



Dato: 04.11.09
Saksnr.: 200812542
Arkivkode O: PLAN: 1210
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

12.11.2009
18.11.2009
25.11.2009

Forslag til reguleringsplan for Marinetomta. Sluttbehandling.

Kristiansand kommune har i lang tid arbeidet for å utvikle et attraktivt bade- og svømmetilbud i tilknytning til dagens svømmehall og Marinetomta. Ulike konsepter for oppgradering av eksisterende svømmehall og/eller nybygg har vært utviklet og vurdert, men har til nå ikke funnet sin form innenfor en økonomisk bærekraftig ramme.

Dersom Kvadraturen fortsatt skal framstå som et levende og attraktivt landsdelssenter og hele kommunens "storstue" i konkurranse med bl.a. Sørlandsparken, er det viktig at det etterfylles med interessante institusjoner og publikumsfunksjoner som erstatning for storhandel og institusjoner som har flyttet ut. Et aktivitetssenter på Marinetomta vil, sammen med bl.a. Kilden, Tangen- og Kvadraturen videregående skoler og studenthuset Pir 6, bidra til en slik utvikling.

Med bakgrunn i dette har derfor blitt etterspurt nye, drivverdige konsepter fra kommunens side, gjerne med innslag av private interessenter på eier eller driftssiden. 03.12.2008 valgte Bystyret tilbudet fra Kruse Smith Eiendom AS i samarbeid med BRG Eiendom AS. Kommunalutvalget godkjente avtale mellom kommunen og Aquarama Kristiansand AS i møte 10.03.2009. Det ble igangsatt regulering på denne bakgrunn. Byutviklingsstyret vedtok planprogrammet i møte 29.01.2009 og la forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn den 11.06.09.

Forslag til reguleringsplan for Marinetomta legger til rette for svømme- og badeanlegg med 50 meters svømmebasseng, stupetårn og andre badeinnretninger, helse/velværefasiliteter, idrettshall med to håndballbaner, hotell, forretning og bevertning. Rammen er 28.000 m² bruksareal på et areal som er ca 12 dekar. Arealene mot sør og vest reguleres til offentlig friområde, utgjør ca 12 dekar og skal innholde bystranda, kvartalslekeplassfunksjon og park- og aktivitetsfunksjoner.

Etter teknisk direktørs vurdering gir Aquarama et meget godt svar på de kommunale og fylkeskommunale (videregående skolers) behov knyttet til idrett og folkehelse, både for den oppvoksende generasjon og befolkningen som helhet. Anlegget rommer muligheter for nye, interessante kombinasjoner av trening, helse og velvære som kan bli et vesentlig bidrag til kommunens satsing på dette området.

Hotelldelen er et supplement til primærfunksjonen som er en økonomisk bærebjelke for prosjektet, og som kan skape synergieffekter sammen med helse- idrettsdelen. Men den kan neppe sies å være av avgjørende betydning for primærfunksjonen. Teknisk direktør deler også plan- og bygningsetatens bekymring for konsekvensene av en seksjonering av hotelldelen (sale-leaseback), og oppfordrer bystyret til å sende ut et klart signal om at en gradvis privatisering av bruken, til ferieleiligheter, ikke vil bli akseptert av kommunen, jf erfaringer fra andre tilsvarende konsepter.

Etablering av et bygg med denne utstrekningen og med formål hotell er i strid med Kvadraturplanen. Planforslaget skiller seg fra gjeldende reguleringsplan ved økte byggehøyder, noe høyere utnyttelse, hotell er tatt inn som formål mens næringsarealet er redusert.

I plansammenheng er utfordringene først og fremst bygningsvolum og funksjon i forhold til tomtestørrelse og naboskap i denne delen av byen. Plan- og bygningsetaten finner det nødvendig å legge vekt på at anlegget er for stort i forhold til omkringliggende verneverdig bebyggelse, at det har som konsekvens, uheldige endringer av gaterom, press på gatenettet samt reduksjon av og press på friområder. Plan- og bygningsetaten mener prosjektet åpner for meget viktige funksjoner som vil ha stor betydning for byens utvikling, men tomtevalget innebærer at prosjektet må reduseres i volum og høyde. Hotellet utgjør en stor del av bygningsmassen. Plan- og bygningsetaten konstaterer at denne funksjonen samtidig er den som har den svakeste funksjonstilhørigheten til resten av anlegget.

Teknisk direktør oppfatter bystyrets vedtak 03.12.08 som en klar intensjon om at det er ønskelig å etablere et nytt aktivitetssenter på Marinetomta, og det også uttrykkes en vilje til å vurdere rammene i gjeldende reguleringsplan på nytt, og om nødvendig lempe på disse. Samtidig er det viktig å være seg bevisst de spesielle kvalitetene som dette området besitter. Kvadraturplanen har vært med å understøtte denne bevisstheten, og det bør derfor gjøres en grundig vurdering før man bryter med de forholdene planen styrer.

Kommunen har allerede gjennom gjeldende reguleringsplan for Marinetomta helt eller delvis brutt med Kvadraturplanens retningslinjer på følgende punkter:

- Vest for Elvegata skal "Sjømannsskolen" og "Svømmehallen" inngå som frittliggende institusjoner i parkområde, med mulighet for utvidelse av bygningsmassen
- Marinetomta skal beholdes ubebygd som del av et åpent parkdrag mot sjøen

Teknisk direktør er også av den oppfatning at prosjektet totalt sett beveger seg i grenseland av hva som er akseptabelt når det gjelder høyder/utnyttelse, og i forhold til å ta i bruk byens grønne "indrefilet" til byggeformål.

Men gitt at prosjektets totale volum er akseptabelt, er de prioriteringer som er gjort med hensyn til plassering av volumer på tomta gode. Spesielt når det gjelder å trekke seg tilbake fra bystranda sammenlignet med dagens svømmehall og gjeldende regulering, og ved at bebyggelsen er konsentrert i størst mulig grad vekk fra friområder og stranda. Prisen for dette er et endret og mer lukket bygningsvolum langs Østre Strandgate, noe som også er det mest alvorlige bruddet med Kvadraturplanens føringer.

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget.

Etter høringsrunden er planen forbedret på følgende punkter:

- Antall parkeringsplasser er redusert fra 300 til 200 og antall sykkelplasser er økt fra 170 til 280.
- Høyden på bygget er senket med 3m mot Bystranda Avenue.
- Idrettshallen er flyttet opp til Østre Strandgate for å få en lavere bebyggelse foran kasernen.
- Fortauet i Østre Strandgate er gitt større bredde.
- Torgplassen foran hotellet er endret, og serveringen er trukket tilbake innenfor byggegrensen.

- Aquarama har fått en klarere profil rettet på forebygging og folkehelse

Trafikkberegningene for prognoseåret 2020 viser at det er tilstrekkelig kapasitet , og at merbelastningen på det omkringliggende vegnettet er relativt liten sett i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det forutsettes avbøtende tiltak bl.a. i Østre Strandgate. Marinetomta ligger i bysentrum der mindre interessekonflikter knyttet til trafikk og parkering er uunngåelig, og på mange måter å betrakte som en del av byens liv. Det er likevel viktig at nye planer og prosjekter ikke medfører uakseptable tilleggsbelastninger for enkeltpersoner eller bidrar til trafikkfarlige løsninger i gatebildet. Reguleringsplanen og konsekvensutredningen viser etter teknisk direktørs vurdering at den trafikale merbelastningen som prosjektet skaper, er akseptabel og håndterbar.

Teknisk direktør viser til de forbedringene som er gjort med selve prosjektet for å imøtekomme høringsinstansene. I tillegg er det viktig å vektlegge kommuneplanens satsingsområder. Aquarama skal være et "Fyrtårnsprosjekt", jfr tidligere politiske vedtak.

Ut fra en helhetsvurdering av de overnevnte forhold vil Teknisk direktør anbefale at reguleringsplanen for Marinetomta godkjennes

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Marinetomta datert 02.11.09 med bestemmelser datert 29.10.09, med følgende endringer:
 - a. Det utformes bestemmelser om at trekkka i Østre Strandgate tilstrebes bevart i arbeidet med utomhusplanen.
 - b. Adkomsten til p-kjeller legges inn i bygget.
 - c. Bestemmelse om utkraging av gesims over friområdet tas ut.
 - d. Parkeringskjeller endres til fellesområde for B1 – B3 og det lages bestemmelser om fordeling av antall plasser mellom de ulike funksjonene.
2. Kommunens utbyggingspolitikk sikres gjennom inngåelse av tilleggsavtale mellom kommunen og Aquarama AS.
3. Bystyret utsetter spørsmålet om seksjonering av hotelldelen, og ber om at det fremmes en egen sak til formannskapet om dette før tilleggsavtale nevnt i pkt. 2 inngås.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

1. Situasjonsskart.
2. Forslag til reguleringsplan for Marinetomta, sist datert 02.11.2009.
3. Forslag til reguleringsbestemmelser for Marinetomta, sist datert 29.10.2009.
4. Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 26.10.2009.
5. Diverse snitt og oppriss, datert 26.10.2009
6. Illustrasjonsplan, datert 27.10.2009
7. Sol/skyggeanalyse, datert 15.10.2009
8. Fotomontasjer, datert 26.10.2009
9. Notat fra parkvesenet, datert 22.10.09
10. Oppsummerte høringsuttalelser.
11. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken.

Andre relevante plandokumenter som finnes på saken og kan fås på forespørsel:

- Konsekvensutredning trafikk, datert 05.06.09.
- Utredning av forutsetninger for trafikkanalyse, datert 24.04.09
- Supplerende trafikkberegninger, datert 28.10.09.
- Støyanalyse, datert 30.04.2009
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 30.04.2009
- Miljøundersøkelse av grunnen, datert 06.03.09
- Grunnundersøkelser, geoteknisk rapport, datert 10.11.08
- Håndtering av universell utforming, datert 24.04.09.
- Arkeologisk registrering, datert 12.02.09.
- Konsekvensutredning, samfunnsøkonomiske virkninger, datert 06.05.2009
- Notat samfunnsøkonomiske virkninger, datert 03.03.09 med kommentar 22.05.09
- Konsekvensutredning virkning for folkehelse, udatert.
- Landskapsanalyse og grøntregistreringer, udatert.
- Notat om salg og tilbakeleie, datert 09.07.09
- Notat kvalitetssikring av trafikkarealer, 41.10.09
- Skisser og illustrasjoner på trafikkløsninger/logistikk, datert 26.10.09
- Illustrasjoner av alternativer:
 - Alternativ plassering av nedkjøring til p-kjeller
 - Alternativer med bevaring av trerekke / planting av nye trær i Østre Strandgate.
 - Snuløsninger for lastbil i Kronprinsensgate, datert 21.10.09
- Illustrasjoner:
 - Skisse av romfordeling i bygget, datert 02.10.09
 - Snitt og illustrasjonsplan for av F3, datert 21.10.09
 - Vendesløyfe i Elvegata/Blokkhusgata, datert 21.10.09
 - Riggplan, datert 31.08.09.
- Samtlige høringsuttalelser.
- Modell.

INTRODUKSJON

Reguleringsplanen har en spesiell forhistorie og et innhold som det er stor oppmerksomhet rettet mot. Av den grunn er saksfremlegget redigert på følgende måte:

- a. Bakgrunn, tidligere saksgang og planens innhold
- b. Høringsutkastet og endringer etter høringen.
- c. Vurdering av forslaget som nå legges frem.
- d. Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Marinetomta fremmes av Aquarama Kristiansand AS, et selskap som eies av BRG Eiendom AS og Kruse Smith Eiendom AS.

Planarbeidets formål er primært å legge til rette for et moderne svømmeanlegg i Kristiansand. I tillegg har det blitt gitt føringer fra bystyret om at prosjektet skal inneholde funksjoner for velvære, rekreasjon, rehabilitering og idrett, samt at friområdet rundt Bystranda skal ivaretas.

Planprosessen hadde sitt utspring i voksende vedlikeholdskostnader for dagens svømmehall, behovet for gjennomgripende reovering og bygningstekniske svakheter ved dagens bygg med 25 meters bane. Det ble vedtatt at nybygg med 50m bane skulle legges til grunn for den videre planlegging. Lokaliseringen av videregående skole til Tangen skapte behov for innpassing av 2 gymnastikksaler, ev. idrettshall.

Planforslaget inneholder i tillegg hotell som en del av forslagsstillers totalprosjekt slik det foreligger i vunnet arkitektkonkurranse og gjenspeilet i privatrettslig avtale med kommunen.

Tidligere saksgang

Den første reguleringsplanen myntet på nytt svømmeanlegg på Marinetomta, ble vedtatt 01.12.2006. Planen baserte seg på vinnerutkastet i en avholdt arkitektkonkurranse, Akvadranten. Denne planen åpner for de samme funksjoner som nytt planforslag med unntak av hotell. Reguleringsplanen, som var i strid med Kvadraturplanen, lot seg imidlertid ikke realisere.

Våren 2008 ble det utlyst ny arkitektkonkurranse. De to mest aktuelle tilbyderne la begge opp til en større utnyttelse av tomta enn i Akvadrant-planen. I kommunalutvalget 10.06.2008 ble det gitt føringer for videre planlegging, uten at det ble fremmet noen formell sak. I planprogrammet er følgende referert fra kommunalutvalget:

Det åpnes for en vesentlig økning av bruksarealet i forhold til gjeldende plan, men følgende må ivaretas:

- *Maksimal utnyttelse settes til 25.000 – 30.000 m² (BRA). Arealer til tekniske rom under bakken, samt parkering kommer i tillegg.*
- *Arealene for handel/ forretning begrenses til maksimalt 1.500 – 3.000 m² (BRA) og forutsettes primært å understøtte hovedvirksomheten i anlegget.*
- *Bystranda sine kvaliteter skal ivaretas i henhold til gjeldende plan. Rammer gitt i gjeldende plan skal gjelde mht reguleringsgrense mot Bystranda.*
- *Arealet langs Østre strandgate kan bebygges. Kravet til kvartalslekeplass for Tangen skal ivaretas.*
- *I valget mellom økte byggehøyder og nedbygging av grøntområdet foretrekker man økte byggehøyder.*

03.12.2008 valgte Bystyret tilbudet fra Kruse Smith Eiendom AS i samarbeid med BRG Eiendom AS. Kommunalutvalget godkjente avtale mellom kommunen og Aquarama Kristiansand AS i møte 10.03.2009.

