

PLANINITIATIV

Detaljregulering Kvartal 62,
Kristiansand kommune

Datert: 29. mars 2023

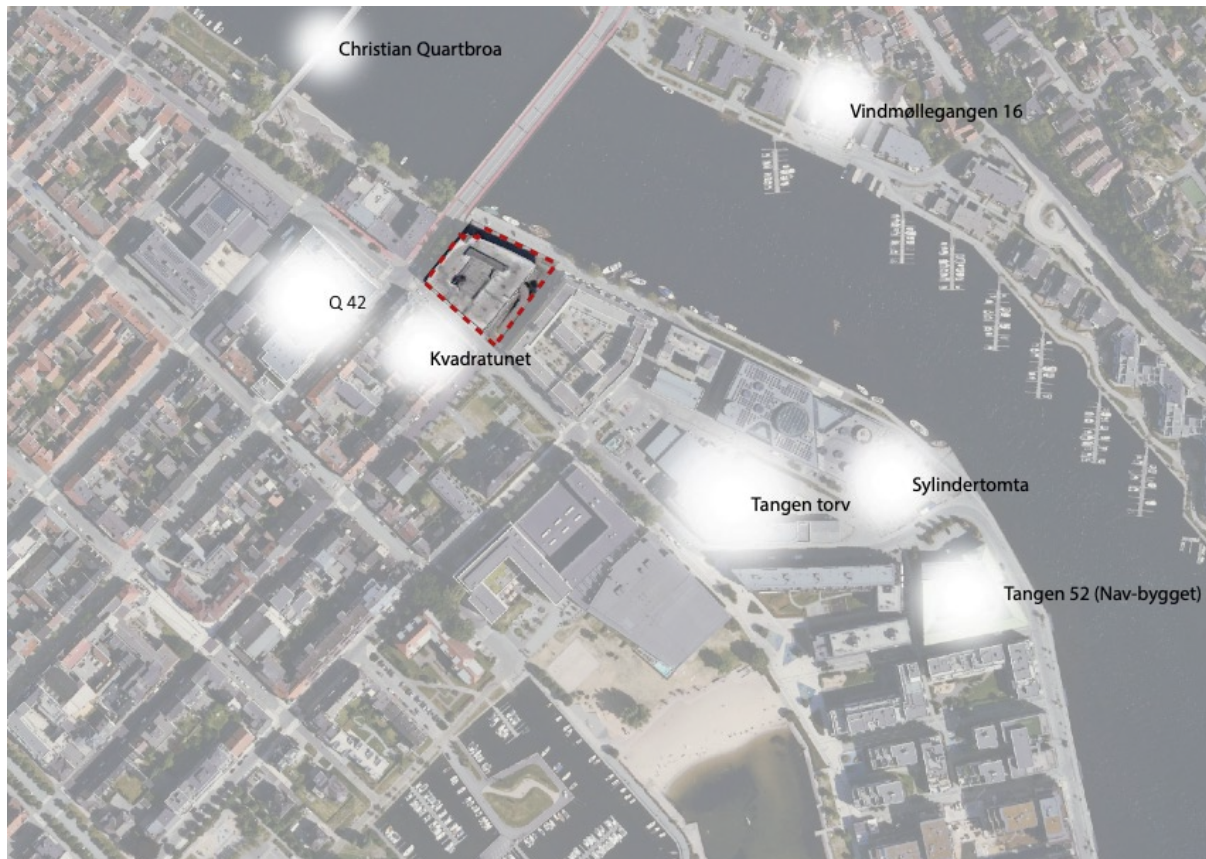
Revidert: 27. juni 2024

Trollvegg Arkitektstudio AS er blitt engasjert av Elvegata 4 AS i forbindelse med en mulighetsstudie og reguleringsplanarbeid for kvartal 62.

Hovedintensjonen med planinitiativet er å omregulere kvartalet for å gi det en mer utadrettet og innbydende fasade og bruk. Bygget på Elvegata 4 ligger sentralt som en del av Kvadraturen, med kort vei til byliv, Lund og Bystranda. Denne delen av Kvadraturen er under transformasjon og gjør at dette bygget i sitt nåværende bruk og uttrykk, fremstår som fremmed og lukket i sin kontekst. Bygget blir i dag brukt til undervisning, kontorer, parkering og noen handelslokaler. Motivasjonen bak planinitiativet er å

- åpne opp byggets lukkede fasade for å gjøre lokalene mer attraktive,
- skape en aktiv førsteetasje,
- åpne opp byrommet ved å fjerne kjørerampen i Kongens gate,
- få økt utnyttelse av tomten.

Som bildet nedenfor viser er det vedtatte prosjekter som har og skal transformere nærområdet ved ny bebyggelse.



Figur 1 Planområdet omfatter Kvartal 62, rødstiplot markering, med nylig bebygde, pågående og fremtidige prosjekter i nærområdet.

Innholdsfortegnelse

1.	Formålet med planen	5
1.1.	<i>Den store konteksten</i>	6
2.	Planområdet	7
2.1.	<i>Overordnede føringer</i>	8
2.2.	<i>Eksisterende bebyggelse</i>	8
3.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	9
3.1.	<i>Den urbane konteksten</i>	10
3.2.	<i>Program</i>	10
3.3.	<i>Uteoppholdsareal</i>	11
4.	Utbyggingsvolum og byggehøyder	13
5.	Funksjonell og miljømessig kvalitet	16
5.1.	<i>Løsninger for å redusere energiforbruk/ tilrettelegge for fornybar energiproduksjon</i>	16
6.	Tiltakets tilpasning /påvirkning på omgivelsene	17
6.1.	<i>Gater og plasser</i>	17
6.2.	<i>Nabobebyggelse</i>	19
6.3.	<i>Kulturmiljø og kulturminne</i>	19
6.4.	<i>Hva planen kan bidra med</i>	19
6.5.	<i>Mobilitet og infrastruktur</i>	19
6.6.	<i>Trafikksikkerhet og trygg skolevei</i>	20
6.7.	<i>Parkeringsløsninger</i>	21
6.8.	<i>Kollektivdekning og adkomst til holdeplass</i>	21
6.9.	<i>Sykkelparkering</i>	21
6.10.	<i>Varelevering</i>	21
6.11.	<i>Overvann</i>	21
6.12.	<i>Tilleggsutredninger</i>	22
7.	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk	23
7.1.	<i>Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030</i>	23
7.2.	<i>Overordnet arealstrategi – Kristiansand mot 2030</i>	23
7.3.	<i>Kommuneplanens arealdel 2023 - 2034</i>	24
7.4.	<i>Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturen 2011-2022</i>	25
7.5.	<i>Reguleringsplan</i>	25
7.6.	<i>Universitetsbyen Kristiansand – Utviklingsplan 2040</i>	26
7.7.	<i>Gatebruksplan</i>	28
7.8.	<i>Pågående planer</i>	29
8.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	30

9.	Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	31
10.	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	31
11.	Prosesser for samarbeid og medvirkning	31
12.	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	31
13.	Fremdrift	32

1. Formålet med planen

Formålet er å utarbeide en reguleringsplan for å definere utviklingspotensialet for utnyttelse, byggehøyder, byggegrenser og formål. Bygget på Elvegata 4 ligger sentralt som en del av Kvadraturen, med kort vei til byliv, Lund og Bystranda. Byggets orientering er mot Otra, Elvegata og Dronningensgate, men bygget er svært anonymt og har avvisende fasader. Det er næring i første etasje ut mot elvepromenaden og Otra, men av den typen som gir lite aktivitet på dagtid. Bygget brukes i dag til undervisningsformål og parkering. Kjørerampen opp til bygget oppleves som massiv og påvirker siktlinjen fra Kongensgate ned mot Otra. Dagens bygg, med adresse Elvegata 4, utgjør hele kvartal 62, jf. Kvadraturens kvartalsstruktur og -nummerering. Med det som utgangspunkt benyttes navnet kvartal 62.

Det vil være avgjørende å planlegge for innbydende arkitektur med aktiv førsteetasje. Vi ser at det er potensial for å få mer ut av stedet enn det er i dag. Aktiviteten og ikke minst hastigheten varierer rundt de fire fasadene, noe som er avgjørende for fremtidig utforming, plassering av funksjoner og overgangen mellom inne og ute.



Figur 2 Forslag til planavgrensning for detaljregulering av Kvartal 62.

1.1. Den store konteksten

Planområdet befinner seg i sør-østre deler av Kvadraturen, Kristiansand, og er beskrevet som del av sentrumsbebyggelsen. Dronningens gate er en av byens hovedfartsårer med aktive gateplan, næring og busstrasé. Bebyggelsen i dette området er variert og gjennomgår stor utvikling. I disse dager bygges nabokvartalet, Kvadratunet, samt at Tangen Torv bygges. Sistnevnte er kun 120 meter fra Kvartal 62/ Elvegata 4. I samme området er det planer om nye bygg på NAV-tomta og Sylindertomta ved siden av Tangen videregående skole. I tillegg er det kun få år siden Q42 ble bygd ut. Fellestrekkene for samtlige prosjekter er en aktiv første etasje og økte høyder fra seks til elleve etasjer. Tangen Torv har tillatelse til elleve etasjer, Q42 er bygd med opptil seks etasjer, i tillegg til tekniske installasjoner på 3,5 meter. Nærmeste nabo, Kvadratunet, har tillatte bebyggelse på opptil åtte etasjer. Langs Otra er det gitt tillatelse til nye bygg på opptil åtte etasjer på Nav-tomta (Tangen 52), mens det for Sylindertomta er tillatt opptil sju etasjer. Samtlige prosjekter har økt høydeutnyttelse og innehar sentrumsfunksjoner som for eksempel forretning, kontorer, bolig og tilsvarende. Lengre ut fra det definerte sentrumsområdet er det hovedsakelig boligbebyggelse.



Figur 3 Illustrasjon som viser hovedformål (ovenfor) og pågående og fremtidige prosjekter (nedenfor) i nærområdet.



