaksen. Til venstre: Sett mot øst fra skolegården. Til høyre: Sett mot vest fra St.Hans gate.



Figur 28 Perspektiv fra St. Hans gate. Sett opp mot Baneheia. St. Hans gate 1 til venstre i bildet.



Figur 29 Perspektiv fra krysset St. Hans gate - Lømslandsvei. Sett ned mot Tordenskjoldsgate.

6. FORSLAG TIL UTREDNINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN

6.1. Utredningstemaer og metode

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen (jf. Pbl § 4-2). Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre.

Vurderingene vil bli gjort med sammenligning mot 0-alternativet.

Det utarbeides også en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser benyttes som utgangspunkt for analysemetodikken. Denne angir de aktuelle tema som skal vurderes i ROS-analysen.

I tidligere reguleringsplan som ble vedtatt i 2014 ble det gjennomført en konsekvensutredning og utarbeidet fagrapporter. Det ble blant annet utarbeidet en trafikkanalyse og et geologi-notat. Alle tidligere utredninger vil bli gjennomgått og revideres/oppdateres i henhold til dagens situasjon og nytt planforslag.

Oversikt over utredningstema:

Planfaglige tema i reguleringsplan	Temaer som det skal utarbeides en egen fagrapport for (konsekvensutredes)	Temaer som skal beskrives i planbeskrivelsen
Samfunnsmessige virkninger <i>Endring av formål fra kontor/tjenesteyting til boligformål</i>	X	
Samfunnsmessige virkninger <i>Overordnet om samfunnsmessige virkninger Sosial infrastruktur Folkehelse Kriminalitetsforebygging Medvirkning</i>		X
Trafikk og mobilitet <i>Trafikk Mobilitetsplan</i>	X	
Miljøfaglige forhold <i>Overvannshåndtering Støy Luft/støv Grunnforhold/geotekniske forhold Forurensning Kommunaltekniske anlegg/teknisk infrastruktur Klimaregnskap</i>	X	
Stedsutvikling <i>Estetikk og byrom Fremtidig byplangrep Gjenbruk av eksisterende betongbygg (Fylkeshuset) Kulturminner, kulturmiljø og verneverdig bebyggelse Utbyggingsrekkefølge</i>		X

Anleggsfasen		
Bruk av området – rekreasjon og tilgjengelighet <i>Nærmiljø og rekreasjon Barn og unges interesser Universell utforming</i>		X
Grønnstruktur og naturmangfold		X

I oversikten under er de fagfelt og tema som skal vurderes/ utredes listet opp. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrapport eller som del av planbeskrivelsen. Til sammen utgjør dette konsekvensutredningen. Til slutt sammenstilles temaene og det gis en samlet vurdering av konsekvensene. Aktuelle avbøtende tiltak beskrives.

TEMA DET SKAL UTARBEIDES EGEN FAGRAPPORT FOR		
Tema	Hva skal utredningen inneholde?	Eksisterende dokumentasjon
Samfunnsmessige virkninger	Endring av formål fra kontor/ tjenesteyting til boligformål <ul style="list-style-type: none"> ○ Vurdering av konsekvensene ved endring av formål 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kommunedelplan Kvadraturen og vestre havn, del 1. ○ Utbyggingsprogram 2021-2024
Trafikk og mobilitet	Trafikk Vurdere dagens trafikksituasjon og fremtidig trafikksituasjon med hensyn til: <ul style="list-style-type: none"> ○ Trafikkmengder ○ Adkomstløsning og kapasitet ○ Internt veisystem og veistandard ○ Behov for tilrettelegging for myke trafikanter, gang- og sykkelforbindelser ○ Skolevei ○ Snarveier, gangatkomster til turområder. ○ Kryssløsninger ○ Trafikksikkerhet og trafikksikkerhetstiltak ○ Trafikkberegning for kryss mellom Tordenskjoldsgate og Festningsgata ○ Mulig stenging/enveiskjøring av Lømslandsvei 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kjente trafikkanalyser ○ Kommunens temakart ○ Kommunedelplan for sykkelspressveien ○ Trafikktellinger Posebyen
	Mobilitetsplan <ul style="list-style-type: none"> ○ Mobilitetsplan i henhold til Kristiansand kommunes mal. ○ Parkeringsdekning, både 0,5 plasser per boenhet og 0,25 plasser per boenhet. ○ Sykkelparkering ○ Kollektivdekning, kapasitet og rutetraséer ○ Ulykkesituasjon, trafikksikkerhet for myke trafikanter. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nasjonal vegdatabank ○ Kommunens temakart