Det ble igangsatt regulering på denne bakgrunn. Byutviklingsstyret vedtok planprogrammet i møte 29.01.2009 og la forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn den 11.06.09. Etter en begjæring fra enkelte bystyrerepresentanter ble lovlighetskontroll etter kommunelovens §

59 behandlet av byutviklingsstyret den 27.08.09. Det var ikke noe til hinder som sperret for prosessen videre.

Planens innhold

Reguleringsområdet er ca 35 dekar stort og omfatter Marinetomta, dagens svømmehall, bystranda og tilstøtende deler av Kronprinsensgate, Østre Strandgate og Elvegata.

Bebyggelsen legges i vinkelform mot Elvegata og Østre Strandgate og foreslås med varierende byggehøyder fra 13m til 26 m i forhold til tilstøtende terreng, og fra 2 til 6 etasjer med stor innvendig etasjehøyde. 5 og 6 etasje er tilbaketrukket fra gesims mot gatene. Bebyggelsen vil inneholde svømme- og badeanlegg (6000 m²) med 50 meters svømmebasseng, stupetårn og andre badeinnretninger, helse/velværefasiliteter (6500 m²), idrettshall (3500 m²) med to håndballbaner, hotell (11000 m²), forretning (500 m²) og bevertning. Til sammen foreslås det å bygge 28.000 m² bruksareal på et areal som er ca 12 dekar stort.

Arealene mot sør og vest reguleres til offentlig friområde. Dette arealet utgjør ca 12 dekar og skal inneholde bystranda, kvartalslekeplassfunksjon, skateanlegg, sandvolleyballbaner m.m.

Planen foreslår løsninger for opparbeidelse av tilstøtende gater for å håndtere trafikk, gående/syklende, parkering, av/påstigning og vareleveranser. Det er også satt rekkefølgekrav om opparbeidning av Østre Strandgate frem til Festningsgata.

En viktig del av planarbeidet har vært konsekvensutredning av relevante temaer for et større område.

HØRINGSFORSLAGET OG ENDRINGER I PLANFORSLAGET ETTER HØRINGEN

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.06.09 – 01.09.09 Det kom inn 16 merknader fra flere velforeninger, naboer og offentlige innstanser.

I saksfremlegget til førstegangsbehandlingen ble regulantens forslag kommentert, og problemstillinger som det var spesielt viktig å få belyst i høringen, ble trukket frem. Disse problemstillingene sammen med byutviklingsstyrets presiseringer samt forhold som fremgår av de ulike høringsuttalelsene, har vært hovedgrunnlaget for arbeidet med å forberede – og forbedre – planforslaget for 2.gangsbehandlingen.

Samtlige høringsuttalelser er oppsummert og kommentert i eget trykt vedlegg, der det også fremgår om uttalelsen, helt eller delvis, er imøtekommet av regulat. Det er til dels store protester fra berørte naboer og velforeninger. Mange av problemstillingene som reises sammenfaller med hovedproblemstillingene i planforslaget og er tematisk vurdert senere i saksfremstillingen.

Etter høringen har det vært en rekke arbeidsmøter mellom regulat/utbygger og Plan- og bygningsetaten. Det var enighet om å legge følgende til grunn for denne prosessen:

- Premissene og beregningsgrunnlaget, f.eks. for trafikk, skulle utformes slik at de ble oppfattet som dekkende uansett syn på Aquarama
- Endringsønskene, som var følgene av uttalelsene m.m., grupperes i tre:
 - De som lar seg imøtekomme ved justering av planforslaget, og som regulat sier seg enig i, inkludert eventuelle avbøtende tiltak.
 - De som lar seg imøtekomme ved justering/endring av forslaget, men som regulat ikke godtar
 - De som ikke lar seg imøtekomme innen forutsatt ramme for planforslaget.
- Plan- og bygningsetaten skulle ikke ta stilling til noe av det som kom til uttrykk før saksfremlegget ble skrevet og en samlet vurdering kunne presenteres.

Som følge av dette arbeidet har regulanten tatt inn i forslaget som nå fremmes for sluttbehandling, følgende endringer i forhold til høringsutkastet:

- Kjørebane i Østre Strandgate er gjort bredere. Utkraving over fortau er fjernet. Dette har gått på bekostning av bredden på gressrabatt med trær. Forslagsstiller foreslår å erstatte trerekka i Østre Strandgt. med nye trær.
- Det er tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av Østre Strandgate fra Festningsgata til Elvegata.
- Krav til antall sykkel-p-plasser er økt fra 170 til 280.
- Det er gjort endringer i byggets volumoppbygging, bl.a. lavere byggehøyde vis a vis Kaserna.
- Høyden på bygget er senket med 3 m i sørøst mot "torget" på Tangen.
- Bestemmelser om plassering av heistårn og takoppbygg i inntil 1,5 m høyde er endret slik at disse er tilbaketrukket fra gesims og ikke i gesims.
- Bruk av offentlige friområder til uteservering, blant annet for hotellet, er nå tatt ut av planen. Hotell må ordne sin uteservering på egen grunn og bruk av friområdet til uteservering er ikke hjemlet i planen men må søkes kommunen om på vanlig måte.
- Offentlig toalett for friområdet innpasses i bygningsmassen og legges ikke i friområdet.
- Planen er utformet slik at bystranda, en sandvolleyballbane og skateanlegget skal brukes som vanlig i byggeperioden.
- Bestemmelsene benytter samme utnyttelse som ligger til grunn for konsekvensutredningen.
- Planens formål er justert og inndelt slik at det presiseres at svømmehall, idrettshall og velværedel er allmenntilgjengelig formål.
- De trafikale gateløsningene er kvalitetssikret og justeringer foretatt.

Plan- og bygningsetaten mener at disse endringene, som har ført frem til betydelig bedre løsninger, er av en slik art at de ikke påvirker rammene eller forutsetningene for prosjektet og dermed ikke krever ny høring. Plan- og bygningsetaten anser nå planforslaget for å være et gjennomarbeidet og kvalitetssikret planprodukt.

Det er denne justerte planen med bestemmelser som kommenteres i det etterfølgende:

VURDERING AV FORSLAGET SOM NÅ LEGGES FREM

Forslagsstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

Planstatus

Kommuneplan

I kommuneplanen er området, som resten av Kvadraturen, avsatt til byggeområde – senterområde.

I forhold til kommuneplanens fire satsingsområder kan følgende trekkes frem

- *Landsdelsenter og regional utvikling:*
Tiltaket gir et tilbud som dels er lokalt rettet, dels forutsetter brukere fra et større geografisk område. I landsdelen er det markedsmessig plass til et begrenset antall anlegg av lignende innhold, med anlegget i Lyngdal som den nærmeste konkurrenten i markedet (om enn uten samme tilbudsbredde som Aquarama). I tillegg er det under realisering et stort, nytt og bredt anlagt "badeland" i Dyreparken. Aquarama blir like fullt en markert tilvekst til kommunens regionale tjenestetilbud, i og med koblingen til andre funksjoner enn de "vannbaserte", samt at badet skal ha allmenntilgjengelig funksjon fremfor en næringsbasert fornøynelsesprofil.
- *Vekst og verdiskapning:*
For kommunens innbyggere vil anlegget trolig føre til noe redusert bruk av tilbud utenfor kommunen samtidig som antallet brukere utenfra vil øke. Netto import av kjøpekraft, som dette innebærer, kan bidra til noe sterkere verdiskapning lokalt.
- *Levekår og livskvalitet:*

Det er gunstig at brukerne her får et geografisk konsentrert, men allsidig tilbud, som takket være lang avstand til konkurrerende virksomheter, vil trekke til seg nye brukere. Ikke alt dette vil innebære netto levekårsmessig gevinst, bl.a. fordi nyskapt etterspørsel har sin motsats i bortfall eller reduksjon av andre aktiviteter. Tilrettelegging for sykkelbruk er i tråd med dette satsningsområdet

o **Bærekraftig utvikling:**

Et vanskelig spørsmål å besvare fordi *bærekraftig* kan beregnes på høyst ulike måter og i forhold til forskjellige egenskaper. Hvis utgifts- og inntektsanslagene holder, vil Aquarama være bærekraftig driftsmessig. Hvis netto samfunnsnytte, alt tatt i betraktning, er negativ, vil bærekraftighet være vanskelig å dokumentere. På den annen side satses det mye på å gjøre bygget maksimalt funksjonelt, med strenge krav til energibruk, materialvalg, tilgjengelighet, driftsform osv – noe som er vesentlige forutsetninger i begrepet *bærekraftig utvikling*. I satsningsområdet ligger det videre at kommunen skal reservere tomter for fremtidige offentlige og allmennyttige funksjoner. I dette tilfettet brukes deler av et slikt areal til en allmennyttig funksjon kommunen har stor bruk for, men i tillegg også til hotell. Satsningsområdet inneholder dessuten prinsippet om at attraktive bymiljøer skal tas vare på, f. eks møteplasser, parker, strandsoneområder og kulturverdier. Planen utfordrer dette ved at arealer avsatt til friområder i kvadraturplanen omdisponeres, strandpromenaden brytes og overgangen mot murbyens verneverdige bebyggelse vurderes som lite tilpasset.

Kommunedelplan for Kvadraturen

I kommunedelplan for Kvadraturen inngår Marinetomta og Tangen i ett utviklingsområde. Det er stilt krav om reguleringsplan for disse områdene. Formål på Marinetomta er park/turvei og offentlig/allmennyttig formål. Temakart treplantingsplan viser Østre Strandgate og Elvegata som gater med grønn hovedramme, og svømmehallen med tilstøtende arealer som park. I temakart tilrettelegging for gang-/sykkelvei, er Østre Strandgate, Elvegata/Tangen og Strandpromenaden vist som eksisterende gang-/sykkelvei.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen ved at deler av formålet er allmennyttig og Østre Strandgate og Elvegata er har fått trebeplantning. Planforslaget er i strid med kommunedelplanen ved at en større del av avsatt park/turvei er omdisponert til byggeområde og strandpromenaden brutt, formål hotell er i strid med planens arealbruk og Østre strandgate er innsnevret slik at gang/sykkelvei er erstattet av fortau.

Plan- og bygningsetaten har i denne saken, som ellers, vurdert planforslaget opp mot Kvadraturplanen, som er gjeldende overordnet plan for området. Plan- og bygningsetaten vil imidlertid understreke at Kvadraturplanen er under revisjon, og at heller ikke Akvadrantplanen er i tråd med denne

Reguleringsstatus

Området inngår i sin helhet i reguleringsplan for Marinetomta, Tangen, vedtatt 01.11.2006– Det nye reguleringsforslaget medfører en betydelig økning i utnyttelse (ca. 12.000 m² mer) og høyder i forhold til denne planen, hotell legges inn, åpne områder mot Østre Strandgate bebygges.

Konsekvensutredning/ Planprogram

Fordi tiltaket som planlegges har et bruksareal på mer enn 15.000 m², utløses krav om konsekvensutredning. Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 2, første ledd, punkt e jfr. vedlegg I.

Utredningsalternativer

I konsekvensutredninger er det sammenliknet tre hovedalternativer. I tillegg er det for alternativ 0 og 2 lagt til kompletterende funksjoner (alternativ 0+ og 2+). Under oppsummeres nøkkelopplysninger, som utdypes i planbeskrivelsen hvor de ulike alternativene er vist med illustrasjoner.

Alternativ 0

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- Marinetomta med dagens situasjon (skoler, svømmehall, parkering)

Alternativ 0+

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- 50 m svømmebasseng
- Flerbrukshall (tilsvarende 2 gymsaler)
- Kokkeskolen gir alternativ utnyttelse (off. formål)

Alternativ 1

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- Vedtatt reguleringsplan for Marinetomta 2006 (Akvadranten 16 000 m²)

Alternativ 2

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- Ferdig utbygget Aquarama (totalt 28 000 m²)

Alternativ 2+

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- Ferdig utbygget Aquarama (totalt 28 000 m²)
- Tillegg separat stupebasseng, se illustrasjoner s 15 og 16 i vedlagt planbeskrivelse.

Plan- og bygningsetaten vurderer foreliggende planforslag med konsekvensutredning til å være i samsvar med vedtatt planprogram.

Ved førstegangsbehandling påpekte plan- og bygningsetaten at.. ”gjeldende reguleringsplan (Akvadranten, alternativ 1) ble brukt av forslagsstiller som målestokk for planforslaget (Aquarama, alternativ 2). Gjeldende reguleringsplan lot seg ikke gjennomføre. Det blir derfor noe ufullstendig over vurderingene hvis gjeldende plan brukes som om motsetningene som den har innebygd, er løst og unødvendige å trekke frem. Eller at trafikkutviklingen sammenholdes med beregnet trafikkmengde av tiltak i en plan som ikke lot seg gjennomføre. Grunnen til at dette trekkes frem, henger sammen med at også i forrige runde ble vektige problemstillinger knyttet til arealbruk og trafikk tatt opp i løpet av planprosessen. Det var langt fra enighet om alle valg underveis, og prosessen engasjerte mange.” Plan- og bygningsetaten har på denne bakgrunn valgt ikke å bruke gjeldende plan som målestokk, men har drøftet sakens problemstillinger i lys av kvadraturplanens og andre overordnede planers føringer.

Kulturminner, byplangrep og forholdet til omkringliggende bebyggelse

Planen åpner for store bygningsvolumer på et relativt lite areal. Vurderinger må gjøres med ulike innfallsvinkler fordi nybygget skal forholde seg forskjellig ”naboskap”, alt etter hvilken retning bygget måles mot. De bevaringsverdige bygningene på nordsiden av Østre Strandgate stiller andre krav enn den nye bebyggelsen som vokser frem på Tangen. Samtidig er det uttalt som ønskelig, at Aquarama skal fremstå som ”fyrtårn” eller ”signalbygg”.