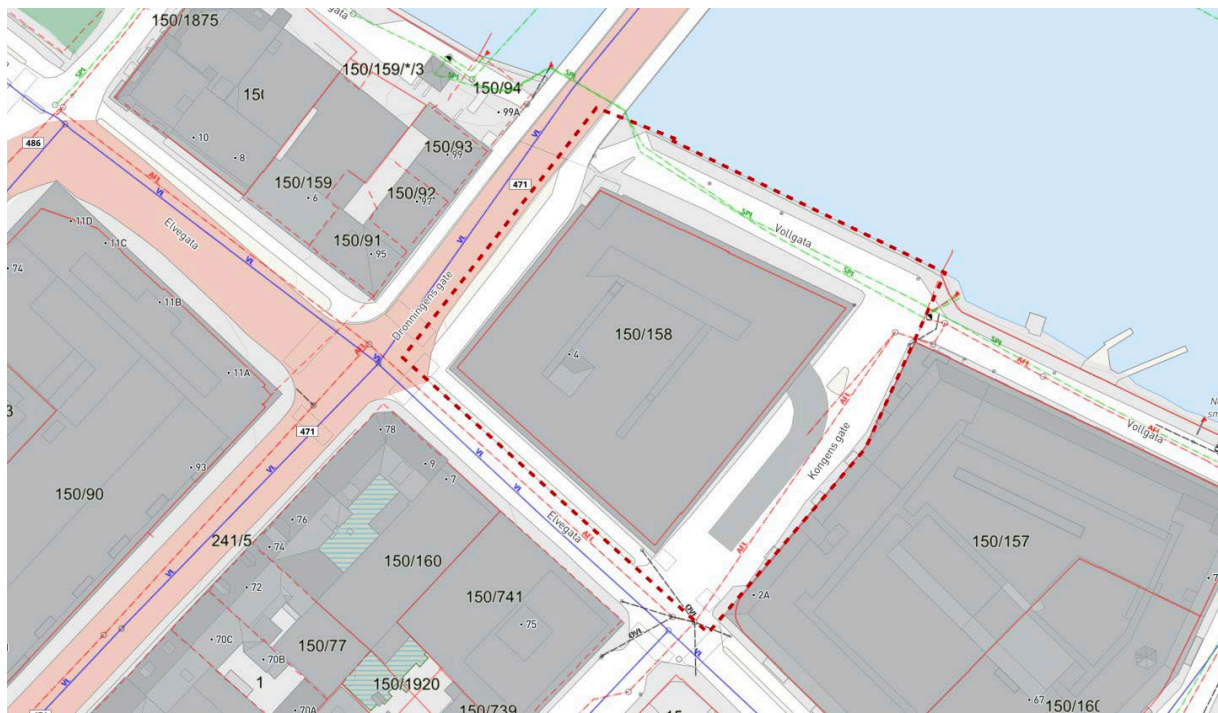
2. Planområdet

Forslaget til planområdet omfatter Kvartal 62, men påvirker også elvepromenaden langs Otra og trappen ned fra Lundsbroa, samt allmenningen der Kongens gate går ned mot Otra.

Planområdet befinner seg mellom to videregående skoler; Kvadraturen og Tangen. Skolene disponerer kvartal 62 til undervisningsformål i dag. Dette i form av klasserom og verksteder.

Dronningens gate (fv. 471) befinner seg på eiendommens nord-vestlige side og er en av de høyere trafikkerte gatene i Kvadraturen (ÅDT = 9274 fra 2022). Det er stor pågang fra bil- og kollektivtrafikk, sykkel og gående langs Dronningens gate. I fremtiden kan det også forventes noe endring i forhold til kollektivtilbudet, jf. avsnitt 7.7 Gatebruksplan.

Kvartalene rundt planområdet er i hovedsak offentlige bygg og boligbygg med næring på bakkeplan. Vi arbeider altså med et urbant område.



Figur 4 Forslag til plangrense.

Planområdet gjelder i hovedsak:

- Gnr/bnr. 150/158 med adresse Elvegata 4.

I tillegg er følgende eiendommer tatt med i planen:

- Gnr/bnr. 299/198, kommunal eiendom i Kongens gate mellom 150/158 og 150/157
- Gnr/bnr. 299/198, kommunal eiendom i Vollgata langs Otra
- Gnr/bnr. 241/5, deler av fylkesvei 471 i Dronningens gate

2.1. Overordnede føringer

KOMMUNEPLAN OG KOMMUNEDELPLAN

Kommuneplanen for Kristiansand kommune og kommunedelplanen setter rammene for området. I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål. I kommunedelplanen for området er det avsatt en makshøyde for gesims for 15,5m og møne 20,1m, i tillegg til begrensningen om en tilbaketrukket 5. etasje med en vinkel på 45 grader. I dette tilfellet har området en reguleringsplan som gjelder foran kommuneplanen.

REGULERINGSPLAN

Reguleringsplanen for Elvegata 4 ble vedtatt 9. mai 1974. Den skisserer noen overordnede føringer som det utdypes på i avsnittet 7.5 Reguleringsplan.

2.2. Eksisterende bebyggelse



Figur 5 Bilde som viser Elvegata 4 i krysset mellom Kongens gate og Elvegata

På gateplan er det høy aktivitet – spesielt på siden mot Dronningensgate og Elvegata. Dette gir gode forhold for næringsvirksomhet i fasadelivet.

Elvegata 4 / Kvartal 62 har tidligere vært vurdert som fylkeshus, men tomte ble valgt bort. Dagens bruk er primært undervisning, takparkering, samt noe kontor-/forretningslokaler. Bygget har en god strategisk plassering til formålet undervisningslokale, da det befinner seg mellom Kvadraturen vgs. og Tangen vgs.

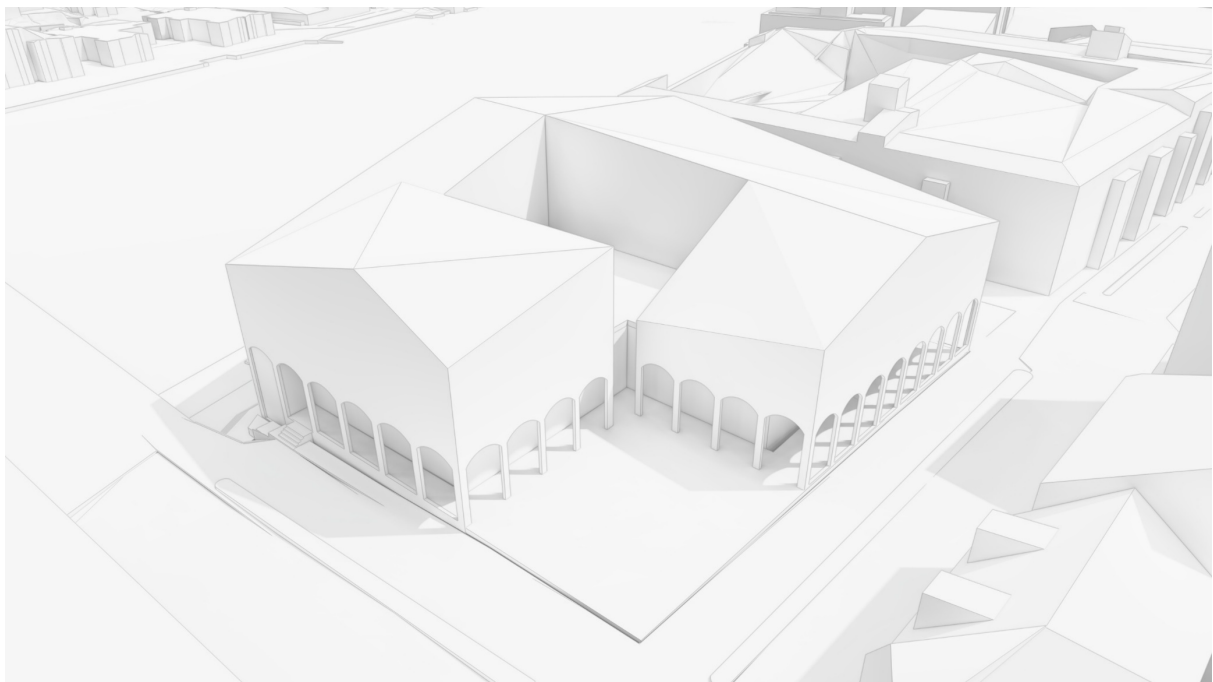
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bakgrunnen for reguleringsplanen er et ønske om å videreutvikle en sentral tomt og tilstøtende gateløp. Prosjektets beliggenhet danner en naturlig inngang til Kvadraturen over Lundsbrua, og vil være et tilskudd til den urbane settingen langs Otra. Dette ambisiøse prosjektet søker å revitalisere området ved å skape en levende blanding av næring, undervisningsformål, og boliger, alt samlet i et bærekraftig og menneskevennlig miljø.

Prosjektet er strategisk plassert med umiddelbar nærhet til byens kollektivtransportnettverk over Lundsbrua, noe som understreker en forpliktelse til å fremme bærekraftig mobilitet. Denne tilknytningen til både kollektiv- og kjørende transport muliggjør enkel tilgang til og fra området, og støtter dermed et dynamisk urbant liv.

Planlagt bebyggelse legger opp til en flerfunksjonell bebyggelse hvor et planlagt torv, som bryter opp kvartalet, er designet for å fungere som et sosialt samlingspunkt. Dette offentlige torvet vil kunne tilby en rekke muligheter for daglig sosial interaksjon, noe som ytterligere vil bidra til områdets livskvalitet og sosiale bærekraft. Dette er tiltak som vil aktivere gateplanet og styrke byens attraktivitet og liv i denne delen av kvadraturen.

Gjennom denne helhetlige tilnærmingen ønsker prosjektet å revitalisere kvartalet på en god måte, hvor funksjonalitet, bærekraft, og estetikk går hånd i hånd for å skape et inkluderende og levende bymiljø.



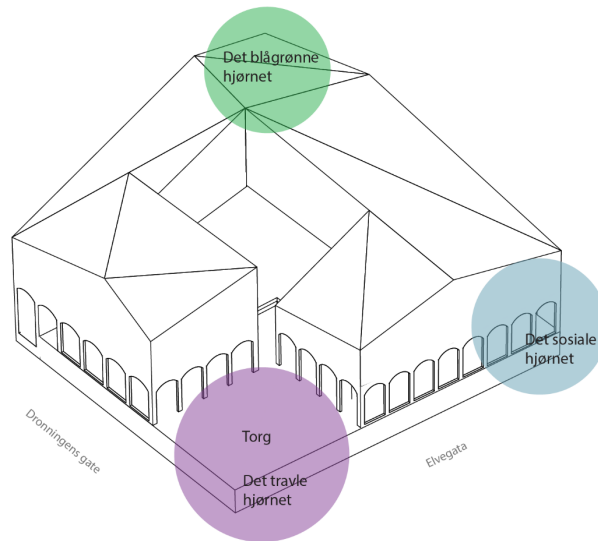
Figur 6 viser volumet av mulig ny bebyggelse med torvet i front. Volumene over var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbeides, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.

3.1. Den urbane konteksten

I den urbane konteksten blir flere av byggets hjørner omdefinert. Hjørnet som befinner seg i krysset mellom Dronningensgate og Elvegata er det mest trafikkerte området, kalt «det travle hjørnet». Her foreslås etablering av et levende bytorv, som vil være et offentlig møtested for byens befolkning i en sentral akse i Kvadraturen.

Hjørnet mot Kongens gate og Elvegata er i dag roligere, da Kongens gate ender i en blindgate ved bygget. Da kjørerampen i Kongens gate blir fjernet foreslår vi å skape et nytt bygulv. Dette hjørnet er kalt «det sosiale hjørnet».

