



Kvartal 37 - detaljregulering

Plannummer: 1607
Saksnummer eByggesak: [PLAN-21/03158-3 Kvartal 37 - detaljregulering - planinitiativ](#)
Saksnummer p360 online: [2021033485-3 Kvartal 37 - detaljregulering – planinitiativ](#)
Møtedato: 17.12.21
Saksbehandler: Fredrik Bie Sund
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland
Byggesaksbehandler: Dalibor Premovic

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Markens Gate 13-15 AS v/ Roy Gundersen

G Eiendom AS

Konsulent Alf P Mollestad, Trollvegg AS

Michael Befus

Fra kommunen Venke Moe, plan- og bygningssjef,

Eirik Heddeland Martens, planleder

Fredrik Bie Sund planlegger.

REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

[Agder fylkeskommune](#)

[Avfall Sør](#)

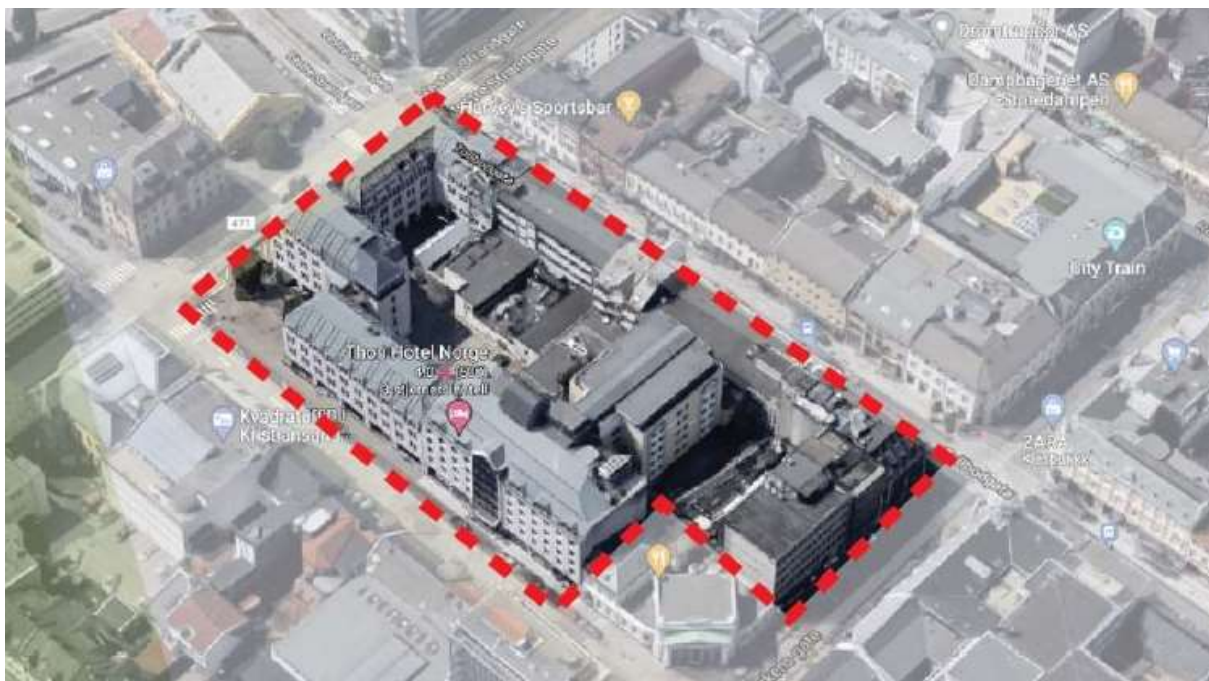
FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å:

- Øke utnyttelse noe inne i kvartalet
- Øke høyden mot Markens gate
- Ellers regulere inn dagens situasjon.