Byplanen med sine kvadratiske rutenett av gater og kvartaler med karrébebyggelse er et kulturminne i seg selv. Innenfor dette er murbyen et verneverdig kulturmiljø. I kvartal 53 og 54 er det i Kulturminnevernplanen avmerket flere bevaringsverdige enkeltbygg. Kasernen og Grevinne Trampes Sjømandshjem samt bebyggelsen langs Kronprinsensgate er alle regulert til bevaring.

Byantikvaren uttaler at:

”... gjeldende reguleringsplan for Marinetomta ”Akvadranten” etter vår vurdering har grep og utnyttelse innenfor akseptable tålegrenser sett i forhold til omkringliggende bevaringsregulerte kulturmiljø. Spesielt i forhold til murbebyggelsen i kvartal 54, men også til Kvadraturen ellers og nye Tangen fordi byggehøyder forholder seg ”greit” til omgivelsene og ca halve Marinetomta er regulert ”grønn” mellom Østre Strandgate

og Bystranda, nærmest den laveste murbebyggelsen. Arealene nedenfor Østre Strandgate ble først regulert på 1880-tallet og da med en lavere utnyttelse enn bykvartalene. Dette ble videreført i bygningsvedtektene som ble utarbeidet på 1930-tallet hvor hele kvadraturen skulle kunne bebygges med 4 etasjer ut mot gata pluss en tilbaketrasket 5. Unntaket var Østre Strandgate hvor 3 etasjer kunne bygges på oppsiden og kun 2 etasjer mellom gata og sjøen. Disse bestemmelsene har som kjent vært det styringsverktøy som først og fremst har regulert byggevirksomheten i Kvadraturen etter krigen... Med nesten dobling av bygd areal, (fra 16.000 m² til 28.000 m²) og en vesentlig volumøkning (fra cote 21 til cote 30), brytes etter vår vurdering det nye forslaget "Aquarama" tålegrensen for utbygging. Det er først og fremst det vellykkede "grønne grep" i gjeldende plan som er fjernet, samtidig som forslag til nye høyder mot Østre Strandgate vil komme i utakt med omgivelsene. Vestre del mot Østre Strandgate vil rage ca 23 m over gatenivå, dobbelt så høyt som mønet på Grevinne Trampes sjømannshjem. Foran Kaserna foreslås ny idrettshall 11 meter opp fra gata, omtrent som i gjeldende plan, men med et u-formet påbygg nedover mot bystranda ca 26 meter opp. Til sammenlikning rager Tinghuset ca 29 m opp fra gata med sine velkjente (negative) volumer sett i forhold til bygde omgivelser. Etter vår vurdering er det galt å forlate gjeldende plan og dens balanserte utnyttelse mellom nye volumer, bygde omgivelser og grøntstruktur. Ved å ta bort foreslått ny bebyggelse i vestre del av tomta, mellom aldersboligene og ny idrettshall videreføres (til en viss grad) gjeldende grep. Hvis hele Østre Strandgate likevel ønskes bebygget må maks høyde etter vår vurdering halveres."

Med gjenbygging av åpne rom mot sjøen (grønne arealer) avviker den foreslåtte reguleringsplanen vesentlig fra Akvadrant-planen og fra overordnet plan. Forslagsstiller ser det som en naturlig avslutning av Kvadraturen at det blir sammenhengende gateløp langs Østre Strandgate og at byen åpnes mot sjøen gjennom gatene. Plan- og bygningsetaten deler byantikvarens vurdering at gjenbygging av åpnet rom mot sjøen bryter med et viktig byplangrep.

Fylkeskonservatoren anser de foreslåtte høyder og den kompakte bygningsmassen for å være uheldig, og påpeker at særlig gatemiljøet i Østre Strandgate og forholde til Grevinde Trampes bygg blir skadelidende.

Mange av merknadene i høringen går på at bygget er for høyt, særlig mot bebyggelsen på Tangen og mot Kasernen og Grevinde Trampes hus i Murbyplanen. En viktig egenskap til Kasernen som bygg, er det monumentale uttrykket. Dette er skapt blant annet av at bygget er frittliggende med åpne arealer rundt og det har en høyde som er dominerende i forhold til nabobebyggelsen. En konsekvens av foreslått utbygging kan være å i stor grad fjerne eller redusere denne egenskapen.

Etter plan og bygningsetatens skjønn utfordrer planforslaget hensynet til kulturminnene på alle tre nivåer. Der en tung bebyggelse i overgang by/sjø danner den visuelle barrieren sett fra sjøen, og gjenbygging av hele kvartalet på nedsiden av Østre Strandgate som tradisjonelt har lettere bebyggelse med åpninger mellom, bryter med Kvadraturens overordnede struktur. Bygget vil få helt andre høyder enn tilstøtende murbybebyggelse, og også større høyder enn ny bebyggelse på Tangen. Prosjektet forholder seg i liten grad til skala og volumer til den eldre bebyggelsen som finnes i denne delen av byen og er derfor problematisk i forhold til murbyen som miljø og de verneverdige enkeltbygg.

Marinetomta har en strategisk beliggenhet i overgangen mellom ny bebyggelse på Tangen og Murbyen. Sammenliknet med Tangen vil Aquarama samspille i forhold til et modernistisk uttrykk og til dels i forhold til høyder. Volumer og bebyggelsesstruktur er også sammenliknbart med bebyggelsen på nordre del av Tangen, men er derimot ulikt den nye boligbebyggelsen sør på Tangen som er planlagt med mindre volumer og bygningskropper i en oppdelt struktur. Aquarama kan således sees på som en videreføring av det moderne grepet i Tangenutbyggingen. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at ny bebyggelse på Marinetomta, med sin strategiske lokalisering, formidler overgangen mellom det nye transformasjonsområdet og den gamle murbybebyggelsen. Plan- og bygningsetaten mener derfor at bebyggelsen burde reduseres i volum og høyde for å møte murbyen, fremfor å bygge seg opp og gjøre et brudd slik planen legger opp til.

Bebyggelsen - volum - tomt.

En litt annen innfallsvinkel er knyttet til sammenhengen mellom innhold, bygningsvolum som følge av dette, og tomtestørrelse. Innholdssammensetningen (dels driftsmessig, dels finansielt begrunnet) leder frem til et m²-anslag som så legges inn på tomta. Utgangspunktet var altså ikke spørsmålet: hvor mye nytt byggeri er det riktig å akseptere på dette arealet som er – og skal være - en uhyre viktig grønn lunge i Kvadraturen?

Volumoppbygging og form

Bygget har de tyngste volumene mot Østre Strandgate, Kronprinsensgate og øvre del av Elvegata der hotelldelen utgjør de høyeste delene av bygget og er formet som en S. Takhøydene blir lavere i svømmehalldelen mot Bystranda. Prosjektets høyder kan illustreres ved å sammenlikne med høyblokka i krysset Kongensgate/Elvegata, et høyt bygg i denne delen av byen, som har en høyde på kote 28, mens topp Aquarama er kote 30. Bygget er foreslått med flatt tak, eller tilnærmet flatt tak. Dette viderefører takformene fra Tangen. Volum og formspråk bryter med småskalabebyggelsen med saltaksløsninger i nabokvartalene mot vest.

Utforming - estetikk

Utbyggingsprosjektet imøtekommer flere av kommuneplanens estetiske retningslinjer til signalbygg ved at det skal bidra til gode offentlige uterom og med god arkitektonisk utførelse og materialbruk. Ut over dette er mange av retningslinjene fraveket, spesielt trekkes det frem at planlegging av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner.

Høyder, størrelser, volumer og forutsetninger avgjøres nå i reguleringsaken, mens detaljutforming av bygg, fasader og utearealer må skje i etterkant. Plan- og bygningsetaten har foreslått, og sikret i planbestemmelsene, at den videre detaljplanleggingen skal skje i en prosess der designveileder, fasader, utomhusplan og teknisk plan behandles samlet og vedtas endelig av byutviklingsstyret.

Innhold

Plan- og bygningsetaten mener det har vært en klar forutsetning for planarbeidet at svømmehallen/badet, idrettshallen og helse/velværedelen skal være et allmennyttig tilbud, og ikke et kommersielt anlegg som f. eks vi ser i en del badeland og fornøylesparker. Dette er synlig ved at det er gjort en presisering av formålet i planen slik at dette nå er angitt som allmennyttig formål – idrettsanlegg og svømmehall.

I prosessen har det blitt vurdert om anlegget skulde ha et separat stupebasseng. Slik forslagsstiller hadde utformet forslaget medførte dette en bebyggelse som stakk vesentlig lenger ut i friområdet mot bystranda og kunne av denne grunn ikke anbefales. Plan- og bygningsetaten ba om at denne problemstillingen ble en del av høringen, men ingen uttalelser har kommentert dette. Planen slik den nå fremmes er uten eget stupebasseng, men har et stupetårn som benytter det ordinære bassenget.

Høringspartene har stilt spørsmål om hva som vil inngå i helse og velværedelen, og om dette vil være et tilbud rettet mot alle. Forslagsstiller svarer at denne delen utvikles i retning av folkehelse, og at de arbeider nært sammen med kommunen for å utvikle et variert helsetilbud til alle deler av befolkningen, der forebyggende arbeid og folkehelse vil stå særlig sentralt. I bygget vil det være en blanding av kommunale og private helsetjenester.

Det er også kommet høringsinnspill om at idrettshallen burde vært større slik at det kan arrangeres landskaper i håndball. Hallen er ikke dimensjonert for dette, men kan brukes til eliteseriekamper. En større hall ville krevd en annen utforming av bygget.

Fleksibilitet for fremtidige endringsbehov

Bygningene har intensiv utnyttelse med mange arealkrevende funksjoner. Planen, med mye innhold og stort volum i forhold til tomt, har ikke rom for større fremtidige endringsbehov. Det skjer kontinuerlig endringer, og det vil komme behov som vi i dag ikke kjenner, men som kan føre til at friområdet blir utfordret som eneste mulige reserve.

Forslagsstiller har redegjort for at arealet til svømmehall er tilstrekkelig dimensjonert for å ivareta regionens behov og underbygger dette med erfaringstall fra et badeanlegg i annen region (Aquarama er dimensjonert for 1000 besøkende, mens Pirbadet som ligger i en region med 350 000 innbyggere sjelden har så mange gjester). De viser videre til at det i deler av bygget kan gjøres endringer, og at bygget er planlagt for å kunne håndtere utvikling over tid. Plan- og bygningssetaten mener en konsekvens av å vedta planen er at tomten ansees som ferdig utbygd og at endringsbehov må skje innenfor bygningsvolumet med de ombygginger dette måtte medføre. Det synes som det foreligger fleksibilitet til å foreta mindre endringer, men at en konsekvens av å tillate det foreslåtte volumet og innhold er at fleksibiliteten knyttet til fremtidige behov for større arealer til offentlige og allmenntilgjengelige formål, som har naturlig tilknytning til svømme- og idrettsfasilitetene, utelukkes (for eksempel eget separat stupeanlegg). Det utelukker også bruk av arealer til nye parker/friområder slik gjeldende kommunedelplan legger opp til. Velforeningen har påpekt denne problemstillingen.

Sol- og skyggeanalyse

Sol-/skyggeanalysen viser at spesielt Østre Strandgate og Elvegata påvirkes negativt med tanke på tilfang av sol og dagslys.

Omkringliggende bebyggelse (nordre del av Tangen, Kaserna, Grevinde Trampes etc.) vil også på ulike deler av dagen på høst, vinter og vår bli skyggelagt som en følge av utbyggingsforslaget. Flere av høringsinnspillene protesterer på dette. Endringer etter høring av bygget mot Østre Strandgate medfører et litt endret skyggebilde, men skyggelegging av deler av bebyggelse/boliger vil bli en konsekvens av den foreliggende utbyggingen.

Friområdene innenfor planområdet i fremlagt planforslag har gode solforhold.

På naboområdet, Tangen, er det nylig opparbeidede "torvet" det sentrale, samlende utearealet. Hvordan sol-/skyggeforholdene blir påvirket som følge av Aquarama, er av vital betydning for vurderingen av prosjektet. Som analysen viser, er det gode forhold på dagtid, ettersom torget åpner seg mot sørvest. På kveldstid om sommeren, når bruken av området sannsynligvis er på sitt mest intense, vil deler være skyggelagt, se analysen for 20. juni kl. 20. Flere av høringsinnspillene fra naboer og velforeninger på Tangen påpeker dette. Høyder på bygningsmassen er endret noe etter høring, og dette har gitt vesentlig mer kveldssol på "torget" sommerstid, men fremdeles vil en mindre del av "torget" og bystranda bli skyggelagt på kvelden sommerstid som en følge av utbyggingen.