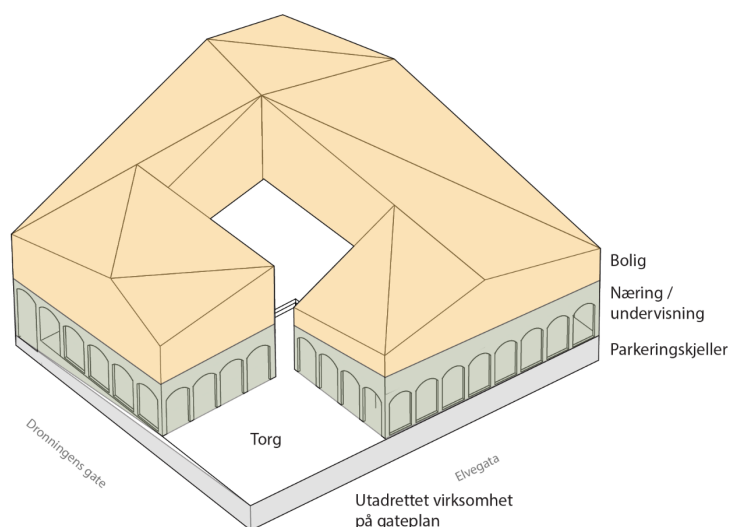
Langs elva foreslås det et områdeløft som gjør det til en tydeligere del av havnepromenaden. For å gjøre området mer tilgjengelig og åpent foreslås det også å åpne opp og øke størrelsen på den eksisterende trappen ved Lundsbroa for å invitere til både rekreasjon og ferdsel langs vannet. Dette vil ikke bare berike bymiljøet, men også styrke Kristiansands identitet som en by i harmoni med sine naturlige omgivelser.



Figur 7 Trafikken i byggets fire hjørner varierer i stor grad. Dette gir svært ulike premisser for hva vi kan skape i hvert representativt hjørne.

3.2. Program

Dagens bygg fyller verksteder, undervisningslokaler, næring og parkering på taket. Planlagt bebyggelse legger opp til en flerfunksjonell bebyggelse hvor de to første etasjene er dedikert til næringsliv og undervisningsformål. Dette vil ikke bare berike området med flere arbeidsplasser og gi muligheter for flere sentrale lokaler for skolene i sentrum, men også bidra til å aktivere gateplanet og styrke byens attraktivitet og liv.



Figur 8 viser programmatisk inndeling.

Fra tredje til femte etasje, er det planlagt boliger. Disse boligene er tenkt å tilby en høy kvalitet på livet i bykjernen, med lett tilgang

til både jobb og fritidsaktiviteter, og ikke minst, unik utsikt ut mot Otra og dens omgivelser. Parkering er tiltenkt løst i parkeringskjeller. Fordeling av arealer tiltenkt de ulike formål, med et tydelig skille mellom næring / undervisning og bolig. Foreløpige volumer viser at det er avsatt ca. 5.000 m² til nærings- og undervisningsformål. Disse arealene er strategisk plassert i underetasjen, samt første og andre etasje, for å maksimere tilgjengeligheten og synligheten for disse funksjonene. Dette bidrar til å aktivere gateplanet og skape et levende og dynamisk miljø i bykjernen.

Parkering er et annet viktig element og det er lagt opp til en parkeringskjeller som får sin inngang fra Kongens gate. Her utnyttes det naturlige terrenget som heller ned mot Otra, og dermed kan inngangen til parkeringskjelleren integreres på en måte som både passer eksisterende situasjon og er funksjonelt praktisk. Rivingen av eksisterende parkeringsrampe vil i tillegg frigjøre verdifulle arealer som kan utnyttes for å forbedre tilkomsten for ulik transport (varelevering og renovasjon), samt legge til rette for utearealer som beskrives ytterligere i senere kapittel.

For boligdelen av forslaget er det avsatt ca. 4.000 m². Disse arealene vil bli fordelt over de øvre etasjene, hvor beboerne vil kunne nyte godt av utsikten og lyset fra en høyere høyde. Beslutningen om den endelige fordelingen av leilighetsstørrelser vil bli tatt i en senere fase av prosessen. Dette er et strategisk valg basert på erfaringer fra nærliggende prosjekter, hvor det har vært nødvendig å søke om dispensasjoner i byggefasen for antall leiligheter. Markedstrender viser at folk går for mindre og mer økonomisk tilgjengelige leiligheter enn de store og dyre leilighetene. Dette vil bli nøye vurdert for å sikre at boligtilbudet møter etterspørselen.

Ved å tilrettelegge for denne fordelingen av ulike funksjoner og arealer, sikres det at kvartalet ikke bare tilbyr en blanding av bolig, næring, og undervisning, men også integrerer nødvendig infrastruktur på en måte som fremmer en god urban utvikling i kvadraturen.

3.3. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer tenkt som en integrert og viktig del av prosjektet, med mål om å skape høykvalitets, tilgjengelige og funksjonelle uterom for både beboere og besøkende. Følgende punkter utgjør vår tilnærming til utforming av uteoppholdsarealer:

1. **Etablering av et offentlig torv:** Som hjertet i kvartalet, vil det offentlige torvet fungere som et sentralt møtepunkt som inviterer til samling, rekreasjon og offentlige arrangementer. Torvet vil bli utformet med sitteområder, grønne innslag og muligheter for midlertidige installasjoner som en del av f.eks. kulturelle fremføringer, noe som vil bidra til å aktivisere området gjennom hele året.

2. **Opprustning av nærliggende arealer:** For å sikre en helhetlig og sammenhengende offentlig struktur, vil eksisterende nærliggende arealer bli oppgradert. Dette inkluderer forbedringer av gatearealene rundt kvartalet for å fremme en estetisk og funksjonell tilknytning til det nye torvet og andre offentlige rom.

3. **Tilgjengelighet til bykjernens grønne lunger:** Vår planlegging understreker kvartalets nærhet til eksisterende parker og lekeplasser, som Bystranda, Tangen, Havnepromenaden, og Elveparken langs Otra. Disse områdene representerer viktige rekreasjons- og oppholdsområder for byens innbyggere og nye beboere av kvartalet. Her vil opprustningen av f.eks. deler av Havnepromenaden mot Otra og bidrag til f.eks. bedre belysning i undergangen under Lundsbroa øke tryggheten og attraktiviteten mot Elveparken.

4. **Private utearealer for boligene:** Alle boligene i prosjektet vil ha tilgang til utearealer, enten i form av felles gårdsrom eller private terrasser. Disse områdene er designet for å gi beboerne et eget fristed i det urbane landskapet, med muligheter for beplantning, uteopphold og lek.

Ved å implementere disse tiltakene, sikter prosjektet mot å skape et inkluderende og levende bymiljø som fremmer sosial interaksjon, rekreasjon og velvære. Uteoppholdsarealene vil spille en nøkkelrolle i å binde sammen det nye kvartalet med den omkringliggende bystrukturen, og sikre at området blir en integrert del av Kristiansands urbane kjerne.



Figur 9 viser planområdet i forhold til Havnepromenade, parker og grønt- og lekeområder i nærområdet.

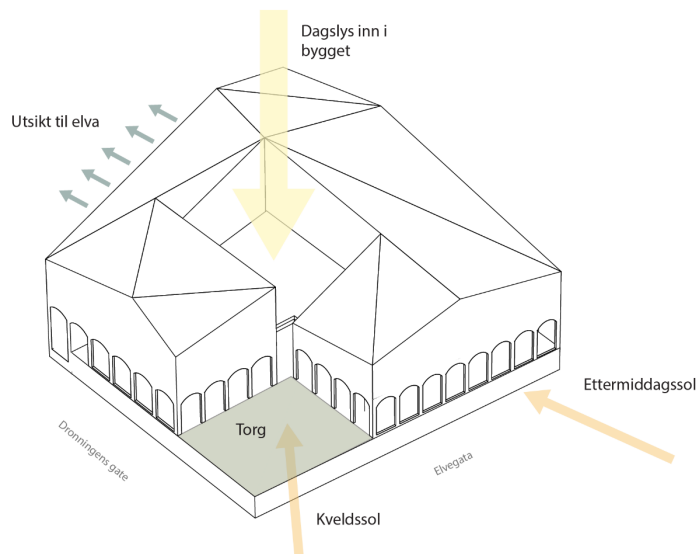
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Skissert volum av kvartalet har en balansert tilnærming til byggevolumer og høyder. Med mål om å skape et dynamisk og visuelt engasjerende bylandskap, blir det i denne delen av planprosessen illustrert et volum med en gradert høydestruktur som naturlig integrerer seg med omgivelsene, samtidig som den maksimerer de estetiske og funksjonelle fordelene ved området plassering i kvadraturen.

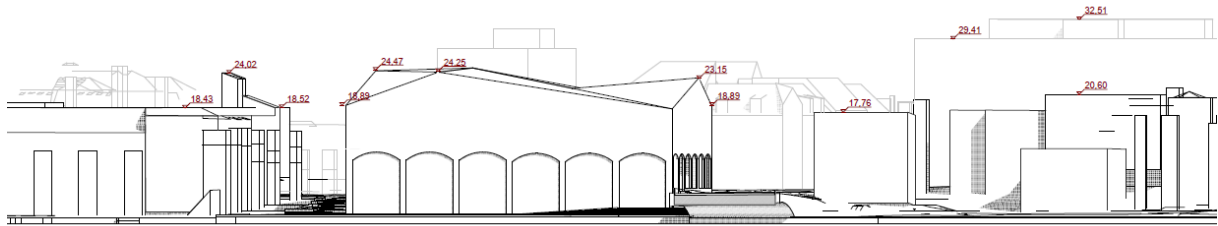
Byggehøydene er strategisk planlagt for å gi en variasjon som respekterer og forsterker den urbane konteksten. Den graderte overgangen fra høyere til lavere høyder inn mot det planlagte torget, fremhever viktigheten av den menneskelige skalaen ved bakkeplan, samtidig som det skaper en åpen og innbydende atmosfære i et offentlig byrom.

I forhold til nærliggende bebyggelse, er høyder vurdert for å sikre harmoni og kontinuitet i bybildet. Ved å justere høyder i forhold til eksisterende strukturer, sikres det at dette volumet bidrar positivt til det eksisterende miljøet. Variasjonen i høydene muliggjør også en optimalisering av sollys og dagslys til både det nye volumet og de offentlige rommene på bakkeplan. Dette sikrer at boliger, næringslokaler, og undervisningsfasiliteter nyter godt av naturlig lys, mens torvet og andre oppholdsarealer blir solrike og tiltalende møteplasser gjennom store deler av dagen.