Miljøfaglige forhold	Overvannshåndtering <ul style="list-style-type: none"> ○ Beregne avrenning fra hele nedslagsfeltet før og etter utbygging. ○ Vurdering av mulige blågrønne løsninger og effekten av disse. ○ Mulig overvannshåndtering inkl. flomveier skal vises i overordnet VA-plan. ○ Utarbeide kapasitetsberegninger som også omfatter vurderinger av brannvannsbehov. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kommunens overvannsveileder
	Støy <ul style="list-style-type: none"> ○ Dagens situasjon og fremtidig situasjon med hensyn til støy fra trafikk ○ Eventuelle behov for støydempende tiltak 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kommuneplanens temakart ○ Tall fra trafikkanalysen ○ Støyanalyse, Multiconsult ○ Statens vegvesens støykart ○ Støysone i kommuneplanens arealdel
	Luft/støy <ul style="list-style-type: none"> ○ Luft- /støvutredning, baseres på tall fra trafikkanalysen. ○ Samspillseffekt av støy og luftforurensning. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kommuneplanens temakart
	Grunnforhold/geotekniske forhold <ul style="list-style-type: none"> ○ Beskrivelse av stabilitetsforhold, skredfare og radon. ○ Geotekniske vurderinger i området ift. Blant annet utvidelse av parkeringskjeller og evt. nødvendig sprengningsarbeider. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Miljødirektorates kart ○ Radarmålinger fra NGU ○ NVE Atlas ○ Kommunens aktsomhetskart, forurenset grunn ○ www.skrednett.no ○ http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/ (kvikkleire, skred, løsmasser, grunnforhold, mineraler)
	Forurensning <ul style="list-style-type: none"> ○ Beskrivelse av eventuelle forekomster av forurensning i grunnen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Miljøstatus.no ○ Kommunens temakart
	Kommunaltekniske anlegg/teknisk infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ○ Vurderinger av nødvendig kapasitet for anlegg knyttet til teknisk infrastruktur inn i området, herunder vann, avløp, tele/kabel, el-forsyning med mer. ○ Alternative/fornybare energikilder 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Opplysninger fra Kristiansand kommune ○ Geo.ngu.no ○ NVE – karttjeneste ○ Fjernvarmekonsesjon
	Klimaregnskap <ul style="list-style-type: none"> ○ Klimaregnskap for planforslaget, sett opp mot en transformasjon/gjenbruk av eksisterende bygninger 	