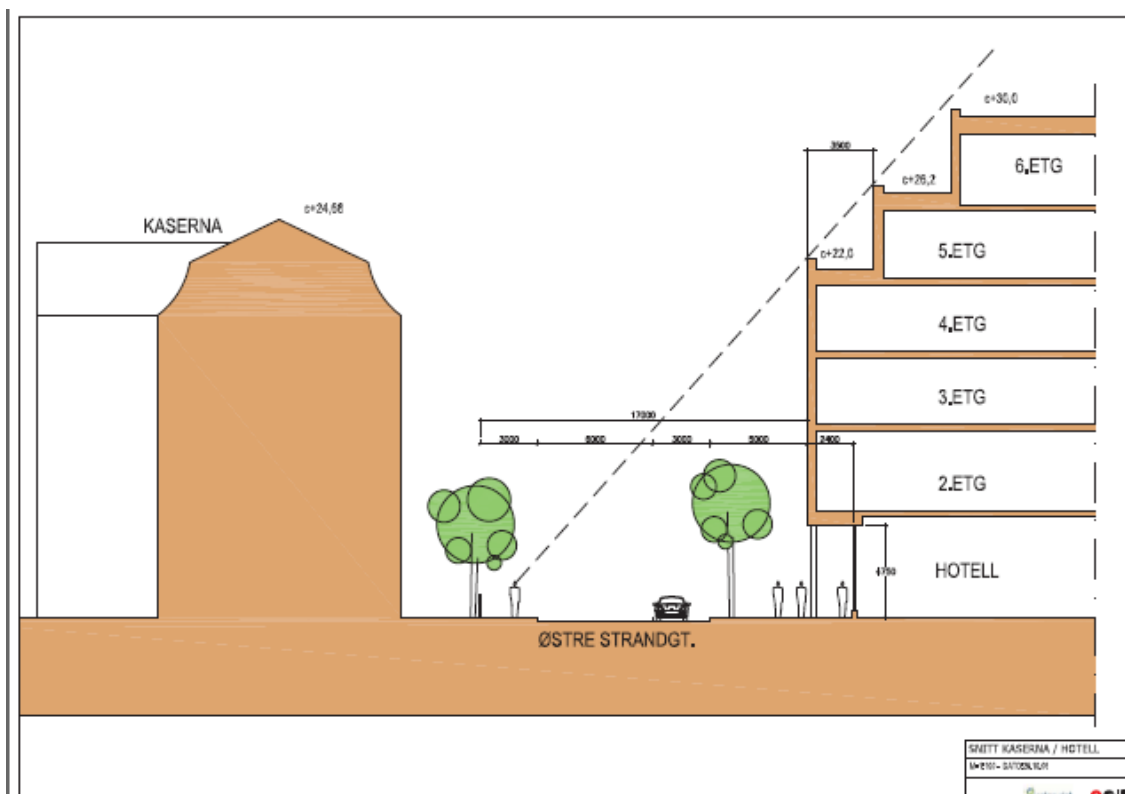
Gateløp

Østre Strandgate

Østre Strandgate er ganske spesiell ved at den er svakt buet med varierende, men i hovedsak sammenhengende bebyggelse mot nord og Kvadraturen, og med åpne partier mellom frittliggende enkelthus mot sjøen i sydvest. Et stort antall av disse byggene er bevaringsverdige (jf. Murbyplanen), noen har en beliggenhet som fremhever byggets monumentale trekk, og både samlet og hver for seg inngår de i det som gir røtter og tilhørighet. Det fordrer både ydmykhet og en nennsom hånd når nye volumer skal innpasses i slike sammenhenger.

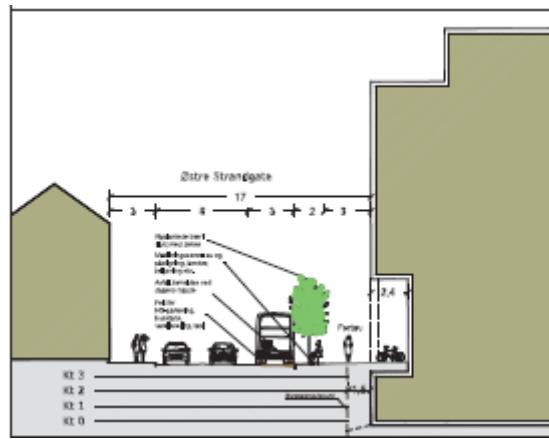
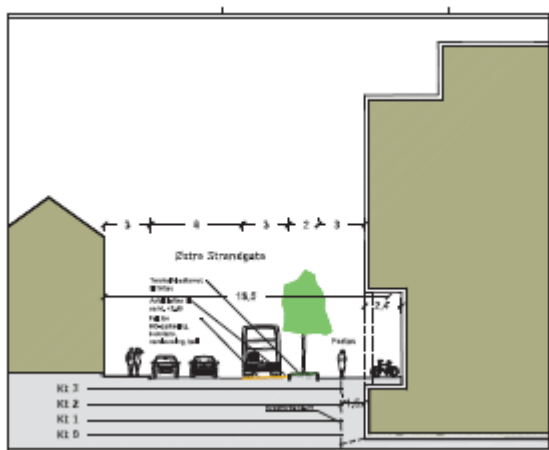
Det første som skjer når Aquarama bygges, er at et av disse åpne, karakteristiske og historiske trekkene ved området forsvinner og fylles med en sammenhengende 5 – 6 etasjes bygningsmasse i hele kvartalets lengde. Dette kommer vis a vis de særpregete bygningene Kasernen og Grevinde Trampes stiftelse.

Plan- og bygningssetaten er bekymret for at gateløpet forbi Grevinde Trampes og Kasernen vil fremstå som trangt med foreslåtte høyder sett i relasjon til avstanden mellom bebyggelsen på hver side. Denne effekten kommer i tillegg til bortfall av den monumentale virkningen som dagens frittliggende kasernebygning har.



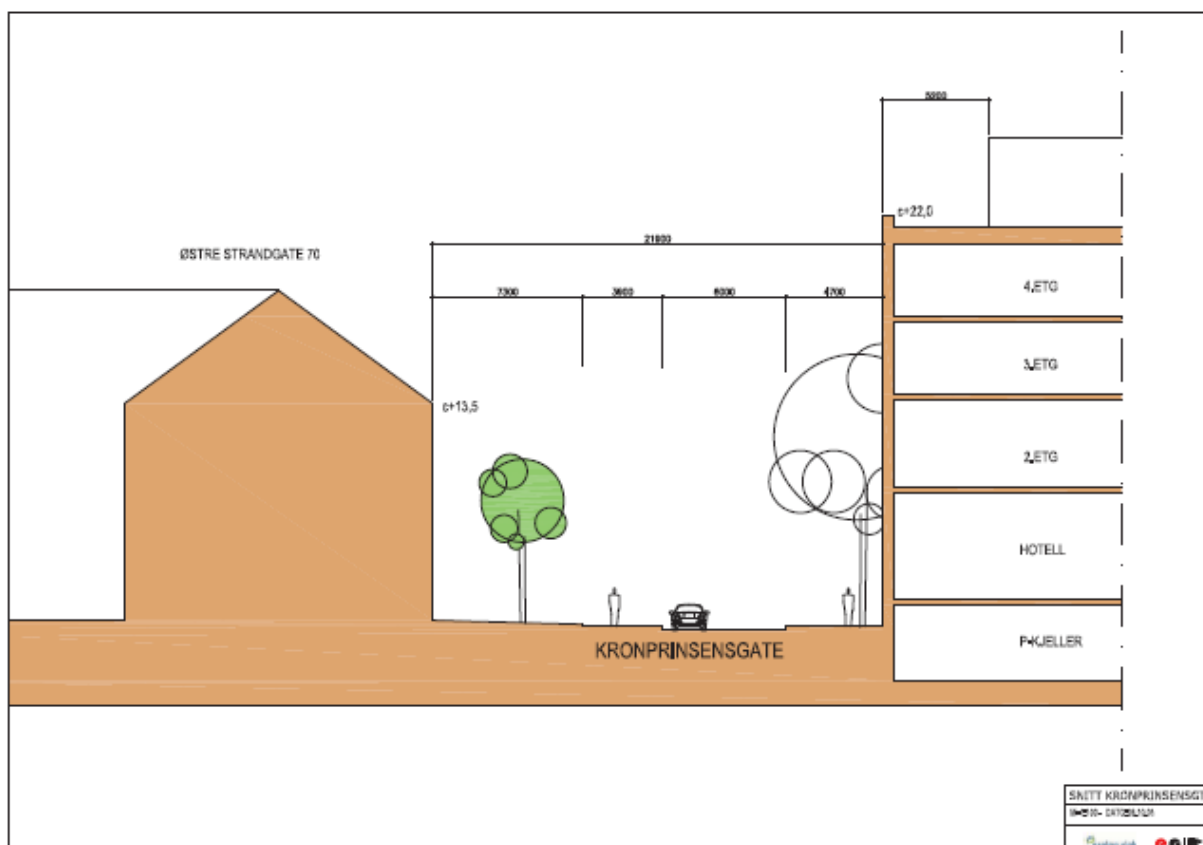
Mellom Grevinde Trampes bygg og Kokkeskolebygningen er det i dag 21,5 m. I planen for Aquarama er denne avstanden redusert til 17 m. Avstanden mellom bygningene i Kvartal 53 (mellom Holbergsgate og Kronprinsensgate) og bygningene i de to kvartalene på andre siden av Østre Strandgate, er i dag mellom 14,5 m nær Holbergsgate til 18,5 m nærmest Kronprinsensgate. Denne utvidelsen av gaterommet videreføres ved dagens Kokkeskole (21,5 m fra Grevinde Trampes). Fylkeskonservatoren mener at reduksjon av gatebredden er uheldig.

Østre Strandgates tydelige økende åpning fra Holbergsgate til Elvegata er ett karaktertrekk som gir rom for rekken av store trær som fremhever det unike i gateløpet. Trerekken er viktig for å myke opp byggets høyder, volumer og gatebildet. Et alternativ er å beholde dagens gamle trær og høydemessig tilpasse fortau og vei til gressrabatten trærne står i mellom parkeringslomme og fortau. Krav til bredde på kjørebane og behov for parkeringslomme for busser, av-/påstigning og HC-p medfører at trærne kan visne i den endrede situasjonen. Gressrabatten kan bli lite funksjonell når den også skal fungere som gangareal mellom fortau og p-lomme, og vanskelig å tilrettelegge for universell utforming. Dette har gjort at forslagsstiller foreslår å plante nye trær hvor dekket rundt utformes som en del av fortauet. Det er enighet om at trerekken da skal erstattes med store trær, men dette vil allikevel ikke være en fullgod erstatning før etter mange år. Nye trær vil også stort sett ligge skyggelagt og dette kan hemme veksten. Parkvesenet mener det bør være et mål å opprettholde opprinnelig trekke og at konklusjonen på valg av alternativ bør gjøres i utomhusplanen. Plan- og bygningsetaten er enig i at dette er den beste løsningen med foreslått utbygging. Trerekken er et viktig element i helheten, og det vil være svært uheldig om det, som konsekvens av utbyggingen, blir nødvendig å plante erstatningstrær fordi trerekken ødelegges.



Kronprinsensgate

Stor avstand mellom Kokkeskolen og bygget på andre siden av Kronprinsensgate gir åpen sikt mot Bystranda og videre mot Festningen. Hotellanleggets plassering nærmere Kronprinsensgate gir en merkbar beskjæring av det visuelle inntrykket. Fylkeskonservatoren påpeker dette som uheldig. Plan- og bygningsetaten deler dette synet og mener avstanden mellom bebyggelsen burde vært større.

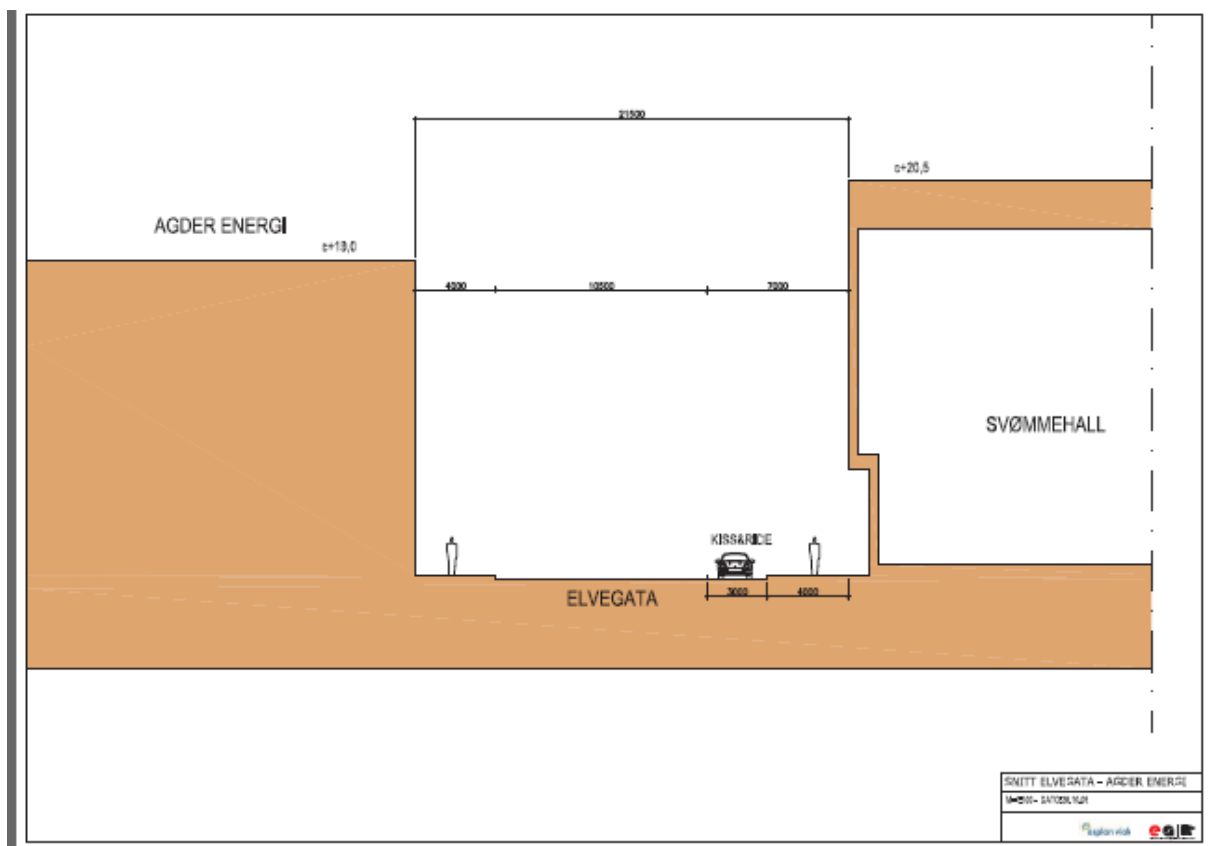


Flere høringsinnspill har påpekt trafikkløsningene i denne gaten og forholdet mellom biltrafikk og fotgjengere. En følge av at Strandpromenaden bygges igjen, blir det en økt andel myke trafikanter i Kronprinsensgate. Samtidig tas gaten i bruk som varelevering og atkomst til anleggets parkeringskjeller med en antatt ÅDT på 4000 kjøretøy.