Den konkrete foranledningen for planen er opprusting, utbedring og påbygg av Markens gate 13 og 15.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Her legges det til rette for flere arbeidsplasser i Kvadraturen, og gode forhold for næringsdrivende. Intensjonen er helt i tråd med de vedtatte mål kommunen selv har satt seg, både for utvikling av Kvadraturen og for byen som helhet.

Planinitiativet viser et løft for kvartalet, selv om det ikke reguleres så mange nye kvadratmeter.

Vi har samtidig enkelte innvendinger til de konkrete utkastene for de to bygårdene mot Markens. Her må uttrykk og materialbruk bearbeides. Markens gate står i en særstilling, både blant folk og i overordnede planer, Kvadraturplanen. Høyder, sol og dagslys i Markens gate vil være et sentralt tema.

Tema:

Planområdet.

Meget positivt at nær hele kvartalet er tatt med, etter administrasjonens ønske. Privatbanken er regulert på en god måte i Murbyplanen og tatt ut.

Formål:

Forretning/kontor/ tjenesteyting/hotell/ bevertning. Her skal det også stilles krav om publikumsrettet virksomhet i Markens, Tollbodgata og Dronningens gate.

Utnyttelse

Utnyttelsen er god, og ihht Kvadraturplanen, som tillater inntil 100 % BYA her.

Beregn hvor mange BRA planen samlet vil hjemle, for de enkelte felt.

Høyder

Høyder må innmåles.

Forslaget sies å være ihht Kvadraturplanens høydebestemmelser for kvartalet, 15,5 og 20,1 innenfor en vinkel av 45 *. Imidlertid gjelder det at:

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markens gates sør- vestsida skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene. (§ 3.11)

Her ønskes høyden økt utover hva Kvadraturplanen tillater.

Da må man samtidig se på muligheter for å begrense denne økningen så langt det lar seg gjøre. Her bør det også gjøres en noe større inntrekning av øverste gesims fra gaten enn 45*. Da vil hensynet bak bestemmelsen – sol og dagslys i Markens gate – kunne opprettholdes.

Det må sikres fri høyde mot gaten, ser ut som deler er utkraget i dag og i planinitiativ. Her skal det ikke reetableres baldakiner eller utkrageringer.

Det er viktig at høyder på inngangsparti mot Markens gate må ligge akkurat på nivå med gategrunn.

Kvartalet ellers reguleres med dagens høyde.

Utforming

Markens gate 13 og 15 skal fremstå som to ulike bygg.

Vinduer skal utformes som hull i veggen. Positivt med vinduer i gavlveggen mot Privatbanken. Viktig at nye fasader kan bidra til å skape lys i gaterommet.

Det skal kreves direkte adgang til gaten fra hver eiendom. I skisser er det kun vist en utgang til Markens gate.

Bevaring og tilpasning

Vi er negative til skisserte fasader i ubehandlet tre. En malt tre kledning er karakteristisk for deler av Kvadraturen, men ikke her og mot gaten i Murbyen.

I ny plan må bestemmelsene kreve fasader i mur, pusset mur, eller tegl. De skal mot Markens være i Murbyens farger og lyse. Det må også tas inn en bestemmelse om at det skal være et visuelt brudd mellom de to eiendommene.

Planprosessen og planbeskrivelsen må gjøre rede for hvordan nybygg er tenkt å inngå både som nabo til den bevaringsverdige privatbanken, som en del av byens hovedgate, og som en del av Kvadraturen som kulturminne. Ivareta hensynet til kulturmiljø, og ha i planbeskrivelsen en kort utredning om hvordan det gjøres.

offentlige plasser

Plassen på hjørnet mellom Dronningens gate og Vestre Strandgate skal reguleres inn som felles – ikke offentlig - torv eller annet, og samtidig ha en bestemmelse som sikrer allmenheten tilgang.

Kommunaltekniske anlegg

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende tekniske anlegg i og utenfor planområdet (Gjelder både vei og VA):

En økt utbygging – utover skissert transformasjon av Markens gate 13 og 15, kan gjøre det nødvendig med ny VA- løsning på sikt. Det gjøres ikke som en del av denne planprosessen.