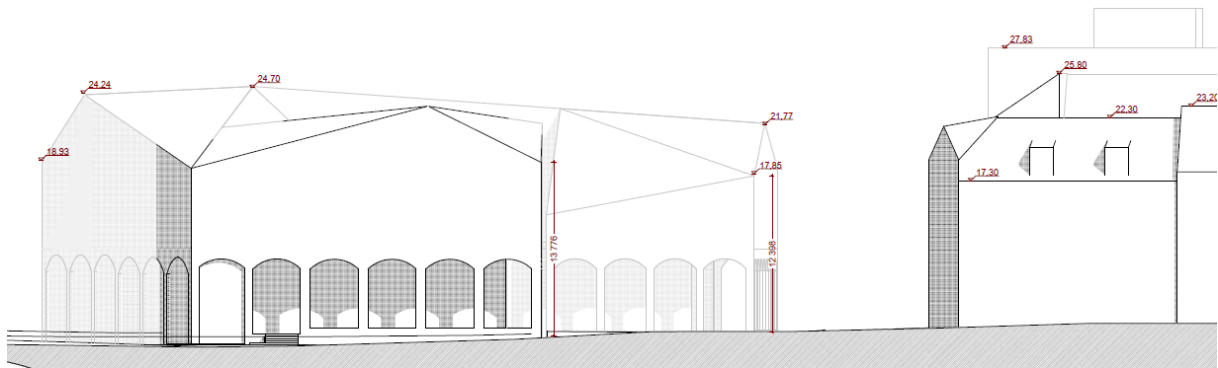
Samlet sett er målet med denne tilnærmingen til utbyggingsvolumer og byggehøyder å fremme et bærekraftig og estetisk tiltalende bymiljø. Ved å balansere behovet for tett, funksjonell urbanitet med ønsket om å skape åpne, lyse og tilgjengelige offentlige rom, legger denne planlagte bebyggelsen grunnlaget for et levende og inkluderende kvartal som setter menneskers velvære og kvaliteten på deres daglige omgivelser i sentrum.



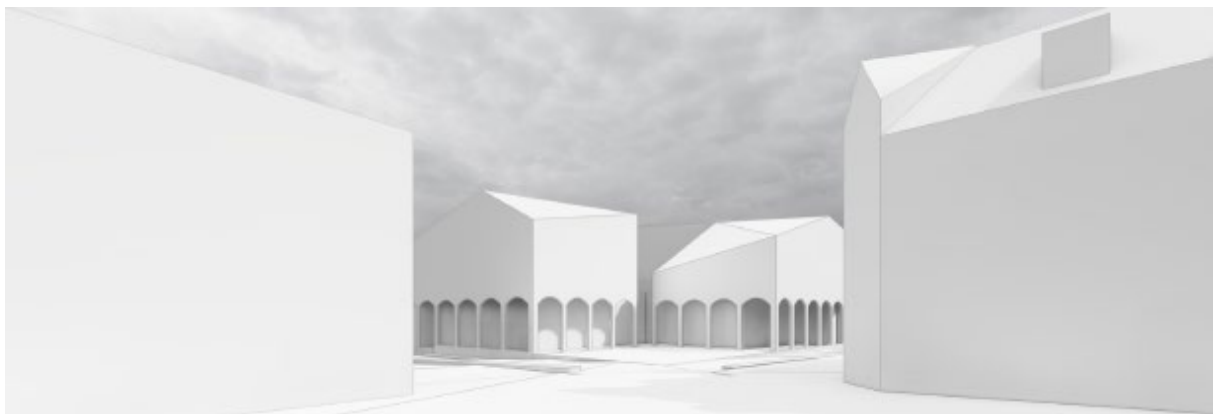
Figur 10 Himmelretning og oppbygning av de nye etasjene i forhold til solforhold og omkringliggende bebyggelse.



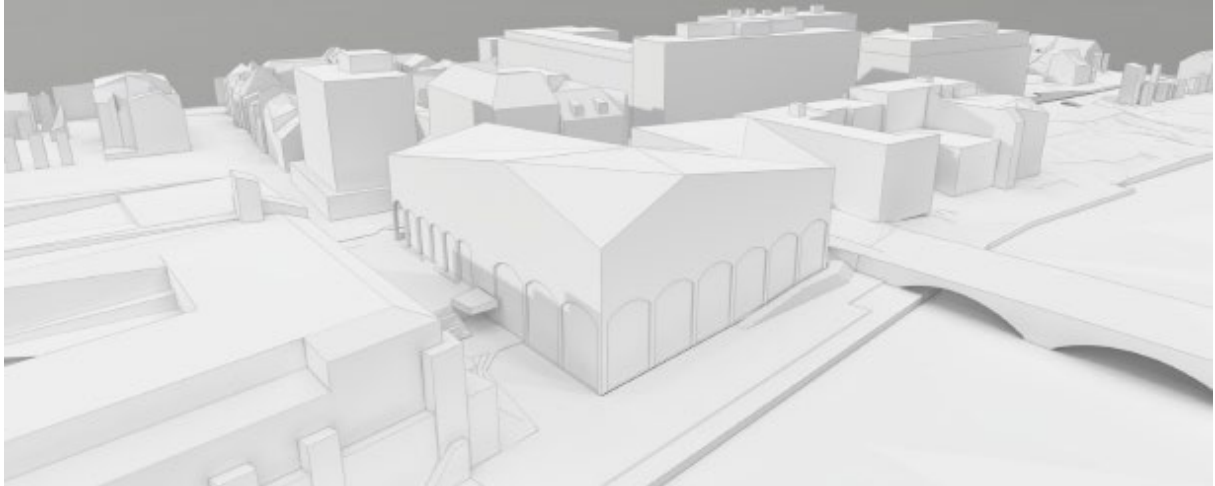
Figur 11 Snitt som viser høyde på foreslått volum sett fra Lundsiden. Se også eget vedlegg. Snitt og volumer over var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbeides, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.



Figur 12 Snitt som viser høyde på foreslått volum, sett fra Elvegata v/Q42. Se også som eget vedlegg. Snitt og volumer over var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbeides, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.

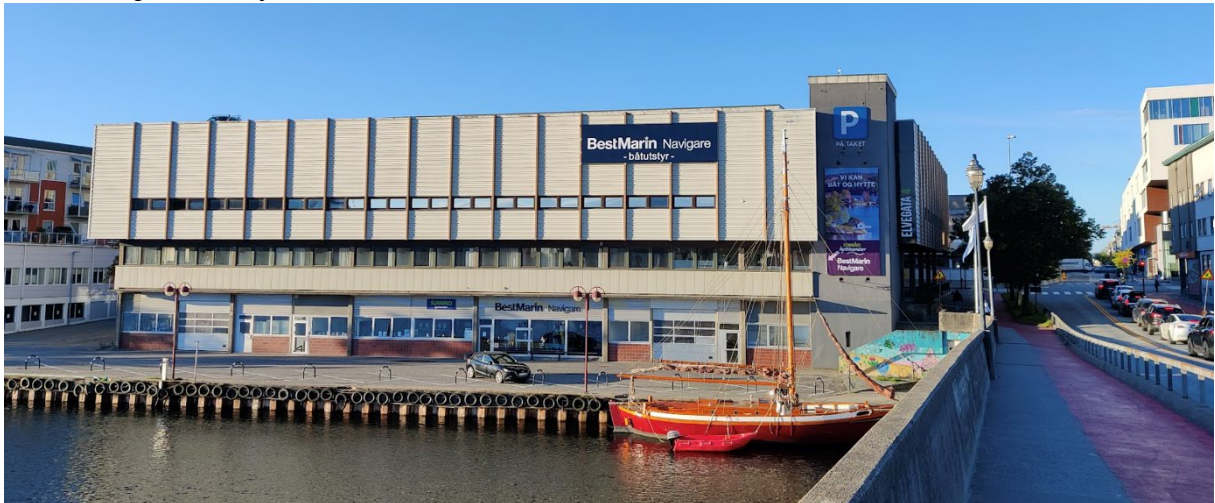


Figur 13 Bilde av foreslått volum fra krysset Dronningens gate / Elvegata ved Q42. Kvadratnetet til høyre. Volumene over var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbeides, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.



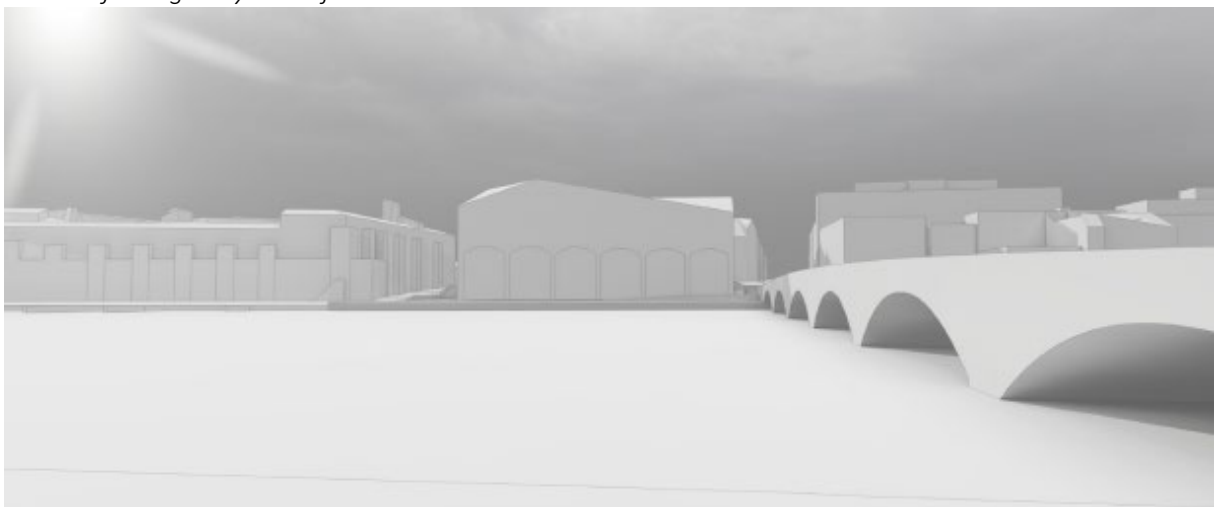
Figur 14 Fugleperspektiv av foreslått volum sett fra Otra og elvepromenaden med Lundsbroa til høyre. Volumene over var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbejdes, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.

Bilde av dagens situasjon:



Figur 15 Bilde viser Elvegata 4 sett fra «Thygesons Minde» (også kjent som «Lundsbroa»)

Bilde av forslag til ny situasjon:



Figur 16 Bilde av nytt tiltak i Elvegata 4 Sett fra Lundsiden av Otra, på nedsiden av Rådhuskafeen. Volumene over var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbejdes, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Utbygging i kvartalet vil bidra til at bygget blir mer disponibelt og aktiv del av byen og skape mer funksjonelle byrom. Dette vil oppnås ved blant annet ved å skape:

- Tydelige og trygge inngangsparti langs byggets fasader.
- Aktive og innbydende fasader i førsteetasjen tilpasset et mer utadrettet program.
- Mer åpne og innbydende fasader i de øvrige etasjene som gir et uttrykk av at bygget er bebodd og aktivitet, fremfor et lukket parkeringshus.
- Skape gode byrom som prioriterer myke trafikanter behov og sikkerhet.
- Fjerne kjørerampen i blindveien i Kongensgate til fordel for et nytt, innbydende byrom
- Fjerne parkering langs elven for å videreføre elvepromenaden.
- Ta i bruk den eksisterende bygningsstrukturen i størst mulig grad.

5.1. Løsninger for å redusere energiforbruk/ tilrettelegge for fornybar energiproduksjon

Store deler av dagens bebyggelse skal rives, da dagens bygg ikke er tilpasset kravene vedrørende etasjehøyder. Det vil bli vurdert om enkelte deler av konstruksjonen i underetasjen kan videreføres med tanke på at dette vil redusere energibehovet som nye bygningselementer krever. Videre vil det også bli sett på utnyttelse av takarealene med solceller, samt muligheten for å utvikle grønne tak.