En del av vareleveransen er lagt til denne gaten og snumulighet for lastebil er en utfordring. En mulighet er at bilene må rygge opp i krysset med Østre Strandgate for å snu. Denne løsningen er uheldig trafikkikkerhetsmessig og kan ikke anbefales. Forslagsstiller har vist snumuligheter i enden av Kronprinsensgate der denne møter Strandpromenaden. En slik løsning gjør at det trekkes lastebiler ned i et område som er forutsatt forbeholdt myke trafikanter. Skal snumuligheten også fungere for større lastebil, må Strandpromenaden tas i bruk helt til byggekanten. Løsningen forutsetter også at deler av forhagen til den kommunaleide boligbebyggelsen i Østre Strandgate 70 må benyttes, og dette er ikke med planen. Noe kan oppnås hvis det innføres ordninger som begrenser størrelsen på bilene som skal benyttes til godstransport i by. Krav om etablering av snumulighet på gågaten i Strandpromenaden er satt inn i bestemmelsene. Problemstillingen er etter plan- og bygningsetatens skjønn ikke godt løst i planforslaget.

Elvegata

Aquaramas østre langfasade vil gi en tydelig innsnevring av Elvegatas gaterom hvor øverste del i dag er fri for bygninger mot vest og svømmehallen ligger tilbaketrasket med lave høyder lenger nede. Høringsinnspill har tatt opp spørsmålet om ny bebyggelse kan trekkes lenger tilbake fra vei og Bystranda, senkes, sørfasade tiltes og fasader gjøres transparente. Bygget er nå senket 3 meter i sør. Plan- og bygningsetaten mener ytterligere tilbaketreninger og senkninger er vanskelig i og med at bygget i denne delen skal huse et 50m meters svømmebasseng der arealene i planen er godt utnyttet og endringsmulighetene små. Tilting av fasade vil vanskeliggjøre innvendig funksjonalitet i badet. Fasademateriale skal vurderes samlet i egne prosess i etterkant. Av eksisterende trær er de store forutsatt bevart, og de små reetablert. En konsekvens av planen er at denne gaten vil helt endre karakter i det aktuelle området.



Trafikk

Temaet trafikk er svært sentralt, da Marinetomta ligger i et hjørne av Kvadraturen, og er ventet å forårsake økt trafikk inn mot Tangen-området. Dette har vært et sentralt tema i høringsuttalelsene som protesterer mot etablering av anlegg som skaper mertrafikk, og de viser til at denne delen av Kvadraturen er en bosone hvor støy, støv og trafikkulempen innvirker på bokvaliteten.

Trafikkmønsteret er planlagt slik at trafikk til anlegget skal gå via Festingsgata og inn Østre Strandgate. Atkomst til parkeringskjeller legges fra Kronprinsensgate, nedenfor Østre Strandgate. Busser med besøkende til anlegget skal slippe av passasjerer langs ny bebyggelse i Østre Strandgate. Utkjøring fra området vil gå via Elvegata og Dronningensgate.

Trafikkanalyse

Forutsetningene for analysen er grundig diskutert av forslagsstiller og kommunen (f. eks hvor mye trafikk ulike funksjoner skaper, transportmiddelfordeling. etc.). I dette utøves det mye skjønn, og forutsetningene har direkte innvirkning på utfallet av analysen. Det er stor usikkerhet knyttet til en slike analyser fordi den reelle trafikkutviklingen i området vil blant annet være avhengig av forhold som f. eks parkeringspolitikk i sentrum, kollektivtransportandel samt tilrettelegging og prioriteringer til kollektivtrafikk og sykkeltrafikk.

Analysen beregner følgende årsdøgntrafikk til Tangen i år 2020 for de ulike alternativene:

Trafikk før utbygging på Tangen, med generell trafikkvekst frem til 2020:	6600
Alternativ 0 – Dagens situasjon + Tangen:	8800
Alternativ 2 – Aquarama:	10800

For Østre Strandgate er tallene:

Trafikk før utbygging på Tangen, med generell trafikkvekst frem til 2020:	6400
Alternativ 0 – Dagens situasjon + Tangen:	7900
Alternativ 2 – Aquarama:	9300

Beregnet årsdøgntrafikk for planforslaget viser en endring i forhold til alternativ 0 der Elvegata (Tangen) har en økning på 23 %, mens Østre Strandgate mellom Kronprinsensgate og Elvegata får en økning på 18%.

Dette har selvsagt sammenheng med det generelle trafikkbildet i Kvadraturen. Flere av høringsinnspillene går på at de store prosjektene i Kvadraturen må ses i sammenheng i forhold til trafikk. Plan- og bygningsetaten mener det som er håndterbart, og relevant i en regulerings sak, er å prøve å beregne trafikkøkningen som en følge av anlegget og hvilke konsekvensene dette har for kapasiteten på det nærliggende veinettet og støy/ulempen. Det er åpenbart at anleggets generering av økt biltrafikk har litt å si for den totale trafikkmengden i Kvadraturen og vil øke biltallene for gatene som fører ut/inn av Kvadraturen; Dronningensgate (Lundsbroa), Festningsgata og Vestre Strandgate. Innfartene til Kvadraturen har daglig en samlet trafikkmengde på mellom 50000 og 60 000 kjøretøy mens beregnet trafikkvekst som følge av Aquarama er i størrelsesorden 2600.

Selv om netto trafikktilvekst er begrenset (målt i ÅDT), kan samlet biltall over Lundsbrua bli høyere enn kryssene på begge sider kan avvikle. Dette tilsier behov for tiltak for å styre eller begrense trafikken, for eksempel gjennom enda sterkere prioritering av kollektivtrafikken gjennom lyskryssene. Det kan godt være at avviklingsproblemene ikke blir vanskeligere direkte som følge av Aquarama. Det hjelper imidlertid ikke på avviklingen at tiltaket lokaliseres i et hjørne av Kvadraturen hvor marginene er små, og hvor økt veikapasitet er uhyre vanskelig å etablere.

I en tidlig planfase ble det utført kapasitetsanalyser for de nærmeste kryss som viser at det er god reservekapasitet i Østre Strandgate/Elvegata, Dronningensgate/Kronprinsensgate og Dronningensgate/festningsgata. Det kritiske krysset er Elvegata/Dronningensgate hvor både lokal bussmetro og regionale bussruter skal gjennom.

Etter innsigelse fra vegvesenet er det gjort nye trafikkberegninger av forventet trafikkvekst i 2020 og 2035 hvor en i tillegg til trafikk skapt av utbyggingsprosjektene, også tar høyde for generell trafikkvekst. Nytt grunnlag i form av nye trafikktegninger fra april/mai 2009 er tatt med, og nye kapasitetsberegninger for kryss Elvegata/Dronningensgate er utført for både morgen- og ettermiddagsrush. På bakgrunn av de forutsetninger som er lagt, og det skjønnet som er utvist, viser kapasitetsberegningene at det vil være tilstrekkelig kapasitet i krysset i 2020. Reservekapasiteten er ikke stor, og del vil bli nødvendig å tilpasse lyskrysset etter hvert som trafikken vokser. Andre tiltak kan også bli nødvendig. Det er ikke gjort kapasitetsberegninger av krysset i 2035 da dette anses som for langt frem i tid til at det er mulig å gjøre sannsynlige beregninger. Vegvesenet har på dette grunnlaget trukket innsigelsen.

Store deler av nyskapt trafikk vil komme i tidsrom som vanligvis ikke har toppbelastning. Sånn sett vil ikke trafikken skape avviklingsproblem i de nærmeste kryss/gater, bortsett fra i de få tilfellene hvor ulike trafikktopper faller sammen i tid. Det kan eksempelvis være at en større håndballturnering forgår i arrangementshallen samtidig som internasjonalt svømmestemne arrangeres osv.

Hvis forutsetningene som trafikkanalysene bygger på, holder, vil de lokale trafikkproblemene være begrenset til få gatestrekninger, avhengig av det trafikk mønsteret som velges. Generelt sett noe høyere generell belastning, men først og fremst mer trafikk i tidsrom som i dag er svakere belastet. Gatenett og kryss har kapasitet til å håndtere nyskapt trafikk fra Aquarama. Avhengig av de forutsetningene som legges til grunn, vil det kunne bli små marginer kapasitetsmessig og behov for trafikkbegrensende eller –styrende tiltak. Aquarama gir et lokalt bidrag til dette behovet. Trafikken representerer miljøulempen i nærområdet (høyere støybelastning, endret gatemiljø og økte mengder partikkel-/veistøv), spesielt i tidspunkt med forsinkelser i kryss og tilhørende opphoping.

Plan- og bygningsetaten vil understreke usikkerheten som ligger i slike analyser, og at bildet kan endres som følge av lokale lokaliseringsbeslutninger.

Avbøtende tiltak

For å kompensere for økning av biltrafikk inn i området har kommunen og forslagsstiller diskutert ulike avbøtende tiltak. De mest aktuelle tiltakene er:

- Tiltak som kan redusere trafikken gjennom boområdet, spesielt i Kronprinsens gate mellom Dronningensgate og Østre Strandgate.
- Tiltak som kan redusere farten og skape en bedre trafiksikkerhetssituasjon i Østre Strandgate.
- Gode, oversiktlige krysningpunkter. (Opphøyde gangfelt og innsnevring)

Det er stilt krav om at det skal foreligge godkjent teknisk plan for Østre Strandgate mellom Elvegata og Festningsgata, og det er enighet om at hele strekningen skal gis en opparbeidelse som en del av utbyggingen. Det er foreslått innsnevring, utvidelser av fortau, fjerning av parkering og etablering av humper, for å sikre gode trafikk løsninger som et avbøtende tiltak mot den økende trafikken. Dette ligger utenfor reguleringsområdet og det må avklares om det er tilstrekkelig om tiltaket håndteres i teknisk plan, eller om det må utarbeides nye reguleringsmessige hjemler.

Avbøtende tiltak i Kronprinsensgate mellom Dronningensgate og Østre Strandgate er ikke lagt inn som krav siden beregnet trafikk i gaten er lav og slike tiltak dermed ikke vil ha en stor avbøtende effekt sett i forhold til prosjektet.

Kollektivtrafikk

Fylkeskommunens utvalg for næring, samferdsel og miljø vedtok følgende høringsuttalelse: *"Fylkeskommunen mener at konsekvensene for kollektivtrafikken er uavklarte. Spesielt vil utvalget peke på at trafikkberegningene er mangelfulle med hensyn til framtidig utvikling. God framkommelighet for kollektivtrafikken i Kvadraturen er spesielt viktig for hele busstilbudet i regionen. Fylkeskommunen forutsetter at det blir gjennomført nødvendige trafikkanalyser og at nødvendige tiltak blir iverksatt for spesielt å sikre framkommelighet i*

busmetroen og at Kristiansand kommune bidrar aktivt både på plansiden og finansieringsmessig for å gjennomføre dette.”

Forslagsstiller viser til at det er kapasitet i krysset Elvegt./Dronningensgate, men har ut over dette ikke redegjort for konsekvenser for kollektivtrafikken selv om dette er etterspurt av plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten mener det burde vært redegjort for om tiltaket skaper forsinkelser siden krysset ligger på busmetroens grunnlinje. Anlegget vil bidra til økt trafikk og merbelastning i krysset. Analysen viser at krysset har kapasitet, men den konkrete konsekvensen for bussen i forhold til eventuelle forsinkelser er ikke kjent. Med henvisning til fylkeskommunens uttalelse om at kommunen må bidra aktivt på plansiden og finansieringsmessig for å sikre fremkommelighet for busmetroen, mener plan- og bygningsetaten at utvikling og aktivitet i sentrum er ønsket og påregnelig, og hensynet til busmetroen et viktig spørsmål i planarbeidet med Kvadraturplanen hvor løsninger må utformes.

Kjøremønster

Mange av høringsinnspillene tar opp at enveiskjøringene i området må fjernes. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at i gater med parkering langs begge sider ikke kan tåle toveistrafikk gitt trafikkmengdene gatene har. En konsekvens blir at parkeringsplasser må fjernes. Dette er for øvrig en problemstilling som ikke vurderes i reguleringsplan, men trafikkregulerende tiltak som håndteres i egne prosesser og sees i en større sammenheng.

Parkeringsdekning bil – sykkel.

Planforslaget hjemler maksimalt 1 plass pr 100 m² BRA, noe som vil tilsvare 280/290 plasser. P-kravet er et eksempel på hva slags dilemmaer som ofte kommer til uttrykk i slike kompliserte planer. Skal parkeringstilbudet dimensjoneres som om avgrenset kapasitet som begrenser bilbruken, eller skal antallet parkeringsplasser fastsettes så høyt at etterspørselen dekkes? Mange av høringsinnspillene tar opp denne problemstillingen og mener at parkeringsdekningen må være høyere og at lav parkeringsdekning vil føre til kaos og uønskede situasjoner. Plan- og bygningsetaten mener at det skal angis et maks krav til antall plasser, noe som sammenfaller med forslaget til nye parkeringsbestemmelser i ny kommuneplan, som prinsipp for ikke å legge opp til en betydelig bilbruk til anlegget. Et mål er også å begrense trafikkbelastningen i nærområdet. Det er tatt høyde for at anlegget har en sentral beliggenhet, busmetroens grunnlinje er i nærheten og det er lagt til rette for sykkelparkering med god kapasitet.

I reguleringsplanen for Kasernen ble det lagt til rette for mulig sammenkobling under Østre Strandgate med P-anlegg syd for Østre Strandgate. Dette bør følges opp i detaljeringen av Aquaramas P-anlegg.

I planforslaget er det stilt krav om 280 oppstillingsplasser for sykler, noe som tilsvarer 1 plass pr 100 m² BRA. I tillegg kommer 160 sykkel-p-plasser for brukere av bystranda.

Varelevering og avfallshåndtering

Varelevering skal primært løses fra Østre Strandgate, i felt mellom trerabatt og kjørebane. Det er angitt ca 15 vareleveranser pr dag. Det samme feltet skal inneholde hc-parkering for høye biler, samt stoppsted for busser til anlegget. Leveranse av kjemikalier til badeanlegget skal skje i Elvegata/Tangen. Antakeligvis vil dette medføre én leveranse pr uke. Avfallshåndtering og noe vareleveranse til hotellet skal skje fra Kronprinsensgate. Adkomstmulighetene er sterkt begrenset, og mye skal inn og ut i løpet av kort tid. Marginene er små, og det skal lite til av uventede hendelser før det oppstår køproblem.