TEMA SOM KUN SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I PLANBESKRIVELSEN		
Tema	Hva skal beskrivelsen inneholde?	Eksisterende dokumentasjon
Samfunnsmessige virkninger	Overordnet om samfunnsmessige virkninger <ul style="list-style-type: none"> ○ Sentrumsutvikling på et overordnet nivå. ○ Antall boenheter og omfang av næring som er fornuftig i planområdet, sett i forhold til resten av Kvadraturen. ○ Boligbehov for ulike befolkningsgrupper beskrives og vurderes 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ny samfunnsdel, Sterkere sammen, Kristiansand mot 2030, med overordnet arealstrategi. ○ Kommunedelplan Kvadraturen og vestre havn, del 1. ○ Utbyggingsprogram 2021-2024 ○ Rapport om barnefattigdom i Kristiansand kommune
	Sosial infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ○ Skole- og barnehagekapasitet vurderes. ○ Hensyn til utvidelsesmuligheter for Tordenskjoldsgate skole utredes. 	
	Folkehelse <ul style="list-style-type: none"> ○ Faktorer som bidrar til positiv eller negativ innvirkning for folkehelse ○ Sosiale møteplasser for ulike grupper. ○ Stille plasser. ○ Kartlegge snarveier og gs-veger. 	
	Kriminalitetsforebygging <ul style="list-style-type: none"> ○ Temaet beskrives 	
	Medvirkning <ul style="list-style-type: none"> ○ Temaet beskrives ○ Merknader oppsummeres 	
Stedsutvikling	Estetikk og byrom <ul style="list-style-type: none"> ○ Vurdering av planens virkninger på et overordnet nivå, tilpasning til kvartalsstrukturen. ○ Det utarbeides en 3D-modell for å undersøke fjernvirkninger, siktlinjer og tilpasning til etablert bebyggelse i området. 	
	Fremtidig byplangrep <ul style="list-style-type: none"> ○ Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger. ○ Arealbehov. ○ Bebyggelsesstruktur. ○ Bebyggelsestypologi. ○ Illustrasjoner. ○ Estetisk og kulturell bebyggelsesverdi vurderes. ○ Volum og høyder, fjernvirkning. ○ Sol-skyggeanalyser. ○ Vindanalyser. ○ Arkitektonisk og landskapsmessig tilpasning. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kristiansand Boligprogram 2020-2030 ○ Høyhusutredning ○ Kristiansand kommunes arealstrategi og samfunnsdel.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vurdere byggegrenser for å ivareta ulike hensyn. 	
	<p>Gjenbruk av eksisterende bygg</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gjenbruk av eksisterende betongbygg (Fylkeshuset) til bolig, næring og/eller kontorbygg skal utredes. 	<ul style="list-style-type: none"> ○
	<p>Kulturminner og verneverdig bebyggelse</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Beskrivelse av eventuelle kulturminner og kulturmiljø, verneverdige bygninger og trær i planområdet. ○ Beskrivelse av eventuelle automatisk fredede og nyere tids kulturminner i planområdet. ○ Vurdering av potensialet for funn av nye kulturminner. Potensialet for funn anses som lav på grunn av den høye utnyttelsen. ○ Aktuelle konsekvenser for kulturminner vil bli beskrevet. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ www.askeladden.ra.no ○ www.miljostatus.no ○ http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/ (fredede kulturminner, SEFRAK-bygninger) ○ Kommunens temakart ○ Kommunens kulturminnevernplan ○ Utredninger for kulturminner forutsettes utført i nært samarbeid med kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen. ○ SEFRAK-registrering ○ Askeladden.ra.no
	<p>Utbyggingsrekkefølge</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Tidshorisont for realiseringen av prosjektet vurderes. ○ Hvordan kan utbyggingsrekkefølgen legges opp for å gi minst mulig negative effekter for dem som er etablert i området, eller de beboerne som etablerer seg først? ○ Rekkefølgebestemmelser 	
	<p>Anleggsfasen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Konsekvenser i anleggsperioden vil bli beskrevet på et overordnet nivå. ○ Plan for gjennomføring av anleggsperioden med avbøtende tiltak må utarbeides når forslaget er tilstrekkelig detaljert. ○ Det kan i forbindelse med konsekvensutredningen bli lagt generelle føringer for gjennomføring av anleggsarbeider i området, f.eks. for å håndtere trafikkavvikling. 	
Bruk av området – rekreasjon og tilgjengelighet	<p>Nærmiljø og rekreasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vurderinger av områdets verdi for rekreasjon og fritidsaktiviteter. ○ Park, lek og rekreasjonsområder, sosiale møteplasser, turveier, o.l. ○ Temakart for nærmiljø (viktige oppholdssteder, skoleveier, lekeplasser og rekreasjonsarealer osv.). 	
	<p>Barn og unges interesser</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Barns bruk av arealer og nærliggende grønnstruktur. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kontakte kommunens representant for barn og unge

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kartlegging av skolevei og barns bevegelser gjennom området. ○ Barnehager og skolars bruk av området. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kristiansand kommunes temakart ○ Kartlegging av barn og unges bruk av Kvadraturen, 2003. ○ Barn og unges innspill til gatebruk, 2016.
	<p>Universell utforming Temaet beskrives.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ HV129 Universell utforming av veger og gater ○ TEK17 ○ Kommunens veinormal og utomhusnormal.
Grønnstruktur og naturmangfold	<p>Grønnstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Beskrivelse av viktige elementer som ivaretar grønnstrukturen i området ○ Sammenheng med tilliggende grønnstrukturverdier 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Kommunens temakart ○ Naturbase.no
	<p>Naturmangfold</p> <p>Vurderinger av planens virkninger for eventuelle verdier knyttet til naturmiljøer og naturmangfold innenfor planområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Beskrivelse av temaet. ○ Beskrivelse av fremmede arter. ○ Sjekkliste for Naturmangfoldloven. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning ○ Artsdatabankens artskart. ○ Kommunens temakart

Tabell 3: Tema for konsekvensutredningen og tema som skal beskrives i planbeskrivelsen.