Da det ikke reguleres for nye boliger, ser vi ikke behov for noen ny avfallsløsning.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Rundt kvartalet er det gamle fellesledninger, det innebærer at utbyggingen ikke kan gi påslipp av overvann og fortsatt må ha septik på egen eiendom, eller på sikt bidra til separering. Det må lages en overordnet VA plan.

I en egen reguleringsprosess for ny kollektivtrasé skal det avklares utforming av av Dronningensgate. Da vil det settes i gang oppgraderingsprosjekt av VA med separering av rør.

Se om dere kan løse overvann og septik på egen grunn. Det er nok septiktank i dag, men overvannshåndtering kan bli vanskelig. Hvis ikke de klarer å løse dette i form av septiktank,

fordrøyningsbasseng, grønne bakhager, osv, så må vi diskutere separering av overvann og spillvannsledninger.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann. Her er det vist gode løsninger inne i kvartalet i planinitiativet.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Vi kan ikke her foreløpig se noen mulige rekkefølgekrav. En økt utbygging – utover skissert transformasjon av Markens gate 13 og 15, kan altså gjøre det nødvendig med ny VA- løsning som nevnt over.

Reetablere evt endret gategrunn ihht kommunens veinormal, med gatesten og kantstein.

Oppgradering av Markens gate har vært gjort annensteds gjennom et samarbeid mellom gårdeiere og kommunen. Det er ønskelig på sikt, men vil ikke være en del av denne planen.

For Dronningens gate og Tollbodgaten skal innhold og detaljering gjøres i en egen planprosess. Det vil ikke være noe krav om teknisk plan eller utomhus plan nå.

Plankart

Plankart skal lages etter innmålte fasadeliv og høyder. Det gjelder også høyde på gategrunn. Mot gaten skal det være både byggegrense og byggelinje.

Reguler den åpne plassen mellom Dronningens gate og Vestre som f_Torv, gi allmenheten tilgang og si at det skal holdes åpent.

Byggesak

Forslagsstiller ønsker felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. Dette avtales nærmere i planprosessen.

Kunnskapsgrunnlag

- [Kulturminnevernregistreringen](#)
-
- Forurensa masser ([Kommunens temakart](#))
- Naturmangfold (GisLine)
- Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet
- **Kjente støykilder (sjekk ut)**
- Andre tema i [kommunens temakart](#)
- Rapport om buss i sentrum

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Av hensyn til planens gjennomføring er det viktig at uklare eiendomsforhold avklares tidlig i planprosessen. Utbygger må rekvirere oppmålingsforretning. Både veggliv, usikre høyder og nivå gategrunn må måles inn. Skal ligge til grunn for nytt plankart.

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

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Utbyggingsavtale

Kommunen tilbyr at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.

Illustrasjoner

Perspektiv sett fra Markens gate og Dronningens gate, i øyehøyde.

Sol – og skyggeanalyse – som er lagt ved planinitiativet- er god.

3D-modell

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

- Komplet 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell).
- Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy).

Visningsområdet skal omfatte kvartalet.

Særskilte utredninger

Forurensing i grunnen. Hele Kvadraturen er å regne som forurensede masser.

Overvannsrapport

Gjør en enkel mobilitetsplan som del av planbeskrivelsen.

Konsekvensutredning og planprogram

Planen er i tråd med overordnet plan. Den treffer hverken forskriftens krav om KU etter § 6 eller 8. Planen utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Inviter til en nabovandring når det varsles oppstart.

Her skal gårdeiere og næringsdrivende på andre siden av Markens gate tidlig tas med på medvirkning. Det samme gjelder samtlige gårdeiere i kvartalet.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Planen utarbeides av fagkyndige, slik det er krav om i PBL § 12-3.

Fremdrift

Skissert fremdrift i planinitiativet:

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: mars -22.

Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag:
mai 22

Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: juni -22

Forventet tidspunkt for sluttbehandling: oktober -22

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

Konklusjon

Forslaget er kjærkommet på mange måter. Dette kan styrke Markens gate som attraksjon for både besøkende og fastboende. Det gir flere arbeidsplasser lagt sentralt i byen. Miljøprofilen er god.

Sol og dagslys i Markens gate er et meget viktig hensyn. Derfor er høyder helt sentralt i denne planen. Her strider planinitiativet med kvadraturplanen. Arbeid med å både ta høyder noe ned, og trekk noe lenger inn fra gaten.

Utforming mot Markens gate bør bearbeides. Gjør nye utkast til utforming av fasader. Her skal det tegnes to ulike bygg.

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

Fredrik Bie Sund, 17.12.21

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

**Regionalplan for
Kristiansands-
regionen 2011 –
2050**

Styrke Kvadraturen som landsdelscenter.

Se retningslinjer og anbefalt strategi for Kristiansand, kap 9.2.
Se også kap 8.8, 8.12, 8.13.

**Kommuneplanens
samfunnsdel og
overordnet
arealstrategi 2020
– 2030**

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

- NB: Planinitiativet kap 11.2 - viser til feil overordnet arealstrategi (Kommuneplanens samfunnsdel for gamle Kristiansand 2017). Dette må endres og vurderes opp mot kommuneplanens samfunnsdel med overordnet arealstrategi 2020-30

**Kommuneplanens
arealdel 2011 –
2022**

Formål: Sentrumsformål

Bestemmelser: §2 Plankrav.

§ 4 redegjøre for miljøkonsekvenser, mobilitetsplan og teknisk plan.

§5 tilknytningsplikt

§11 Parkering. Mobilitetsplan (alle prosjekter mer enn 1000 m2 eller 50 ansatte)

Temakart: Støy

**Kommunedelplan
for Kvadraturen og
Vestre havn- del I**

Formål: Forretning/kontor/ tjenesteyting/hotell/ bevertning.

Bestemmelser: 2.1 Plankrav, 3.5 mål inn veggliv, 3.7 variasjon i fasader 3.9 tilpasning, 3.11 høyde, 3.19 BYA 100%, 5.3 Publikumsrettet, 5.4 inngang fra gate, 5.5 ikke nye boliger

Temakart: publikumsrettet virksomhet, bylivssone.

Kvartalet er del av bylivssone. Skal reguleres for bevertning i minst en etasje.

**Gatebruksplan for
Kvadraturen**

Dronningens gate og Tollbodgata er begge markert som kollektivgate. Markens gate er gågate.

**Annet planarbeid i
området**

Kommunale føringer

Det skal settes i gang planarbeid ifbm ny vedtatt busstrasé. Her vil utforming av gatene, samt løsning for varelevering og parkering bestemmes, og detaljeres i teknisk plan.

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.

Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.

Rundt kvartalet er det gamle fellesledninger, det innebærer at utbyggingen ikke kan gi påslipp av overvann og fortsatt må ha septikk på egen eiendom, eller kan evt velge å bidra til separering av rør. Det må lages en overordnet VA plan. Når det er avklart at Dronningensgate blir bussgate, så må det settes i gang oppgraderingsprosjekt av VA fra Ingeniør. Ingen krav til utbygger nå, eventuelt senere bidrag til separering. Ikke rekkefølgekrav i plan.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp)

Aktuelle politiske vedtak:

Buss i sentrum

Fylkestinget vedtok 26.10.21 og bystyret den 27.10.21 omlegging av busstraseen gjennom Kvadraturen. Vestgående i Tollbodgata, østgående i Dronningens gate.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven

GENERELL INFORMASJON

Oppstartsmelding Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvareselet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

Planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:

Markens Gate 13-15 AS

Postboks 27
4661 KRISTIANSAND S

Org: 927 331 977