6. Tiltakets tilpasning /påvirkning på omgivelsene

I arbeidet med planlagt bebyggelse er det blitt lagt vekt på hvordan prosjektet både respekterer og positivt påvirker sin urbane kontekst. Prosjektets overordnede mål er å skape et harmonisk og funksjonelt urbanområde som tar hensyn og forsterker den eksisterende bystrukturen, samtidig som det åpner opp for moderne arkitektoniske løsninger.

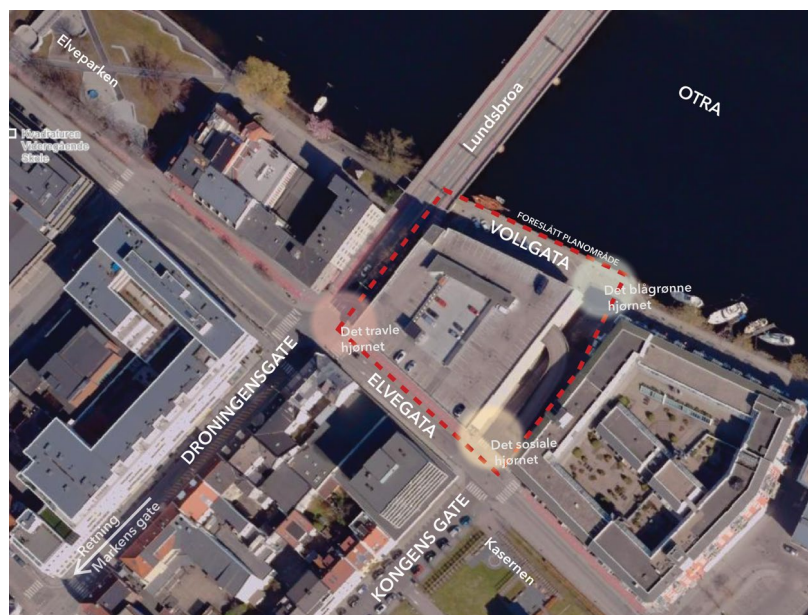
Det nye volumet er tilpasset omkringliggende bebyggelse, med særlig fokus på å unngå dominerende høyder langs Elvegata og sikre harmoniske overganger. Det er også lagt stor vekt på å skape gode uterom som fremmer sosial interaksjon og bidrar til et levende bymiljø. Ved å integrere grønne elementer, komfortable sitteområder, og tilrettelegge for enkel tilgang til tjenester og fasiliteter, sikres det at uterommene blir attraktive møteplasser for mennesker i alle aldre.

Samtidig tar forslaget hensyn til behovet for flerfunksjonell bebyggelse som støtter en blanding av brukstyper. Dette omfatter en integrering av bolig, næring, og undervisning innenfor samme område, noe som bidrar til en dynamisk og god urban struktur. Ved å kombinere ulike funksjoner sikres det at kvartalet ikke bare er aktivt gjennom hele dagen, men også tilpasser seg fremtidige endringer i byens behov og preferanser.

I dette planinitiativet legges det stor vekt på at planprosessen er designet for å legge føringer for valg av materialer, arkitektoniske inngrep, og andre sentrale designelementer. Dette tilrettelegger for en adaptiv tilnærming som muliggjør innovasjon og kreativitet, samtidig som det sikres at prosjektet er i tråd med både lokale forventninger og overordnede byutviklingsmål. Ved å ikke låse designvalg på et tidlig stadium, inviteres det til bredere engasjement og dialog med interessenter, noe som vil berike prosjektet og sikre at det endelige resultatet er både funksjonelt og estetisk tiltalende for de fleste.

Denne tilnærmingen til planlegging og utforming understreker prosjektets mål om å skape et inkluderende, tilgjengelig og bærekraftig byområde. Ved å legge til rette for gode uterom og flerfunksjonell bebyggelse, bidrar prosjektet til å styrke den sosiale og fysiske infrastrukturen i Kvadraturen, og skaper et grunnlag for videre positiv utvikling av Kristiansand.

6.1. Gater og plasser



Figur 17 Flyfoto av Kvartal 62 med forslag til planavgrønsning.

DET TRAVLE HJØRNET

Det nye bygget vil være synlig fra overgangen til Kvadraturen via Lundsbroa. Det befinner seg også i den høyt trafikkert kryssningen mellom Dronningens gate og Elvegata.

BLINDVEIEN I KONGENS GATE

Dagens kjørerampe i enden av Kongens gate gjør området mørkt, utrivelig og reduserer sikt. Kjørerampen foreslås fjernet. Dette bidrar til å skape en plass som forskjøner området og åpner opp arealet ned til elvepromenaden.



Figur 18 Eksisterende situasjon i krysset Kongensgate / Elvegata.



Figur 19 Illustrasjon/prinsippl som viser ide til fremtidig situasjon i krysset Kongensgate / Elvegata. Volumene over var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbejdes, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.

ELVEPROMENADEN / PROMENADEN I VOLLGATA

Kaiområdet blir i dag brukt som parkering for en forretning. Vi foreslår å flytte denne parkeringen innendørs i byggets underetasje for å omgjøre området til allment formål. Det er i dag en promenade som følger Otra ned mot Tangen og videre mot ut mot havnen. Grønndraget langs elvepromenaden er i dag brutt opp av bilparkerings. Promenaden langs Elvegata 4 utgjør en naturlig start på havnepromenaden som leder ut og rundt Tangen, langs Strandpromenaden og til Fiskebrygga, Kilden, Odderøya osv. Vi ser det som en prioritet å gjøre plassen mer innbydende ved å fjerne parkering, gi bedre belysning under Lundsbroa, og åpne opp trappen ned fra broa.

6.2. Nabobebyggelse

Det vil være stort fokus på utforming av fasader ut mot gaterommene. Prosjektet vil tilpasses volumer og bygninger i nærområdet.

6.3. Kulturmiljø og kulturminne

Kvartal 62 er ikke en del av området som i kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn er avsatt til kulturmiljø. Men samtidig er Kvadraturens byplan blant de mest karakteristiske og mest kjente «kulturminnet» i kommunen. Renaissancebyen med det rektangulære byplanmønsteret er en viktig identitet for Kristiansand. Det vil derfor være stort fokus på at dette videreføres og støtter opp om renessansebyen Kristiansand.

6.4. Hva planen kan bidra med

De skisserte punktene for hva planen kan bidra med er:

- Oppløftning av et sentralt kvartal i inngangen av kvadraturen fra øst.
- En maksimal utnyttelse av kvartalet innenfor rammene angitt i gjeldende kommunedelplan.
- En forbedret utnyttelse av kvartalet.
- Legge til rette for flere, og svært attraktive boliger i byggets øverste etasjer.
- Legge til rette for attraktive arbeidsplasser i sentrum med god kollektivdekning.
- Et livligere undervisningsbygg som skaper en bedre møteplass for de to skolene. Vi vil også se på muligheten for noen studentleiligheter i bygget.
- Et prosjekt med fokus på miljørettede løsninger i materialer og energibruk.

6.5. Mobilitet og infrastruktur

Mobilitet

Planområdet ligger sentralt i Kvadraturen tett på sentrale funksjoner og med god kollektiv dekning. Flere boliger sentralt i byen gir mulighet for flere å gå/sykle/ta i bruk byens fasiliteter og handelsliv.



Kommuneplanen for Kristiansand kommune stiller krav om utarbeidelse av mobilitetsplan for virksomheter over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² bruksareal.

§ 20 Mobilitetsplan (pbl. § 11-9 nr. 5)

«1. Ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan. Kravet om mobilitetsplan gjelder for alle nyetableringer innen næring, forretning og tjenesteyting.»

Det vil utarbeides en mobilitetsplan der trafikkstrømmer og framtidig behov vil bli vurdert. Mobilitet, trafikk og parkering vil få et bredt fokus i planen, slik at kombinasjonen av funksjoner i kvartalet og eksisterende trafikkstrømmer løses på en tilfredsstillende måte.

Følgende temaer skal gjennomgås:

- Trafiksikkerhet
- Trygg skolevei
- Kollektivdekning
- Adkomst til holdeplass
- Forhold for gang og sykkel
- Parkeringsløsninger

6.6. Trafiksikkerhet og trygg skolevei

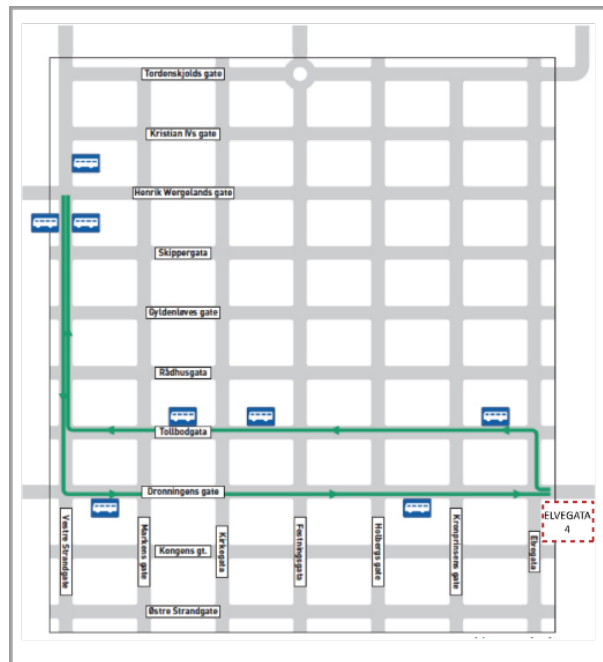
Av *Trafiksikkerhetsplan 2019-2022* kommer det frem at det har vært to fotgjengerulykker i enden av Kongens gate ved tomten i perioden 2014-2017. Det er i dag eget sykkelfelt i begge retninger langs Elvegata og i Dronningens gate.

6.7. Parkeringsløsninger

Deler av kjelleren skal tas i bruk som parkeringsareal, men de øvre etasjene med parkering og utendørs parkering fjernes.

6.8. Kollektivdekning og adkomst til holdeplass

Nærmeste bussholdeplass er 140 m gange unna, men med mulighet for flere nære holdeplasser da det er planer om endringer. I det politiske vedtaket *Buss i sentrum - omlegging av busstraseen gjennom Kvadraturen*, er det bestemt at dagens busstraser skal endres. Vedtaket medfører at en ny busstrase vil gå i Dronningens gate, i tillegg til eksisterende som i dag går ned Elvegata og over til Dronningens gate og Lundsbroa.



Figur 20 Utsnitt fra kart om Buss i sentrum. Ny busstrasé.

6.9. Sykkelparkering

Det er et ønske å få etablert en god løsning for sykkelparkering i kvartalet. Planprosessen vil avklare antall sykkelparkeringsplasser og utforming av disse. Det vil ses på muligheter for felles sykkelparkering innomhus. Sykkelparkering innomhus vil gi tryggere sykkelparkering ift tyveri, hæververk og beskyttelse for vær og vind.