Snuplass i Elvegata

Et spesielt problem er knyttet til snumuligheter for biler som setter av besøkende til anlegget. Det er ønskelig at dette skjer i Østre Strandgate og et bilene kjører ut nordover i Elvegata. Hovedinngangen til badeanlegget ligger derimot lenger sør i Elvegata, og det er påregnelig at flere vil kjøre frem til inngangen. Her har det blitt regulert inn en snuplass for biler i kryss med Blokkhusgata som har fått mye kritikk i høringsrunden, både fra naboer og av kommunens fagetater. Inngangen er lagt til gata som er kjøreadkomsten til Tangen, og på

”Torget”, som markerer startpunktet på den bilfrie aksene langs Bystranda og ut til spissen av Tangen. I planen er løsningen innpasset ved å bruke areal i tilknytning til kryss Blokhusgata/bilfri sone. Naboer har pekt på at snuplassen tar areal fra ”torget”, skaper trafikk/støy og ligger i et område hvor det kan oppstå konflikter mellom fotgjengere og bilister som snur.

Plan- og bygningsetaten har også stilt spørsmål ved den tekniske utformingen ved at det kun er plass til å dimensjonere snuplassen for personbiler, gitt at det ikke er aktuelt å trekke 1. etg litt inn og frigi areal til snuplass. Det er forutsatt både vareleveranse og avfallshenting i området. Lastebiler må derfor kjøre lenger ut på Tangen for å snu.

Det er sett på alternative løsninger for snuplassen uten et dette har resultert i bedre forslag. Plan- og bygningsetaten mener regulert løsningen ikke er god, og at ved å bygge denne inviteres biler inn i en svak løsning. Det er derfor ikke stilt rekkefølgekrav til bygging av denne, men den blir liggende som en mulighet i planen.

Produksjonsbiler/trailere for TV

Ved arrangementer med tv-overføring er det behov for at opptil to produksjonstrailere må plasseres nær anlegget, og Kronprinsensgate ned mot Strandpromenaden er foreslått. Her vil det også være mye gangtrafikk og det er derfor svært viktig at plasseringen av oppstillingsplassene gjøres slik at ikke fremkommeligheten og sikkerheten reduseres for fotgjengere. Siden dette kun er ved spesielle anledninger, og arealene er knappe, er det ikke avsatt egen plass til dette. Dette må finnes praktiske løsninger på dette under utforming av teknisk plan.

Hotell

Etablering av hotell er i strid med kvadraturplanen. Det er derfor krav om at det må foreligge planfaglige argumenter som støtter en slik endring av arealbruk. Økonomiske motiver er et argument som ikke kan tillegges vekt etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten har utfordret forslagstillere til å redegjøre for om det foreligger funksjonstilhørighet mellom hotell og resten av anlegget. Forslagsstiller opplyser at dette er et helhetlig konsept der badet, idrettshall, helse/velvære og hotellet samlet gjør hele anlegget mer attraktivt enn hver enkelt del kan gjøre alene, og styrke Kristiansand som reiselivsdestinasjon. De mener hotellet vil være særlig viktig som overnattingstilbud for en del av de aktivitetene som skal foregå i anlegget, f. eks i forbindelse med svømmestevner, håndballturneringer og andre idrettsarrangementer. De viser videre til at Kristiansand har et behov for økt hotellkapasitet. Forslagsstiller mener også at hotellet vil kunne bruke de aktivitetene som resten av anlegget har og at det er en gjensidig nytte som både gjør badet og idrettsanlegget mer attraktivt og samtidig øker attraktiviteten ved hotellet. Plan- og bygningsetaten mener hotellet som overnattingstilbud til anlegget er en funksjonstilhørighet, men at dette også er det eneste reelle funksjonstilnyttede argumentet til fordel for innregulering av hotell. Et generelt behov for økt hotellkapasitet kan ikke brukes som argument for bebygge en spesifikk tomt med dette formålet. Heller kan ikke faktumet at badet, friområdet og anlegget for øvrig gjør tomten mer attraktiv til hotellformål, brukes som et planfaglig argument for innregulering av hotell i strid med overordnet plan. I forhold til en eventuell styrking av Kristiansand som reiselivsdestinasjon vil plan- og bygningsetaten bemerke at anlegget først å fremst er ment å dekke et lokalt behov for bad, gymsal, svømme- og idrettsanlegg.

Høringsparter hevder at hotell ikke har tilhørighet i en bosone, og de er redde for økt natteliv som følge av bar og restauranter. Planen gir ikke så detaljerte føringer for utforming av hotell at det er mulig å forutsi eksakt innhold og profil. Forslagsstiller sier de ikke legger opp til puber og diskotek og at denne type utelivsvirksomhet skal foregå i andre deler av byen. Planen åpner for bevertning, og et hotell vil kunne skape mer liv. Dette vil være en konsekvens dersom hotell aksepteres i planen. Innhold, profil og grad av aktivitet på kveld/nattestid er det vanskelig å forutsi på reguleringsplannivå med mindre man i bestemmelsene utelukker f. eks bar og diskotek. Dette er ikke gjort i forslag til bestemmelser.

I prosessen tok regulant opp spørsmålet om hvordan eventuelt en etappevis utbygging måtte forankres i endelig vedtatt plan med bestemmelser. Bakgrunnen var å sikre muligheten for å

la hotellet komme i fase to, hvis ressurs- eller markedsmessige forhold tilsa det. Etappevis utbygging ville i praksis føre med seg tekniske problemer (etablering av P-anlegg). Regulant valgte ikke å innpasse etappevis utbygging, noe som også vil gjenspeile seg i bestemmelsene/teknisk plan/anleggsplan.

Privatisering av nærområdene:

Plan- og bygningsetaten stilte ved 1. gangsbehandling spørsmål om hotell vil belaste eller privatisere nærområdene, blant annet Bystranda. Forslagsstiller har forelått at hotellrommene kan tillates seksjonert (delt) opp og solgt enkeltvis der andelseiere har bruksrett en viss periode og det er krav om tilbakeleie. Det har også blitt reist spørsmål om seksjoneringen i seg selv har noe å si i forhold til privatisering. Høringspartene har også reist denne problemstillingen. Plan- og bygningsetatens vurdering er at merbelastningen i form av antall brukere av bystranda/friområdet som hotellet medfører, utgjør en liten andel av den totale andelen mennesker som bruker arealet, og således ikke medfører en vesentlig merbelastning.

Spørsmålet om privatisering er derimot mer sammensatt og henger etter plan- og bygningsetatens skjønn sammen med om hotellkonseptet har behov for utearealer eller ikke. Dette avhenger av hotellets profil, konsept, romstørrelser og romtyper. F. eks vil et forretnings-/konferansehotell med i hovedsak enkelt- og dobbeltrom ha andre behov for utearealer enn et feriehotell med familieleiligheter beregnet på utleie over lengre perioder. Sistnevnte vil etter plan- og bygningsetatens skjønn ha behov for utearealer og bruke bystranda som en viktig del av ferieoppholdet.

Andelseierskap, med rett til eksklusiv bruk 3 mnd i sommerhalvåret, gir andre opplevelser av "strandrett" enn det å være hotellgjest i to døgn. Friarealet kan da blir oppfattet som del av hotellets uteareal, og gradvis vil bruken av områdene kunne bli endret. Valg av finansieringsform er ikke blant de problemstillingene som plan- og bygningsetaten skal vurdere, men det er etatens oppgave å angi tiltak som motvirker og stopper uønsket privatisering. Plan- og bygningsetaten mener forskjell i oppfattelse av eierskap når man eier, kontra leier, er så forskjellig at seksjonering har en reell planmessig betydning, og at dette ikke kun har finansieringsmessige konsekvenser.

I dette tilfellet er det fra forlagsstiller foreslått et hotell med ordinære hotellrom der to og to kan slås sammen til en leilighet som kan seksjoneres og selges. Plan- og bygningsetaten finner det mindre sannsynlig at det er et marked for å kjøpe et ordinært hotellrom, men at drivkraften bak kjøp av en slik seksjon, med unntak av investeringsmessige årsaker, er for å erverve en fritidsleilighet. Bygging av hotellrom som kan slås sammen til leiligheter gjør at plan- og bygningsetaten mener at hotellet burde hatt krav om uteareal på egen grunn. Uteoppholdsbehovet er i stedet henvist til friområdet.

Det er i alle fall nærliggende å anta at seksjonering og andelseiernes ønske om feriebolig gir tilgang til et annet finansieringsmarked enn det å basere prosjektet på aksjer.

Et utearealkrav er ikke stilt til hotellet og forlagsstiller har hevdet at det ikke finnes hjemmel til dette. Plan- og bygningsetaten vil hevde at dette er fullt mulig når det foreligger planfaglige argumenter som taler for et uteoppholdsbehov.

Det må være en sammenheng mellom andelenes størrelse og bruksretten som andelseier har i form av feriebolig. Dette tilsier at romstørrelser og struktur må fastlegges i reguleringsplanens bestemmelser.

Seksjonering av hotellet:

Seksjonering og salg av andeler er en måte å finansiere byggeriet ved at kapital kommer inn tidlig i prosessen, i motsetning til et ordinært hotell der byggeinvesteringskostnadene må bæres av utbygger og dekkes inn gjennom overskudd på ordinær hoteldrift. Forslagsstiller opplyser at muligheten for salg og tilbakeleie av hotellet er en avgjørende forutsetning for Aquarama. Løsningen er nærmere beskrevet i den inngåtte avtalen mellom kommunen og utbygger.

Erfaringer fra områder i Kristiansand hvor seksjonering og salg ble utført, er at utbyggingen i praksis er vanskelig å skille fra et ordinært, privat hyttefelt. Erfaringen fra en rekke av slike prosjekter er dessverre at resultatet ble annerledes en forespeilet i planleggingsfasen, og/eller at andelseierne sliter med utleien og ikke får de inntekter de var forespeilet ved kjøpet. Det er åpenbart at løsningen på utfordringer når det økonomiske går dårlig eller utleieplikten ikke maktes oppfylt, er forskjellig fra der det er én funksjon med én eier og der eierskapet er spredt på mange hender. Ønske om reguleringsendring til boliger eller fritidsboliger har erfaringsmessig vært foreslått. Hotellet har ikke krav til utearealer, parkeringsplasser eller annen infrastruktur som gjør at dette ikke kan endres til boliger/fritidsbolig.

Ved 1. gangsbehandling vedtak byutviklingsstyret:

"Byutviklingsstyret oppfordrer forslagstiller til, i løpet av høringsrunden, å fremskaffe dokumentasjon om hvordan en kan sikre at det foreslåtte konseptet for andelseie med tilbakeleie ("sale-leaseback") for hotelldelen kan gjennomføres på slik måte at andeler i bygget og tilliggende nærområder sikres mot enhver form for privatisering i bruk, uavhengig av hotellets driftsmessige resultat, og i hele byggets livsløp"

Det er som følge av dette blitt inngått et bilag til avtalen mellom utbygger og kommune, hvor hovedpunkter er:

- *"Private kan kjøpe en seksjon i hotellet under forutsetning av at de plikter å leie tilbake til hotellet eller et annet driftsselskap*
- *Maksimalt 50 % av hotellet, eller ca 2/3 av overnattingsrommene, kan organiseres i seksjoner.*
- *Alle seksjonene skal leies ut av hotellet på det åpne markedet i minimum 75 % av året*
- *Styret i sameiet skal fatte alle beslutninger vedrørende salg og tilbakeleie og fellesarealer. Dvs at styret avgir uttalelse på vegne av alle seksjonseiere, for eksempel i forhold til uttalelser til bruk av Bystranda eller andre nærliggende områder*
- *Disse forpliktelsene gjelder for hele avtaleperioden på 60 år og all videre forlengelse."*

Forslagsstiller har levert et notat om hvordan kommunen kan ha kontroll med, og håndheve bruken av bygget til hotell. Her vises det til at kommunen i tråd med plan- og bygningsloven kan gi pålegg om at bruk skal innrettes etter planformålet. Kommunen har også en del privatrettslige virkemidler hvis den privatrettslige avtalen, som omtalt over, misligholdes.

Plan- og bygningsetaten vil bemerke at de offentligrettslige mulighetene kommunen har som forvaltningsmyndighet for å håndheve bruken som hotell, begrenser seg til de tilfeller der det er klart at bruken er i strid med formålet i planen. De fleste virkemidlene for håndheving er av privatrettslig karakter og således en ikke en del av forvaltningen, men en privatrettslig håndheving som må skje via rettsapparatet. Det er viktig å merke seg at tillatelsen til byggeriet og seksjonering skjer offentligrettslig som en del av forvaltningen ved vedtakelse av reguleringsplan og tillatelser, mens de fleste håndhevelsesmulighetene notatet henviser til, er privatrettslige og ligger utenfor plan- og bygningsmyndighetenes handlingsrom.

Det kan forbys seksjonering dersom det er nødvendig for å nå formålet med reguleringen. Hjemmel er Plan- og bygningslovens. § 26 som sier at det i "nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger"... Det kan settes vilkår for bruken eller forby former for bruk " for å fremme eller sikre formålet med reguleringen". Dette må da vurderes helt konkret. Dersom reguleringen tar sikte på tradisjonell hoteldrift, kan seksjonering forbys med hjemmel i en reguleringsbestemmelse.

Plan- og bygningsetaten foreslo ved 1. gangsbehandling følgende bestemmelser:

"Hotellets overnattingsdel er én bruksenhet. Enkeltleiligheter skal således ikke kunne tildeles egne registernumre ved deling, feste eller seksjonering. ", samt at næring som formålsbetegnelse skulle tas ut. Dette ble lagt ut til høring som et alternativ til utbyggers forslag. Utbygger har ikke lagt dette inn i forslaget som nå fremmes.