7. PLANPROSESSEN

7.1. Framdriftsplan

Nedenfor vises gjennomført og planlagt fremdrift for reguleringsprosessen.

Utarbeidelse av forslag til planprogram		August 2020
<i>Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram</i>		Sept-Okt
Fastsettelse av planprogram	Politisk behandling: By- og stedsutviklingsutvalget	Desember 2020
Planprogram revidert i tråd med nytt utbyggingsalternativ		August /Desember 2022
<i>Begrenset høring av revidert planprogram</i>		
<i>Informasjonsmøter og arbeidsmøter med interessenter og aktører i området</i>	Politisk behandling: By- og stedsutviklingsutvalget	
Utredninger og vurderinger ihht. planprogrammet Utarbeidelse av plandokumentene		
Ferdigstilling og innsending av planforslag		
1.gangsbehandling av planforslag med konsekvensutredning	Politisk 1. behandling: By- og stedsutviklingsutvalget	Feb/Mars 2023
<i>Offentlig ettersyn Åpent møte</i>		April/Mai 2023
Revisjon av planen		Juni
Vedtak av plan	Politisk sluttbehandling: Bystyret	Aug./Sept. 2023

Tabell nr. Framdriftsplan

7.2. Medvirkningsplan (Pbl kapittel 5)

Kvartal 71 skal utvikles til et attraktivt, moderne boligområde med tilhørende byfunksjoner i overgangen mellom Kvadraturen og Baneheia. Når vi jobber med planforslaget og involverer interessenter igjennom medvirkning er det flere spørsmål som kan stilles:

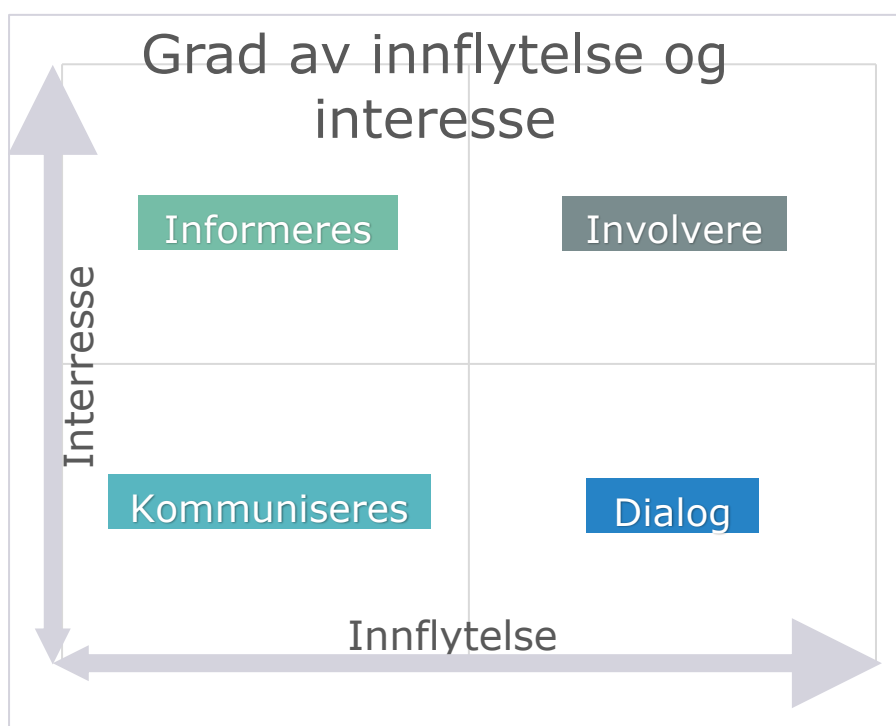
Hva gjør at vi tiltrekkes av et sted? Og hvordan får vi folk til å ta i bruk det nye prosjektet, både som beboere, besøkende og kunder? Hvilke tilbud i nærmiljøet bruker folk og hvilke savner de? Hva er det som skaper gode rammer for aktivitet og opphold?

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området. De ulike aktørene har ulik grad av interesse og innflytelse for utviklingen.

Medvirkningsopplegget er i henhold til plan- bygningslovens kapittel 5. I tillegg til de lovpålagte kravene til medvirkning, vil det bli aktuelt å holde ulike former for dialog- og informasjonsmøter, workshops og lignende.