6.10. Varelevering

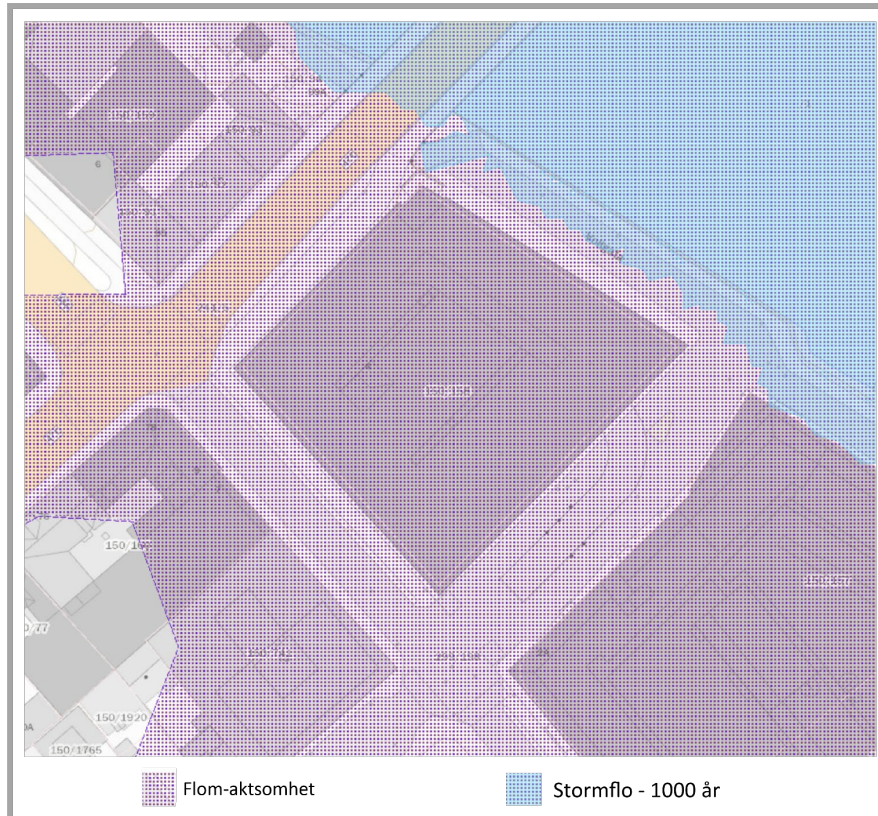
Varelevering skjer i dag i Kongens gate og Vollgata, avhengig av hvilken forretning det skal leveres til. Noe varelevering skjer også via hovedinngangen til undervisningsdelen av bygget. Da det er uavklart hvilke utadrettede virksomheter som kommer og omfanget av varelevering, er det i dag vanskelig å signalisere omfanget. Men varelevering med lastebil fra Dronningens gate vil ikke bli tillatt.

6.11. Overvann

Det vil i planprosessen ses på tematikken overvann- og fordrøyningsløsninger. Tekniske rådgivere vil bli engasjert. Disse vil ta direkte kontakt med relevante fagetater i kommunen for å sikre en god prosess.

Området er, som alt nærliggende Otra, i et aktsomhetsområde for flom. Det er ikke registrert noen fare for flom eller stormflo.

Det er ikke fare for leirskred i området.



Figur 21 Aktsomhetsområde for flom og stormflo. Kilde: Miljødirektoratet

6.12. Tilleggsutredninger

Noen mulige tilleggsutredninger vil være:

- Trafikksikkerhet
- Byggeteknisk vurdering av eksisterende konstruksjon
- Støy iht. boliger
- Sol og skyggeforhold
- Landskap/utomhus/byrommet ned mot elven

Hvilke utredninger og omfanget av disse ønskes avklart med kommunen på oppstartsmøtet.

7. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk

7.1. Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030

Hovedvisjon i kommuneplanen er «sterkere sammen». I dette ligger det å peke framover, samle og inspirere til felles utvikling og endring. Samfunnsdelen har tre hovedsatsningsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig – foregangskommune på grønn omstilling.
- Skapende og kompetent – regionhovedstad og drivkraft i regionen.

Reguleringsplanen vil følge opp kommuneplanens samfunnsdel på følgende områder:

- Skaper attraktive og sentrale arbeidsplasser i sentrum.
- Bidra til lavutslippssamfunn – flere arbeidsplasser med mulighet for bedrifter til å gå/sykle eller ta buss til jobb.
- Skape attraktivt sentrum med oppgradering og forskjøvning av fasader mot det offentlige rom.
- Renovere og oppgradere eksisterende næringsbygg med god arkitektur.

7.2. Overordnet arealstrategi – Kristiansand mot 2030

Arealstrategien utgjør en del av kommuneplanens samfunnsdel, Kristiansand mot 2030.

Arealstrategien gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langt perspektiv. Noen av de overordnede strategier for planlegging i kommunen er bl.a.:

- *Redusere transportbehovet gjennom god samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.*
- *Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.*
- *Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.*
- *Sikre og utvikle arealer til offentlig og privat tjenesteyting i senterområder.*

Når det gjelder senter- og stedsutviklingen i Kristiansand er Kvadraturen en viktig motor. Det nevnes at ***Kvadraturen med randsone (kommunesenter og regionsenter)*** skal videreutvikles som et attraktivt og vitalt senter, med et stort mangfold av tilbud innen handel, kultur- og tjenestetilbud for hele regionen. Det skal tilrettelegges for flere innbyggere, inkludert barnefamilier. Kvadraturen skal ha varierte byrom og parkområder med urbane, kulturhistoriske og identitetsbærende kvaliteter. Innovasjonsområder og klynger innen næring, kompetanse, helse og kultur skal videreutvikles gjennom satsning på og styrking av;

- *koplinger og synergier mellom Kvadraturen, Helsebyen Eg og Universitet i Agder.*
- *kulturaksen mellom Torvet og kulturklyngen på Odderøya.*

Utsnitt fra arealstrategien som viser prioriteringsrekkefølge på tiltak:

Lokalisering av besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter:

Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres i følgende områder:

- *Kvadraturen med randsone*
- *Eg (helserelatert virksomheter)*
- *Universitetet i Agder (universitetsrelaterte virksomheter)*
- *Bydelssentrene*

Prosjektet følger opp under de overordnede målene avsatt i arealstrategien med å legge til rette for studie- og arbeidsplasser og næringsliv tett på kollektivknutepunkt. Planinitiativet legger opp til flere boliger i Kvadraturen. Plasseringen nært kollektivknutepunkt vil redusere biltransportbehov.

7.3. Kommuneplanens arealdel 2023 - 2034

Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Kristiansand til et lavutslippssamfunn, som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, med 80 % reduksjon av skadelige utslipp av klimagasser innen 2030 sammenlignet med 2015. Arealdelen skal samtidig gjøre Kristiansand til en attraktiv kommune å bo, studere og arbeide i, skape arbeidsplasser og tiltrekke seg kompetent arbeidskraft. Arealdelen var ikke vedtatt ved innsendt planinitiativ, men er nå vedtatt. For disse tema er det lite eller ingen endring. Informasjon fra arealdelen er hentet fra høringsutkastet.

Kommuneplanens arealdel har blant annet en sterk satsing på senterområdene, særlig bydelssentrene, med boliger, møteplasser, tjenestetilbud, næring og handel. Den bygger videre på senterstrukturen i arealstrategien med Kvadraturen som landsdelscenter. Blant annet skal kontor og andre virksomheter som har behov for mange ansatte primært skal legges til Kvadraturen og bydelssentrene. Planen tar klimaendringene på alvor og sikrer blant annet at klimakonsekvenser og arealregnskap kreves i alle plansaker. Videre opplyses det om at kommunen selv setter strenge krav i egne byggeprosjekter, blant ved å legge opp til økt sirkulær økonomi med for eksempel gjenbruk av bygg og materialer, og null-utslipp på byggeplassen. Kommuneplanen legger opp til at dette også i fremtiden må bli regelen ved all utbygging.

Forslag til ny kommuneplan foreslår noen bestemmelser og retningslinjer. Disse er tilpasset fortetting og transformasjon fremfor feltutbygging. Og i senterområdene legges det blant annet opp til fortetting med høy arealutnyttelse. Når det gjelder krav til parkeringsdekning og utearealer så er det lavere krav til uteoppholdsareal per boenhet i senterområdene. Her er offentlige uterom et viktig supplement.



Figur 22 Hentet fra forslag til kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023-2034, planbeskrivelse. Kilde Kristiansand kommune

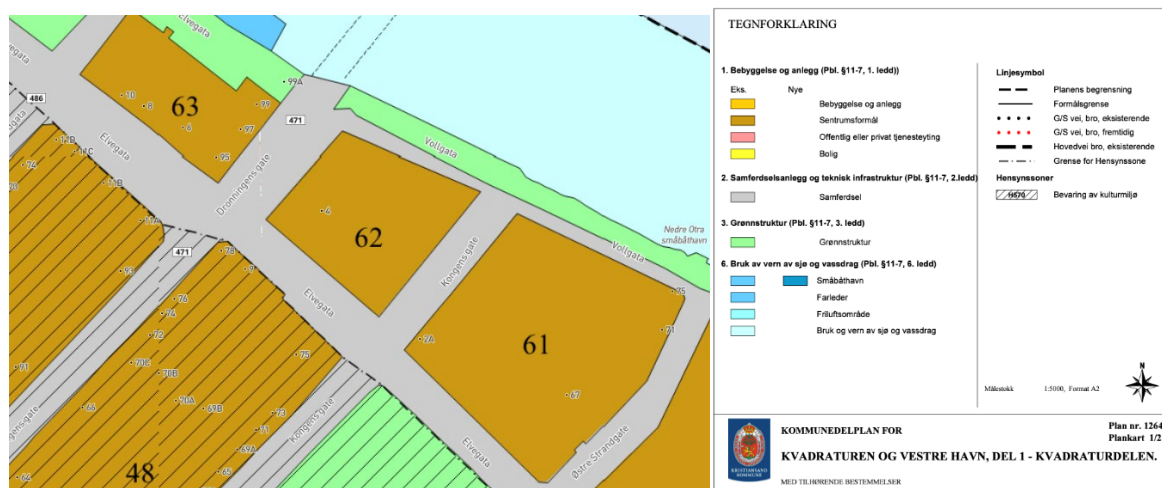
Kvadraturen er landsdelscenter, regionsenter og kommunesenter. Utviklingen i Kvadraturen skal skje i samsvar med areal- strategien og kommunedelplanen for Kvadraturen. Kommuneplanens bestemmelser gjelder foran kommunedelplanen der det ikke finnes tilsvarende bestemmelser. Balansen

mellom bolig og næringsarealer, inkludert kontorarealer, er viktig i den videre utviklingen av Kvadraturen...