Plan- og bygningsetaten mener hotellet, som er i strid med kvadraturplanen, har svak funksjonskobling mot resten av anlegget og kan ha en privatiserende effekt på friområdet med leiligheter basert på salg og tilbakeleie.

Samfunnsøkonomi

Samfunnsøkonomiske avveininger fremkommer i tidligere Plan- og bygningslovs formålsbestemmelse, et krav som er ytterligere konkretisert i forarbeidene til ny lov. Plansystemet skal "...sikre gode helhetsløsninger, langsiktige hensyn og samfunnsøkonomisk effektivitet...Bruken av arealene skal være mest mulig optimal i et samfunnsøkonomisk perspektiv. Dette krever kunnskap om ulike arealers verdi og muligheter, og muligheter til bevisst å velge mellom alternativ arealbruk ut fra denne kunnskapen".

Plan- og bygningsetaten går ikke inn i de økonomiske premissene som er avtalefestet. Det har imidlertid relevans for planvurderingen hvis gjennomføring av planen forutsetter en eller annen form for hotellkonsept basert på salg/tilbakeleie hvor verdifastsettelsen av rågrunnen ikke avspeiler reell verdi.

Det kan i noen sammenhenger virke som om hotellet skal stå på egne ben og langt på vei vil kunne leve sitt eget liv, frikoblet fra begrunnelsen om å styrke driftsgrunnlaget for spa- og velværesenteret. Uansett hvor tett eller svak koblingen vil være, er det likevel grunn til å spørre om hotellet trenger å ligge innenfor planområdet, som blir svært trangt, eller om det like gjerne kunne lokaliseres helt andre steder, eksempelvis tvers over Elvegata. Forslagsstiller avviser dette som uaktuelt og sier at hotellet må være fysisk integrert med resten av anlegget.

Hvis arealdisponeringen ble fastlagt i avtale hvor tomteprisen som kommunen beregnet for egen grunn, ble satt lavt som bidrag til å lande avtalen, er det andre hensyn enn de planfaglige som tillegges avgjørende vekt i arealdisponeringen.

Det er mot en slik bakgrunn at samfunnsøkonomiske avveininger blir nødvendige elementer for å forstå og begrunne hovedgrepet i planen. Det er som en del av konsekvensutredningen gjort samfunnsøkonomiske analyser.

Det synes å være enighet om at Aquarama har både kommunaløkonomiske og samfunnsøkonomiske virkninger som ikke lar seg summere på sikkert grunnlag.

Tomt er stilt til rådighet på vilkår som ikke belaster prosjektet, noe som blir ivaretatt i avtalen mellom partene. I plansammenheng blir dette problematisk, fordi dette kan bety at bedre alternativ arealbruk ikke blir vurdert. For å illustrere poenget: utvidelsen i forhold til gjeldende plan innebærer at ca 12.000 m² disponeres til hotell. Det samme arealet disponert til leiligheter (100 enheter hver på 100 m²), ville gitt en anselig salgssum for tomta. Omdisponert fra friområde til byggegrunn sier også noe om relativ verdifastsettelse.

Velforeninger uttaler at den samfunnsøkonomiske analysen er mangelfull ved at nytte/kostnadsbetraktningene for befolkningen i området mangler betraktning rundt kostnader i form av tapt utsikt, endring i eiendomspriser, økt helserisiko og belastninger tilhørende støy, støv og avgasser. Velforeningen har bedt om at det redegjøres for reduksjon i naboens velferd og analyseres økonomisk kompensasjon for tapt trivsel og velferd. Forslagstiller uttaler at de ser at det kan reises kritikk mot mangler i den samfunnsøkonomiske analysen, men at det ikke uten videre er enkelt å sette tall på alle vurderinger i en slik analyse. De understreker at det i analysene er utvist et skjønn og at det ikke er slik at en variabel er entydig positiv eller negativ. For eksempel kan naboeffekter vurderes som særlig negativt i byggefasen, mens det kan vurderes som mindre negativ- eller kanskje positiv - når anlegget er i drift. Graden av positivitet/negativitet vil også være avhengig av den konkrete lokaliseringen for den enkelte. De mener også at lokalisering av Aquarama skaper økt attraktivitet til området og dermed mulighet for økte verdier for mange eiendommer. De mener de vanskelig kan gjøre særlig dypere samfunnsøkonomiske analyser og at et videre arbeid vil kreve metodisk utvikling og være svært omfattende.

Plan- og bygningsetaten konstaterer at det ikke har vært mulig, med den tid som har stått til rådighet, å få tilfredsstillende samfunnsøkonomiske analyser, hvor også pluss og minus ble konkretisert og veid. Det er imidlertid et faktum at de grunnleggende problemstillingene er knyttet til størrelse, bygningsmessig plassering og drift av hotell.

Friområder - Grøntmiljø og vegetasjon

En bærende forutsetning for planleggingen av Marinetomta er at friområdet inkludert bystranda ikke skal forringes størrelses- eller kvalitetsmessig for byens befolkning. Det har vært en tilbakevendende utfordring å holde fast ved denne forutsetningen i den hektiske arbeidsperioden med planforslaget. Ikke minst å holde igjen på indirekte oppfatninger av at friarealet ikke er helt åpent for alle, som kan komme av hotelleksponering, fysiske høydeforskjeller, bygningsmessige utkragninger, nedkjøring til p-kjeller eller uteservering. Byggets utforming styrer også utformingen av deler av friområder, f. eks plassering av p-kjeller og trapper og ramper til byggets diverse innganger. Konsekvensene er at regulert friareal bindes i forhold til om en skulle opparbeide friområdet isolert. Dette gjelder både valg av løsninger og bruk av arealer.

Forslagsstiller har gjennomført landskapsanalyser og grøntregistreringer i samarbeid med plan- og bygningsetaten og parkvesenet. Analysene har blitt brukt som grunnlag for den totale planvurderingen og vil danne et viktig grunnlag for det videre arbeidet med utomhusplanen.

Innenfor den aktuelle tomten er 20 dekar avsatt til park i kommunedelplanen. Dette er i reguleringsplan for "Akvadranten" redusert til 12,8 dekar og 12 dekar i Aquaramaforslaget. Denne arealdisponeringen ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. Flere høringsuttalelser påpeker dette, men det er ikke reist innsigelse til denne problemstillingen. Akvadranten har en grønn forbindelse mellom Bystranda og Østre Strandgate. I foreliggende planforslag er denne forbindelsen brutt og erstattet med bebyggelse mot Østre Strandgate. Imidlertid er det gjenværende friområdet om lag 9 m bredere, og byggeområdet er trukket ca 6 m bort fra stranda.

Fylkeskommunens utvalg for næring, samferdsel og miljø sier i vedtaksform at *"Fylkeskommunen har et spesielt ansvar for å ivareta allmennhetens friluftssinteresser. Det pekes på den positive betydningen friområdene og Bystranda har for barn og unge og allmennheten for øvrig. Fylkeskommunen er negativ til ytterligere nedbygging av friområdene og anbefaler kommunen å bearbeide prosjektet ytterligere slik at kvalitetene i prosjektets nærområder ikke forringes"*.

Grønnstrukturutredningen, som i følge kommuneplanen skal legges til grunn for all endring av arealbruk, viser en sammenhengende strandpromenade og deler av arealet som nå ønskes bebygget som 1. prioritets grøntområde.

Plan- og bygningsetaten mener det er uheldig at Kvadraturplanens føringer om parkarealer er betydelig redusert, spesielt fordi dette arealet er forutsatt som en grønn del av Tangenutviklingen. Det er videre uheldig at totalt antall kvadratmeter friareal er redusert i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det nevnes her at en stor del av Kvadraturens boligvekst, med i første omgang 750 boenheter, er regulert inn på Tangen. Arealet ligger i strandsonen, har en viktig betydning for rekreasjon og er et sentralt knutepunkt for myke trafikanters kommunikasjon mellom Tangen og øvrige deler av Kvadraturen

Parkvesenet har utarbeidet et eget notat som følger som vedlegg.

Strandpromenaden:

En følge av planforslaget er at Strandpromenaden brytes av det nye bygget. Dette grepet ligger også i gjeldende reguleringsplan. Høringsuttalelser kritiserer denne løsningen. Planen sikrer at det blir i gjennomgang gjennom bygget i åpningstidene. Denne endringen har en praktisk konsekvens ved at gang/sykkeltrafikk som ikke vil gå igjennom bygget, og trafikk utenfor åpningstidene, må gå enten nord eller sør for bygget. Den nordlige varianten må da

bruke Kronprinsensgate og Østre Strandgate som også skal håndtere det meste av anlegges biltrafikk.

Byplanmessig er en sammenhengende strandpromenade ikke en historisk struktur, men etablert i senere tid. Den fremstår i dag som en ferdselsåre for myke trafikanter langs sjøen og den har samme lengdemessig utstrekning som Kvadraturens tradisjonelle gatelengder og går parallelt med disse. Plan- og bygningsetaten mener en forkortelse av denne er et uheldig byplangrep.

Promenaden er den viktigste sammenhengende urbane rekreasjonsaksen sentrum har. Kvadraturens ellers stramme linjeføring er oppløst og gir rikelig med himmelrom (sol og lys), sikt og grønne lommer både ut mot havet og inn mot byen, en struktur som klart fremvises i gjeldende kommunedelplanen for Kvadraturen. Ny bebyggelse blir en barriere for promenadens tilgjengelighet og opplevelse. En vandring gjennom bygningsmassen på nærmere 50 meter, gir ikke tilsvarende kvalitet som i friluft.

Uteservering

Det har vært en klar forutsetning at serveringstilbud som fremstår som privatiserende, eller utelukker deler av befolkningen, ikke skal løses på friarealer. Flere høringsinnspill har kritisert høringsutgaven av planen hvor dette var forslått. Utbygger aksepterer at det ikke tillates uteservering i F3, og at serveringen for hotellet avgrenses til området innenfor byggeområdet. Serveringstilbud som er et tilbud for friområdet, bør imidlertid kunne plasseres mot Bystranda, liknende dagens situasjon med strandkiosken. Dette er ikke noe som bør hjemles i bestemmelsene, men som følger av den generelle ordningen i kommunen; friområdene disponeres av Parkvesenet. Parkvesenet vil i en senere fase vurdere hvilke serveringstilbud som er ønskelige innenfor friområdet.

Høyde – Delområdet F3

Det spesielle her er at parkeringskjelleren er lagt slik at deler av friområdet blir "tak". Plan- og bygningsetaten mener primært at bygningsmessige anlegg, som f. eks p-kjellere, ikke skal legges i et offentlig friområde. P-anlegget er heller ikke plassert under bakken, og på denne måten legger begrensninger for utformingen og opparbeidelsen av friområdet.

Arealet ligger på nivå med hotellet og dets uteservering, c+4, mens F2 ligger på c+1,5. Utbygger ser det som en tilleggskvalitet for friområdet at område F3 ligger høyere enn resten av Bystranda. Det blir et område hvor en kan sitte, enten oppe på plattingen eller i trappene ned mot resten av Bystranda. Det gir oversikt og utsikt. Rådet for funksjonshemmede har fremhevet det som en positiv kvalitet. Det er foreslått aktiviteter for barn og unge oppe på arealet slik at attraktiviteten og bruksmulighetene øker. Plan- og bygningsetaten er enig at en forhøyning skaper utsikt og har kvaliteter, men er derimot skeptisk til om F3 blir oppfattet som en integrert del av Bystranda. Høydeforskjellen kan oppfattes som en barriere og det tilliggende uteserveringen til hotellet gjør at F3 kan oppfattes som en del av hotellterrassen.

Plan- og bygningsetaten mener friområde F3 må oppfattes som åpent og tilgjengelig for allment bruk. På denne bakgrunn har forslagsstiller blitt bedt om å vurdert en annen høyde på p-kjeller. De har ikke kommet med et alternativ, men sier dette krever nøyere vurderinger og at de derfor ikke på det nåværende tidspunktet kan foreslå endring av høyden. Planen innehar derfor den samme løsningen som beskrevet over med de konsekvenser dette medfører.

Nedkjøring p-kjeller:

Nedkjøring til p-kjeller er lagt til friområdet og tar mye areal fra dette. Kvadraturplanens bestemmelser som sier at nedkjøring til p-kjeller ikke skal trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom. Forslagsstiller har laget et forslag til hvordan denne kan innpasses i byggeområdet med kjøreport. De opplyser at de ikke finner en slik løsning tilrådelig fordi det er betydelig usikkerhet ved konsekvensene av en slik løsning ved at det må gjøres større endringer i hotellets romfordeling. Plan- og bygningsetaten mener dette er en funksjon tilhørende bygget som skal inngå i byggeområdet – ikke i friområdet. Nedkjøring i dagen i

stedet for port er også en uheldig løsning ved at det forbrukes utearealer (friområder) som er en knapphetsgode i Kvadraturen, istedenfor å legge dette i bygget.

Byggeperioden - rigg

Det er en forutsetning at friområdene og Bystranda skal fungere også i en 2-årig byggeperiode. Deler av riggområdet vil ligge på friområder og F2 og F3 blir en del av anleggsområdet i byggeperioden. I samråd med parkvesenet er det kommet fram til en omforent løsning som ivaretas at bystranda med sandvolleyballbane og scateanlegg, benevnt F1, sikres på en sikker og anleggsmessig akseptabel måte og bevares samtidig med at det drives anleggsvirksomhet.

Utkraging av bygningsdeler over friområdet

Det er foreslått tillatelse til å krage ut gesims på bygget over F2 for å lage en arkitektonisk avslutning av bygget og for å få til en solavskjerming. Plan- og bygningsetaten mener at avskjerming kan gjøres på flere måter, og at dette avgjøres i den videre prosessen med detaljutforming av bygg og uteområder. Det skal ikke legges til rette for løsninger som går ut over byggelinjene.

Øvrige temaer

Universell utforming

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at all bebyggelse og utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Vedtatt utomhusplan for Tangen vil ligge til grunn for hvordan temaet ivaretas på Marinetomta. Spørsmål om HC-parkering er reist i høringsinnspill. Planen sikrer at minimum 5% av p-plassene i p-anlegget skal være HC-plasser. Det er også lagt opp til gateparkering i Østre Strandgate for høye HC-biler.

