

KVARTAL 37 – VARSEL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING

I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-8 varsles oppstart av privat detaljreguleringsplan for Kvartal 37, i Kristiansand kommune, samt forhandling om utbyggingsavtale.

Avgrensning av planområdet

På vegne av Markens Gate 13-15 AS varsler Trollvegg oppstart av planarbeid. I henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8 meldes det oppstart av detaljregulering for gnr. 150/bnr. 970 og 974, samt hele eller deler av eiendommene gnr. 150/bnr. 21, 23, 1302, 1304, 1306, 1308, 299/202 (Markens gate), 233/1 (Tollbodgata) og 241/2 (Vestre Strandgate og Dronningens gate) i Kristiansand kommune.

En detaljregulering er en detaljert reguleringsplan som viser hvordan et område skal brukes. Hvis planen gir muligheter for utbygging, vil høyder, størrelser og bruk av området bli bestemt i planen.

Avgrensning av oppstartsvarselet sees på kart vedlagt. Under planarbeidet kan planområdet bli mer avgrenset til endelig regulert areal. Det tas forbehold om mindre justeringer, men avgrensningen kan ikke utvides vesentlig uten nytt varsel.

Målet med planarbeidet

Formålet med planen er at å optimalisere forholdene for dagens restauranter og butikker, samt legge til rette for flere kontorarbeidsplasser ved å øke utnyttelsen på byggene i Markens gate 13 og 15 gjennom en utvidelse mot bakgården og etablere inntrukket toppetasje. Dagens kontor og næringsbygg i Markens gate 13 og 15 er i dag på fem etasjer og skal beholdes og rehabiliteres. Det foreslås å øke høyden på eksisterende bygg i Markens gate 13 og 15. Den ekstra etasjen skal være inntrukket og utgjør en 6. etasje på bygningsmassen. Bygningene og fasader i Markens gate 13 og 15, vil bli renoveret til dagens tekniske standard og større fokus på miljørettede løsninger med bl.a. gjenbruk av bærende konstruksjoner.

Foruten om Markens gate 11, er kvartalet uregulert. Planen tar derfor med seg resterende del av kvartalet. I tillegg er det tatt med fortau og veiareal inntil tilstøtende reguleringsplaner. Det meldes oppstart av resterende del av kvartalet med forbehold om at planområdet kan innskrenkes underveis i planprosessen. Forslag til tilbygg på Markens gate 13 og 15 følger kommunedelplanens generelle bestemmelse om høyde, men utfordrer høyder angitt i «unntaksbestemmelsen» som gjelder eksisterende bebyggelse mot Markens gate sør-vestside. For resterende del av planområdet, legges føringer fra kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre havn. Arealer for gate/fortau og vei vil i hovedsak videreføres i ny reguleringsplan.

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Planen er i tråd med eksisterende kommuneplan og kommunedelplan der området er avsatt til nåværende sentrumsformål, Kvartal 37, med hensynssone bevaring kulturmiljø. Bakgrunn for planarbeidet er blant annet at området er uregulert.

Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen 17. desember 2021 og administrasjonen anbefalte oppstart av planarbeid, men var skeptisk til skisserte høyder. Det ble samtidig avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd jf. §4-2 og forskrift om konsekvensutredninger.

Utbyggingsavtale

Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger/grunneier og kommunen/fylkeskommunen) og regulerer forhold omkring utbygging av området.

Innspill til planarbeidet

Naboer og berørte inviteres med dette brevet til å komme med innspill til reguleringsplanarbeidet. Det legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan- og bygningsloven. Alle som får dette varselet, vil motta et komplett planforslag når dette siden legges ut på høring. Naboer vil også bli kontaktet for ytterligere medvirkning, som nabovandring og infomøte.

Spørsmål og eventuelle skriftlige kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes innen **31. januar 2022** til:

Trollvegg Arkitektstudio AS v/ Alf Petter Mollestad,
Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand S
alfpetter@trollvegg.no

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Planinitiativ, referat fra oppstartsmøte og oppstartsvarsel er tilgjengelig på Kristiansand kommune sin kommunens nettside: <https://www.kristiansand.kommune.no> og på vår nettside: www.trollvegg.no.

Med vennlig hilsen



By- og arealplanlegger
Trollvegg Arkitektstudio AS
Tlf: 996 37 643