Planforslaget er i tråd med forslag til ny kommuneplanens arealdel på følgende punkter:

- legge til rette for sammensetning av funksjoner og tjenester,
- etablering av hovedkontorer og styrking av innovasjonsområder og klynger innen næring, kompetanse, helse og kultur.
- Videreutvikling av forbindelser mellom Kvadraturen, universitetet og Helsebyen Eg er viktig i denne sammenhengen. Dette gir positive ringvirkninger for hele Agder og Sørlandet.
- Høy kvalitet på byrom og arkitektur, unik bebyggelse og kulturmiljøer, et mangfold av tilbud og opplevelser. Her inkluderes alt fra lokalt til internasjonalt, og dette er avgjørende for Kvadraturens rolle og plass på Sørlandet.

7.4. Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturen 2011-2022



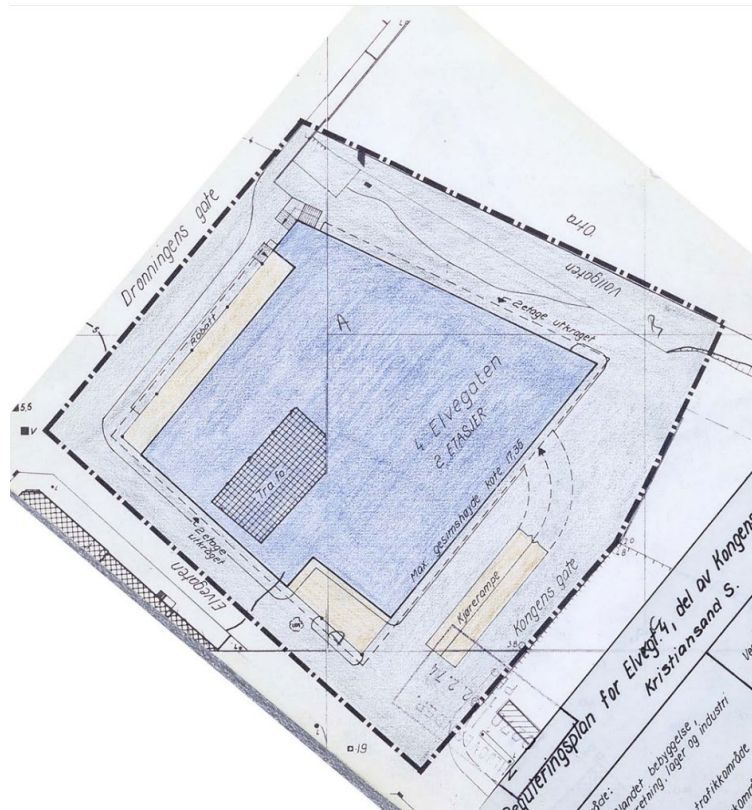
Figur 23 Utsnitt fra kommunedelplanen med eksisterende bebyggelse.

Kvartalet har en vedtatt reguleringsplan som gjelder foran kommunedelplanen. Arealet er i kommunedelplanen, og kommuneplanen, avsatt til sentrumsformål (Kvartal 62). I kommunedelplanen for området er det avsatt en makshøyde for gesims for 15,5m og møne 20,1m, i tillegg til begrensningen om en tilbaketrukket 5. etasje med en vinkel på 45 grader. I dette tilfellet har området en reguleringsplan som gjelder foran kommuneplanen og kommunedelplanen. Men kommuneplanen og kommunedelplanen utfyller og setter rammene for området.

7.5. Reguleringsplan

Reguleringsplan for Elvegata 4 ble vedtatt 9. mai 1974. Den skisserer noen overordnede føringer. Gesimshøyde må ikke overstige ca. Kote + 17,35. Underetasjen, som henvender seg mot Otra, kan nyttes til industri- og lagervirksomhet. 1. og 2 etasje kan nyttes til kontorer, lager- og forretningsvirksomhet. Deler av 1 etasje tar tak i gateløpet i Elvegata og Dronningensgate, imens det mot Kongens gate opplever et fall i terrenget mot Otra, der etasjen blir en andreetasje mot elven. Tak kan nyttes som biloppstillingsplass. Av dette er i dag den gitte situasjonen en kjørrampe i Kongensgate som fører opp til tak.

Dagens bygg er i realiteten det reguleringsplanen tillater. Tomta er i dag utnyttet etter gjeldende reguleringsplan, og planforslaget legger opp til en økning i høyde og bruksareal i forhold til gjeldende plan.



Figur 24 Gjeldende reguleringsplan for Elvegata 4, vedtatt 1974.

7.6. Universitetsbyen Kristiansand – Utviklingsplan 2040

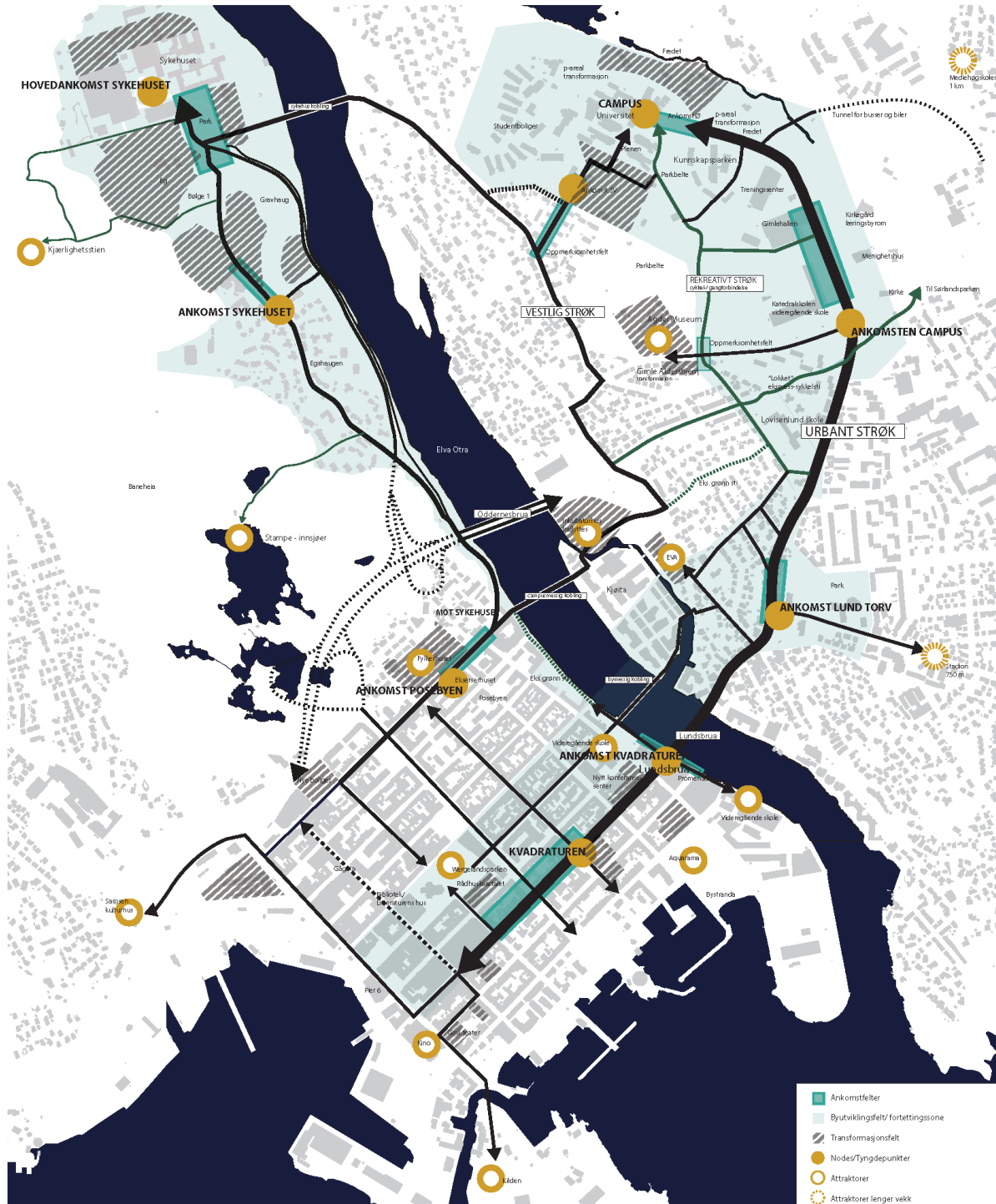
Strategi for Universitetsbyen Kristiansand mot 2030 ble vedtatt i oktober 2018 av både styret ved UiA og bystyret i Kristiansand. Strategien gjelder for Kristiansand som vertskap for studentene / ansatte og må ses i sammenheng med andre regionale strategier og planer.

Universitetsbyen Kristiansand skal preges av:

- Nærhet mellom universitet og by.
- Samspill mellom universitet og samfunns- og arbeidsliv.
- Nyskaping og gründerkultur.

Tiltak i planforslaget vil følge opp under de premissene og rammene som er satt i utviklingsplanen.

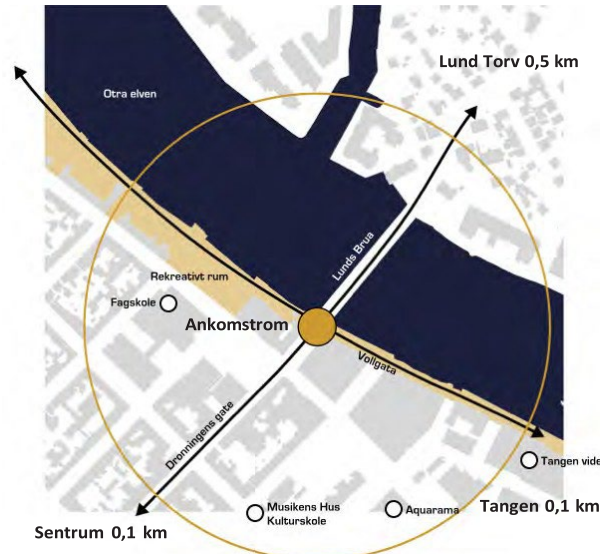
Utviklingsplan 2040 - Hovedkonsept



Figur 25 Hovedkonseptet for utviklingsplanen. Kilde: Utviklingsplan 2040, Kristiansand kommune



Figur 26 Potensialer for nye atkomst til Kvadraturen.
Kilde: Utviklingsplan 2040, Kristiansand kommune



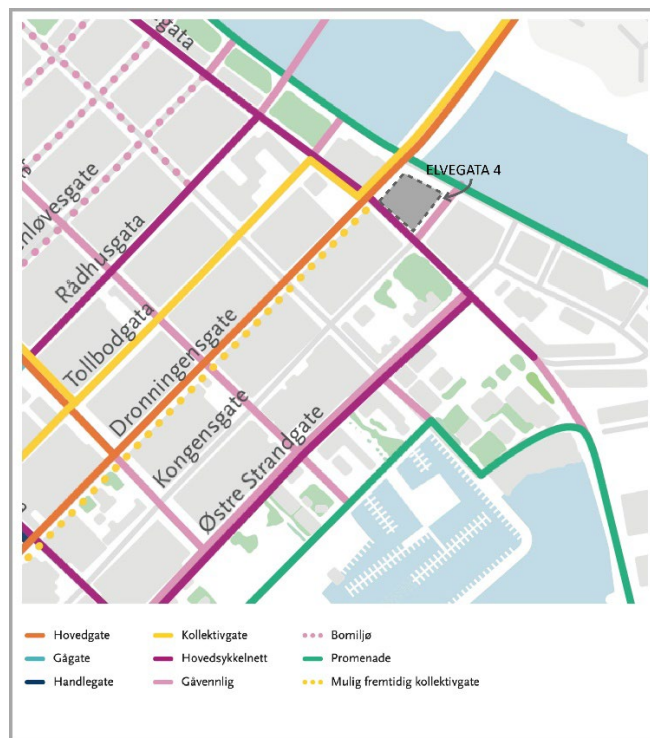
Figur 27 Nytt tyngdepunkt - synlighet av rekreative tiltak. Kilde: Utviklingsplan 2040, Kristiansand kommune

7.7. Gatebruksplan

Det er ingen kjente problemstillinger ift. gatebruksplanen.