Det er i de siste årene gjennomført flere befolkningsundersøkelser og kartlegginger av Kvadraturen og Kristiansand som by, blant annet; «Pilotprosjekt – Kartlegging av Kvadraturen», 2003, «Gatebruk og parkering i Kvadraturen, innspill fra barn og unge», 2016, «Boligundersøkelse - En befolkningsundersøkelse om boligsituasjon og boligpreferanser i Kristiansand kommune», 2018 og prosjektet «Bedre byer - Kristiansand», 2019. Disse kartleggingene vil være med å danne grunnlaget for vurderingen av planforslaget.

Forklaring av begrepene



INFORMERE

Holde interessentene jevnlig informert om prosjektet. Aktører blir informert via media, oppslag, e-post eller brev.

KOMMUNISERE

Opprettholde interessentenes interesse gjennom kommunikasjon. Aktører har anledning til å gi tilbakemeldinger og innspill til prosjektet som svar på direkte henvendelser eller spørreundersøkelser, fra mediedekning eller i egne særmøter.

INVOLVERE

Skape forankring gjennom å involvere interessentene. Aktører vil være direkte involvert i utarbeidelse av løsninger i prosjektet, gjennom diskusjoner i interessefora, faglige ressurser eller egne særmøter med spesielt relevante interessenter.

SKAPE DIALOG

Ha fortløpende konsultasjoner underveis i prosjektet gjennom møter med aktører i form av særmøter, dialog eller folkemøter. Diskusjonene i disse møtene kan gi innspill til konkrete løsninger.

Oversikt over interessentene

Statlige og regionale myndigheter	<ul style="list-style-type: none">• Statsforvalteren i Agder• Agder fylkeskommune<ul style="list-style-type: none">• Sivilforsvaret• DSB• NVE• Statens vegvesen
Offentlige og kommunale instanser	<ul style="list-style-type: none">• Kristiansand kommunes fagavdelinger• De fire kommunale rådene (Rådet for funksjonshemmede, seniorrådet, ungdommens bystyre, studentrådet)<ul style="list-style-type: none">• Brannvesenet• Byantikvaren• Agder Energi• Avfall Sør• AKT
Barn og ungdom	<ul style="list-style-type: none">• Elevråd ved Tordenskjolds gate skole• Elevråd ved Grim skole• Elevråd ved Samfundet skole• Fergefjellet barnehage
Næringslivet	<ul style="list-style-type: none">• Næringsdrivende i Posebyen
Interessegrupper	<ul style="list-style-type: none">• Kvadraturforeningen• Næringsforeningen i Kristiansandsregionen<ul style="list-style-type: none">• Posebyen vel• Fergefjellet og Heidens Vel<ul style="list-style-type: none">• Naboer• Nybyen• Øvre Tordenskjoldsgate Borettslag<ul style="list-style-type: none">• Foreningen Posebyen• Blå kors• Christiansand Byselskab• Fortidsminneforeningen
Befolkningen	<ul style="list-style-type: none">• Allmennheten

Medvirkningsopplegg

Her følger en oversikt over møter og annen type medvirkning som planlegges i løpet av planprosessen:

Aktører	Informere	Kommunisere	Skape dialog	Involvare
Statlige og regionale myndigheter	Planforslag til høring April/Mai 2023		Særmøter Oktober 2020 – Mai 2023	Særmøter Oktober 2020 – Mai 2023
Offentlige og kommunale instanser	Planforslag til høring April/Mai 2023		Særmøter August – Desember 2022	Særmøter August – Desember 2022
Barn og ungdom	Planforslag til høring April/Mai 2023	Analysere eksisterende barnetråkk og undersøkelser		Gjennomføre workshop el. August – Desember 2022
Næringslivet	Planforslag til høring April/Mai 2023		Særmøter August – Desember 2022	
Interessegrupper	Planforslag til høring April/Mai 2023		Særmøter eller åpne møter August – Desember 2022	
Befolkningen	Planforslag til høring April/Mai 2023	Benytte utførte undersøkelser August – Desember 2022	Åpent informasjonsmøte September 2022	

Informere

Alle høringsinstanser fikk tilsendt brev med varsel om oppstart og forslag til planprogram. Revidert forslag til planprogram sendes i tillegg på begrenset høring, før politisk behandling. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring og offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og digitale medier, samt på kommunens hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/reguleringsplaner.

De skriftlige innspillene til varsel om oppstart og planprogram vil oppsummeres og kommenteres. Dette vil følge planforslaget til 1. gangs behandling og høring.

Planforslaget vil deretter sendes på høring. Det blir da mulighet til å gi skriftlige innspill til planforslaget.

Kommunisere

Det er aktuelt å bruke tidligere barnetråkk, spørreundersøkelser og lignende. Det gjennomføres også nye kartlegginger og undersøkelser. Tiltakshaver/forslagsstiller vil bidra med informasjon om prosjektet som kan benyttes av lokale medier ved behov. Ulike aktører kan gi tilbakemeldinger og innspill til prosjektet som svar på direkte henvendelser eller lokal mediedekning. Det legges opp til kommunikasjon med næringslivet og aktuelle leietakere i løpet av planprosessen.

Skape dialog og involvere

Det legges opp til dialog og involvering av flere aktører:

Dialog og koordinering med offentlig instanser:

Planarbeidet kan tas opp i regionalt planforum. Representanter fra Fylkesmannen, Statens Vegvesen, fylkeskommunen, Statens Kartverk m.fl. møtes.

Samarbeid med offentlige og kommunale instanser:

Det legges opp til et tett samarbeid med Kristiansand kommune. Det er satt opp månedlige møter mellom forslagsstiller og kommunen med ulike deltakere fra plan, parkvesenet, ingeniørvesenet og andre deltakere etter behov. I kommunens interne prosess vil parkvesenet, ingeniørvesenet, utbyggingsstaben, oppvekst, barn og unges representant og miljørettet helsevern delta.

Det avtales møter med de kommunale rådene, Ungdommens bystyre, Rådet for funksjonshemmede, Seniorrådet og Studentrådet. På møtene vil det holdes en enkel presentasjon der rådene får informasjon om planprosessen. Rådene vil få mulighet til å stille spørsmål og komme med innspill.

Det er også holdt særmøter med aktører som Agder Energi angående håndtering av nettanlegg, dialog med Brannvesenet angående brannkrav, og med Avfall sør angående plassering av renovasjonsanlegg. Dette utføres fortløpende i prosessen.

Dialog og møter med lokale interesseorganisasjoner og beboere:

Det ble holdt et åpent informasjonsmøte i kaféen i Kvartal fem, 3. november 2020, hvor tidligere konsept var oppe til diskusjon. Mange av innspillene og synspunktene som kom frem der vil også være relevant å ha med ved utvikling av planforslag basert på nytt helhetsgrep. Ulike interessenter fikk mulighet til å delta; naboer, velforeninger i området, næringsdrivende i området/Posebyen og andre interesserte.

Det blir avholdt et møte med styrene i velforeninger, borettslag og sameier 21. september 2022 i lokaler innenfor Kvartal 71. Videre blir det åpent kontor, hvor alle kan komme og se/diskutere forslaget, 27.-29. september.

Det vil også bli et åpent folkemøte i løpet av høringen (arrangeres av kommunen i samarbeid med forslagsstiller).

Dialog med barn og unge

Det er aktuelt å bruke tidligere barnetråkk, spørreundersøkelser og lignende. Skolene og barnehagene kontaktes og det gis informasjon om mulighet for medvirkning. Det avtales også møter med Ungdommens bystyre og Studentrådet som vil representere ungdom og unge voksne.

Hensikten med medvirkningsopplegget for barn og unge er å undersøke hvordan barn og unge bruker dagens planområde som mobilitetssone og som leke-/oppholdsområde. Mange barn har skolevei forbi planområdet. De som skal kontaktes for medvirkning er Tordenskjoldsgate skole, Fergefjellet barnehage, Samfundet skole og Grim skole.

Barnehager

Del 1 – Etablere kontakt, fortell om opplegget

Vi etablerer kontakt med barnehagen og informerer om at vi kommer til å ha et medvirkningsopplegg.

Del 2 – Send over enkel informasjon og noen spørsmål

Det sendes over litt enkel informasjon om prosjektet i en PowerPoint med noen spørsmål. Kommunen får presentasjonen til gjennomsyn før oversendelse. Denne vil gi informasjon til de som jobber i barnehagen.