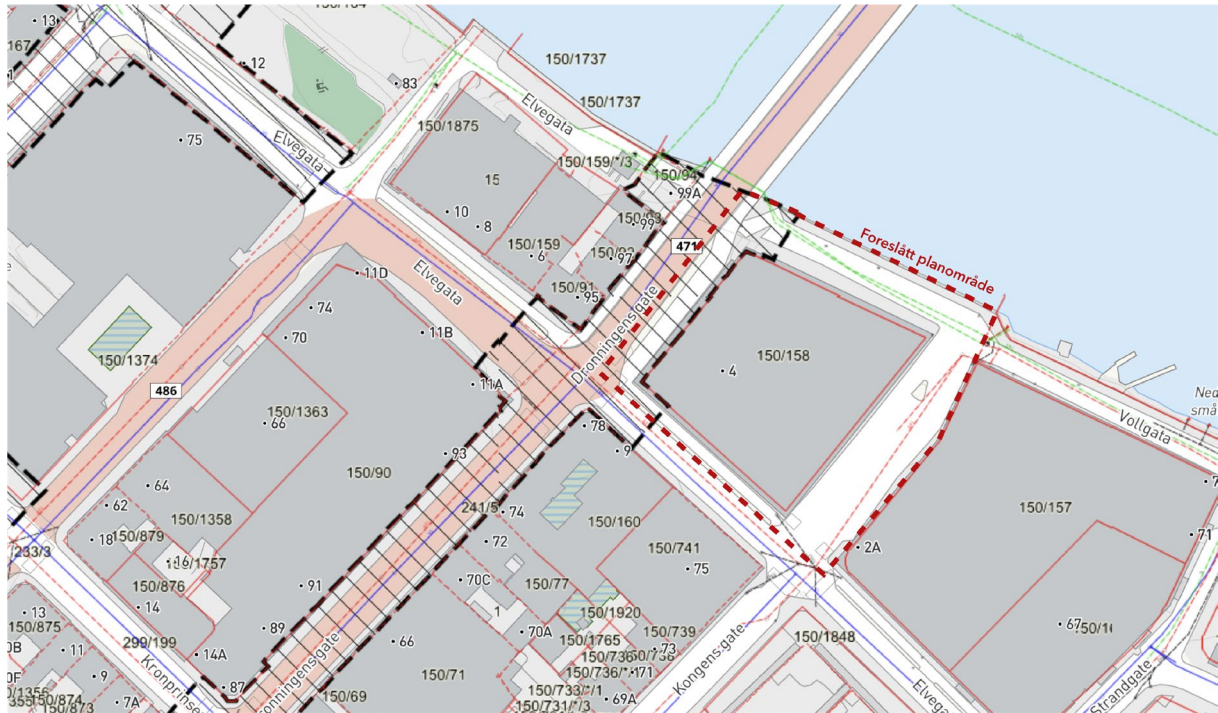
I nylig vedtak for *Buss i sentrum*, vedtatt 27.10.2021 er det bestemt en endring i bussens kjøremønster gjennom Kvadraturen.

Både før og etter vedtaket vil busstrafikken passere tomten i Krysset mellom Elvegata og Dronningens gate. Kjøremønster over Lundsbroa er enda ikke bestemt.



Figur 28 Utsnitt fra Gatebruksplan, 16.5.2021

7.8. Pågående planer



Figur 29 Skraverte områder viser pågående planprosesser i nærområdet.

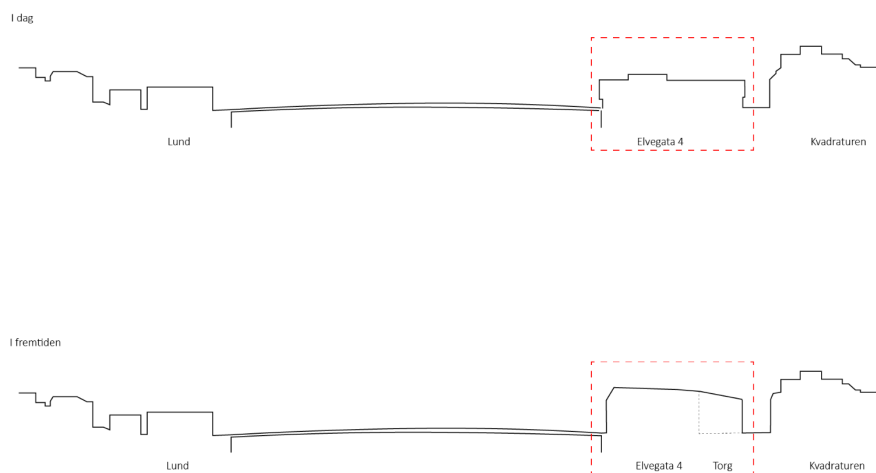
Det skraverte området i Dronningensgate viser at det er startet opp planarbeid for detaljregulering for Dronningensgate (planid: 1610). Forslag til planavgrensning for detaljregulering for Kvartal 62 overlapper varslet planavgrensning for Dronningensgate.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Som del av Kvadraturen ligger kvartalet i et område med mange interesser. Brukere og beboere i og utenfor området kan ha innvirkning på hvordan området vil utvikles. Med dette følger også byantikvarens interesser. Vi ønsker god dialog med byens borgere for å skape et kvartal flest mulig mener er et godt tiltak i byen.

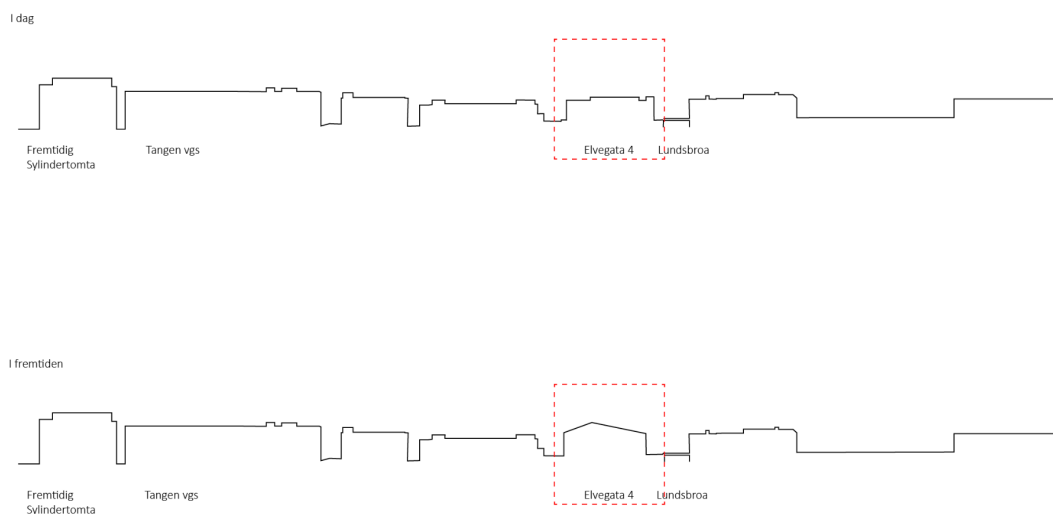
Utviklingen i Dronningens gate vil også bli påvirket av, og påvirker dette prosjektet.

Prinsippsnitt



Figur 30 Prinsippsnitt som viser dagens situasjon øverst, og fremtidig situasjon nederst. Snitt og volumer over var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbejdes, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.

Prinsippsnitt



Figur 31 Prinsippsnitt som viser dagens situasjon øverst, og fremtidig situasjon nederst. Det er fasaden nærmest Otra som er angitt i snittet. Her vises Tangen med vedtatt bygg på Sylindertomta til venstre og Elvegata 6 til høyre. Snitt og volumer over

var en del av innsendt planinitiativ til kommunen og er grunnlaget for kommunens tilbakemeldinger i oppstartsmøtet. I etterkant av oppstartsmøtet har vi startet en prosess der volumene bearbeides, se reviderte tegninger som viser siste foreløpige versjon i eget vedlegg.

9. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

Det vil i planprosessen utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

10. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Nærmeste tilgrensende naboer, samt Byantikvaren varsles om planoppstart.

Det er ikke sett behov for andre berørte instanser ut over vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Vi foreslår en større plangrense enn tiltakshaver har råderett over. Det vil være aktuelt å ha dialog med følgende fagmyndigheter og andre berørte:

- Leietakere i bygget.
- Byantikvaren – ettersom tiltaket befinner seg i Kvadraturen.
- Gårdeiere i omkringliggende kvartaler.
- Elevene og andre brukergrupper.
- Nettverk for risikoutsatt ungdom.
- Evt. andre interessenter.
- Det ønskes tett samarbeid med kommunen for avklaringer underveis i prosessen.

12. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold § 6 og § 8 om konsekvensutredninger og det er vurdert at det ikke er behov for å utarbeide konsekvensutredning i henhold til forskriften. Nye tiltak faller ikke inn under noen av kriteriene, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget.

13. Fremdrift

Vi ser for oss følgende fremdrift:

- Varsel om oppstart – juni 2024
- Innsendelse av planforslag til kommunen – desember 2024
- Førstegangs behandling – april 2025
- Offentlig ettersyn – april/mai/juni 2025
- Endelig vedtak av planen – september 2025

Før komplett innsendelse av planforslag kan det være aktuelt med egne arbeidsmøter med kommunen for viktige avklaringer underveis i prosessen.

	2024												2025											
	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des		
Oppstartsmøte	■																							
Styremøter Elvegata 4 AS			■				■		■				■					■						
Dialogmøte fylket		■	■	■		■		■		■														
Varsel om oppstart				■																				
Innhenting av underrådgivere				■	■																			
Informøte kommune-administrasjon				■			■			■														
Varselfrist						■																		
Avklaring underrådgivere						■																		
Utarbeidelse av rapporter						■	■	■	■															
Utarbeidelse av plandokumenter							■	■	■															
Innsendelse av komplett planforslag										■														
Tilbakemelding fra kommunen											■													
Revisjon av plandokumenter												■												
1. gangsbehandling													■											
Offentlig ettersyn													■	■	■									
Revisjon av plandokumenter														■	■									
2. gangsbehandling																	■							
Vedtak																		■						

Med vennlig hilsen

Alf Petter Mollestad
By- og arealplanlegger | Partner
Trollvegg