Eksempler på spørsmål:

- Hvilke stier/veier velger de å bruke til barnehagen? Hvor er det trygt og hvor er det utrygt?
- Går noen til/fra barnehagen med foresatte/søsken? Hvordan oppleves de ulike veiene?
- Hvilke lekefunksjoner liker de å bruke?
- Er det noe de savner som de ønsker å ha i nærheten av barnehagen?
- Bruker de lekeplassen i St. Hans gate? Dersom de bruker den, hva liker de og hva liker de ikke?
- Hvor liker de best å gå å leke utenfor barnehagen?

Del 3 – Tur i nærområdet

Vi spør deretter om å få bli med barnehagen på en tur i nærområdet. Kommunens saksbehandler vil også delta. Vi tar med kart på turen slik at vi kan peke og tegne på kartet. På turen vil vi være ekstra lydhøre for hva barna synes om planområdet, og stille spørsmålene som har blitt tilsendt tidligere (del 2).

Barne- og ungdomsskoler

Vi tar kontakt med kontaktpersonene for skolene. Det sjekkes om alle klassene er representert i elevrådet ved Tordenskjoldsgate skole og Samfundet skole. Det er tidvis slik at 1. og 2. klasse ikke er representert her.

For Grim skole ber vi elevrådskontaktlærer være behjelpelig med å utpeke barn/ungdom som sogner til planområdet. Det er sannsynligvis flere elever som ikke har en relasjon til KV71, disse trenger ikke være med på opplegget.

Del 1 – Send over enkel informasjon og noen spørsmål

Vi sender over et enkelt prosjektmateriell i form av en PowerPoint, hvor det stilles relevante spørsmål og viser enkle tanker/skisser. Kommunen får dette til gjennomsyn før oversendelse. Dette materialet kan de klassene som ønsker, ta opp i elevrådstimene og diskutere. Legger ved kart som kan skrives ut og tegnes på om det er ønskelig.

Eksempel på spørsmål:

- Hvilke stier/veier velger de å bruke til skolen? Hvor er det trygt og hvor er det utrygt?
- Går noen til/fra skolen med foresatte/søsken? Hvordan oppleves de ulike veiene?
- Hvilke lekefunksjoner liker de å bruke?

- Er det noe de savner som de ønsker å ha i nærheten av skolen?
- Bruker de lekeplassen i St. Hans gate? Dersom de bruker den, hva liker de og hva liker de ikke?
- Hvor liker de best å gå å leke utenfor skolen?

Del 2 – Møte med elevrådene

Det inviteres til et møte med elevrådsrepresentantene hvor det går tur til/i planområdet. Vi forteller om prosjektet, helt enkelt om hva en planprosess er, og vi stiller noen spørsmål (listet opp i del 1). Kommunens saksbehandler vil også delta.

Vi tar med kart, tusjer og illustrasjoner. Her kan elevene være med fysisk å tegne på kartene, eventuelt gi over materiellet de har jobbet med i klassen. Det skapes en god dialog der spørsmål fra del 1 blir relevant for samtalen. Disse spørsmålene har de kjennskap til da de har fått presentert de i tidligere materiell, dette skaper trygghet.

Dokumentasjon av medvirkning

Innspillene fra de forskjellige medvirkningsaktivitetene vil bli sammenstilt og referert i planbeskrivelsen. Det føres korte møterefaterat fra informasjonsmøter og det vil lages en rapport etter turer i planområdet (opplegg for barn og unge) som vedlegg til plansaken. Skriftlige, innkomne merknader refereres som sammendrag i planbeskrivelsen og vedlegges i sin helhet.

8. KILDER OG REFERANSER

Arkitekturguide for Kristiansand, arkitektur og byplanhistorie. Kulturdirektøren i Kristiansand kommune, 2002.

Askeladden, riksantikvaren, <http://www.Askeladden.ra.no>

Sterkere sammen - Kristiansand mot 2030. Kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi, vedtatt 23.09.2020

Historiske kart, <http://www.finn.no>

Kristiansand kommune. Styrke i muligheter. Kommuneplanens arealdel 2011-2022. Vedtatt av Bystyret 22.06.2011 og 07.09.2011. Endret i formannskapet den 17.04.2013 og Bystyret 21.09.2016 <http://www.kristiansand.kommune.no/>

Kristiansand kommunes temakart.
<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/kart/temakart/>

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008. <http://lovdata.no/>

Forskrift om konsekvensutredninger, 2017. <http://lovdata.no/>

Miljødirektoratets kart, <http://www.miljostatus.no/kart/>

NVE kartkatalog, <https://kartkatalog.nve.no/#kart>