Barn og unges interesser

Bystranda er et svært viktig møtested for barn og unge. Ifølge Kristiansand Ungdomsutvalg er det viktig å beholde kvalitetene området har i dag, med stranda, gressflater, lekeapparater, skateanlegg og volleyballbaner. Ungdomsutvalget har medvirket i prosessen. Det er stilt krav om at områdene skal inneholde kvartalslek.

Geologi og geoteknikk

Det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser for tomta. Det er også stilt krav om detaljert geoteknisk vurdering for å klarlegge behov for spuntkonstruksjoner og fundamenteringsmetode ved bygging av anlegget.

I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan ble det gjennomført miljøundersøkelser på tomta. Det ble avdekket mindre PAH-forekomster. Det er derfor stilt krav om at godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset masse skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

Støy

Det er utarbeidet støyanalyse hvor utgangspunktet er trafikk tall som er fremkommet i trafikkanalysen. Konklusjonen er at ingen hus har innendørs lydnivå over kravet i forurensningsforskriften (42 dBA), forutsatt standard fasadedemping på 29 dBA, og at innendørs støy således ikke er problematisk.

Utearealene nærmest gatene er i alle tre alternativene vist med støy over 55 dBA. Mange av boligene har utearealer mot bakgård, men for de som kun har balkong og eller annet uteoppholdsareal mot gate vil dette føre til større støyulemper

Flere høringsparter har påpekt behov for redegjørelse av støy fra andre kilder enn trafikk, f. eks aktivitet knyttet til hotellet og til arrangementer i anlegget. I forhold til arrangementer i idrettshallen er denne i reguleringsplanen forutsatt brukt til idrettsarrangementer og ikke konserter etc., og støy vil være kortvarig knyttet til arrangementene. Dette støyomfanget er ikke utredet da det ikke antas å være omfangsrikt og plan- og bygningsetaten mener dette

må kunne aksepteres og er en konsekvens av at en ønsker å bygge en idrettshall av denne størrelsen.

Dersom det tillates store arrangementer på bystranda kan dette skape støy. Også denne støyen er kortvarig og vil ikke være en konsekvens av reguleringsplanen, da slike arrangementer avgjøres gjennom egne søknader og kan arrangeres uavhengig av om reguleringsplanen vedtas etter ikke.

Barrierevirkning og luftforurensning:

Deler av gatenettet mellom Festningsgata og Elvegata vil etter hvert få trafikkmengder som gir merkbare utslag barrieremessig, og som innebærer økt behov for kanalisering av trafikantgruppene. Som en mer allmenn ulempe, nevnes også at kommende trafikkvekst har større støvplage som direkte følge. En høringspart har påpekt problemstillingen rundt plager fra luftforurensning, at statens forurensningstilsyn har utarbeidet forslag til nye retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging, og at reguleringsforslaget ikke redegjør for dette. Plan- og bygningsetaten viser til at retningslinjene ikke er trådd i kraft eller behandlet i departementet og at der derfor ikke er naturlig å utrede dette i reguleringsplanen. Samtidig erkjennes det at problemstillingen er reell som følge av trafikk, men at det på lik linje med støy og andre trafikkulempes er konsekvenser som er generert av et trafikkbilde som er mer sammensatt en bare trafikken fra dette aktuelle prosjektet, men hvor vedtak av planen vil bidra til de samlede ulemper øker.

Anleggsperioden

Støy, trafikkbelastning og andre ulemper knyttet til anleggsperioden er reist som problemstillinger av høringspartene. I hovedsak er dette regulert av egne lover og ikke problemstillinger som håndteres i en regulerings sak. Høringspartene har i innspill tatt opp spørsmålet om det finnes alternative bygge- og/eller transportmetoder som begrenser ulempene. Forslagsstiller har i svaret erkjent at det kan bli ulemper for naboer og andre i anleggsperioden, og at de vil invitere til samarbeid, gjennomføre registreringer og vurdere ulike tiltak for at trafikk, støy og andre ulemper skal blir mest mulig redusert.

Idrettsetaten jobber med alternative løsninger for å opprettholde et svømmetilbud i på en annen lokalisering under anleggsperioden, men dette er forløpig ikke løst.

Energi

Anlegget som planlegges, vil ha et høyt energiforbruk. I beskrivelsen vises det til at Aquarama både ut fra samfunnsmessige og økonomiske hensyn vil fokusere på løsninger som over tid gir effektive energiløsninger. Det forutsettes tilknytningsplikt til fjernvarme i henhold til gjeldende vedtekter.

Biologisk mangfold

Kommunens kartlegging av viktige naturtyper, viltområder og rødlistearter viser ingen forekomster innenfor planområdet.

Automatisk fredede kulturminner:

Forholdet til eldre tids kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven ble avklart i forbindelse med gjeldende reguleringsplan (Akvadranten).

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser to mulige forhold som kan medføre risiko. Det ene er faren for springflo, det andre er forekomst av forurensede masser. All bebyggelse er planlagt med 1. etg. på c+4, og dette ligger 1,5 m over NVEs foreløpige anbefalinger. Det er derfor grunn til å anta at bebyggelsens 1. etasje ikke vil bli utsatt for flom. Parkeringskjeller og tekniske anlegg i kjeller må imidlertid sikres spesielt for vanninntrengning. Når det gjelder forurensede masser, er det stilt krav om at tiltaksplan for behandling av forurensede masser skal være godkjent før det gis rammetillatelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Et viktig kostnadselement for kommunen er kapitalinnsatsen i form av tomt stilt til rådighet, og det som reelt ligger i grunnprisfastsettingen som i realiteten innebærer delfinansiering.

Velforeningen uttaler at hvis prosjektet blir realisert, vil de anvende Granneloven med sikte på erstatning av ulempe, eiendomsverdier m.m.

Utbygger har uttalt at det er aktuelt å jobbe videre med prosjektet selv om reguleringsplanen ikke skulle inneholde hotell, men at dette medfører reforhandling av avtalen med kommunen med tilhørende reforhandling av de økonomiske sidene.

De privatrettslige sidene ved utbyggingen temaet er håndtert i avtalen mellom utbygger og kommune.

Utbyggingspolitikk - utbyggingsavtale

Plan- og bygningsetaten mener det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis. Bakgrunnen er behovet for å sikre opparbeidelse og overtakelse av friområder og veianlegg. Til planen ligger det rekkefølgekrav til tiltak utenfor planområdet som dels er overlappende med krav knyttet til Tangen-utbyggingen. Dette berører deler av offentlig vei som på ett sted er i privat eie. P-kjeller som tilhører anlegget, er lagt under friområder som reiser problemstillinger i forhold til eierforhold. Dette er forhold som bør sikres i en utbyggingsavtale.

Interne innspill - samarbeidsgruppen for bydelen

Problemstillingene som er drøftet i samarbeidsgruppa for sentrum, og fremsatt av etater og sektorer, er innbakt i vurderingen av planforslaget. Byantikvaren og parkvesenet har avgitt egne uttalelser, og går i mot planforslaget slik det nå ligger.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Plan- og bygningsetaten vil understreke at planen som nå fremmes, er blant de aller viktigste som er til politisk behandling de siste tiår. Planen vil, når prosjektet realiseres, ha virkning for Kvadraturen, som blir ytterligere styrket som regionalt møtested. Prosjektet tilfører Kvadraturen helt nye opplevelsesmuligheter og aktivitetsformer.

Gjennom prosessen er det jobbet med planen for å sikre at den blir optimal, og at de rammene som den setter for prosjektet, gir ønsket resultat. Plan- og bygningsetaten mener prosessen har vært god med godt samarbeid og gode drøftelser. De problemstillinger som er reist av høringsinstanser og administrasjon er tatt seriøst av forslagsstiller og blitt gjenstand for grundige drøftelser. Dette har resultert i en rekke endringer og forbedringer av planforslaget. Plan- og bygningsetaten anser nå planforslaget for å være et gjennomarbeidet og kvalitetssikret planprodukt.

Det er en svakhet at det ikke ble gjennomført en lokaliseringsanalyse som start på arbeidet. I praksis var stedsvalget gjort ved vedtaket om at Svømmehallen skulle erstattes av nybygg i kombinasjon med idrettshall. Dette innebærer at det er vanskelig å dokumentere at arealbruken i planen er den beste. Det er ikke gitt at lokaliseringen er optimal, alle hensyn tatt i betraktning. Det er mulig at andre områder ville ha gitt større fordeler/færre ulemper til lavere ressursinnsats/større samfunnsnytte samlet sett.

Viktige problemstillinger som blant annet utnyttelse, byggehøyder og gjenbygging av arealet langs Østre Strandgate, ble gitt som forutsetninger, og la grunnlaget for utarbeidelse av avtale mellom kommunen og utbygger, uten at dette hadde fått en grundig planfaglig vurdering eller medvirkningsprosess.

Plan- og bygningsetaten mener en viktig egenskap med både overordnede planer og nylig vedtatte planer er at de skal gi forutsigbarhet for utviklingen i et område, ikke minst er dette viktig i forhold til naboer og berørte. Området er regulert så sent som i 2006 og det foreslås nå en ny plan som har vesenlig endrede egenskaper.

Problemene i plansammenheng er først og fremst bygningsvolum og funksjon i forhold til tomtestørrelse og naboskap i denne delen av byen. Plan- og bygningsetaten understreker at anlegget er for stort i forhold til omkringliggende verneverdig bebyggelse og i forhold til kvadraturens struktur. Anleggets innhold og utnyttelse medfører i stor grad endringer av gaterom, press på gatenettet, reduksjon av friområdet i forhold til Kvadraturplanen. Et seksjonert hotell kan gi en privatiserende innvirkning på deler av friområdet. En samlet vurdering tilsier at prosjektet sprenger tomtens tålegrense. Plan- og bygningsetaten mener prosjektet må reduseres i volum og høyde.

Det er videre konstatert konsekvenser som plan- og bygningsetaten finner vanskelig å akseptere, f. eks trafikkmengde og –fordeling, adkomstforhold og løsninger i gatene hvor mange funksjoner skal dekkes på små arealer hvor funksjonaliteten er bestridt, fjerning av trekket og manglende fleksibilitet for større fremtidige endringsbehov som i dag ikke kjenner.

Formålet med reguleringsarbeidet da det startet, var bade-, svømme-, velværeanlegg og idrettshall mv. – ikke hotell. Plan- og bygningsetatens innstilling til forrige politiske behandling var at planforslaget under tvil kunne legges ut til offentlig høring. Spørsmålet om den endelige planen skal gi rom til hotell, var en del av høringsgrunnlaget. Hotellet utgjør en stor del av planens totale utnyttelse (ca. 11 000 m² av 28 000 m²).

Hotell som formål er i strid med Kvadraturplanen, og plan- og bygningsetaten holder fast ved at funksjonstilhørigheten til resten av anlegget er så vidt svak at hotell ikke kan planfaglig anbefales. Flere av de nevnte uheldige konsekvensene kan knyttes til hotellet. Spesielt gjelder dette presset på friområder, utfordringer knyttet til løsninger i gatene og høyder/volum i forhold omkringliggende bebyggelse og gateløp.

Plan- og bygningsetaten mener generelt at det ikke er riktig å bruke areal til hotell der dette er i strid med overordnet plan, og spesielt i dette tilfellet når prosjektet går ut over tomtens tålegrense og hotellet utgjør en stor del av bygningsmassen. Plan- og bygningsetaten mener derfor at de reduksjoner som anbefales bør skje ved at hotellet tas ut. Innholdet i anlegget for øvrig er i tråd med Kvadraturplanen og kan anbefales. Det anbefales at planen bearbeides videre uten formål hotell der friområdet utvides til Østre Strandgate, at øvrige funksjoner beholdes og at det tas hensyn til problemstillingene som er reist i saksfremstillingen. Nødvendige tilpasninger av planen prioriteres slik at endret plan kan sluttbehandles så snart som praktisk mulig.

Plan- og bygningsetaten anbefaler på denne bakgrunn at planforslaget, som inkluderer hotell, ikke vedtas.

Dersom Bystyret allikevel ønsker å vedta planen med hotell, anbefales det at planen endres på følgende punkter:

- a) Seksjonering av hotellet slik at enkeltrom/leiligheter skilles ut som egne bruksenheter tillates ikke. Dette sikres ved at plan- og bygningsetatens forslag til bestemmelser vedrørende dette innarbeides i planen.
- b) Det settes en begrensning på antall hotellrom og romstørrelser fastsettes.
- c) Det utformes bestemmelser om at trekket i Østre Strandgate tilstrebes bevart i arbeidet med utomhusplanen.
- d) Adkomsten til p-kjeller legges inn i bygget.
- e) Bestemmelse om utkraging av gesims over friområdet tas ut.
- f) Parkeringskjeller endres til fellesområde for B1 – B3 og det lages bestemmelser om fordeling av antall plasser mellom de ulike funksjonene.

Teknisk direktørs konklusjon:

Etter teknisk direktørs vurdering gir Aquarama et meget godt svar på de kommunale og fylkeskommunale (videregående skolers) behov knyttet til idrett og folkehelse, både for den oppvoksende generasjon og befolkningen som helhet. Anlegget rommer muligheter for nye, interessante kombinasjoner av trening, helse og velvære som kan bli et vesentlig bidrag til kommunens satsing på dette området.

Hotelldelen er et supplement til primærfunksjonen som er en økonomisk bærebjelke for prosjektet, og som kan skape synergieffekter sammen med helse- idrettsdelen. Men den kan neppe sies å være av avgjørende betydning for primærfunksjonen. Teknisk direktør deler også plan- og bygningsetatens bekymring for konsekvensene av en seksjonering av hotelldelen (sale-leaseback), og oppfordrer bystyret til å sende ut et klart signal om at en gradvis privatisering av bruken, til ferieleiligheter, ikke vil bli akseptert av kommunen, jf erfaringer fra andre tilsvarende konsepter.

Dersom Kvadraturen fortsatt skal framstå som et levende og attraktivt landsdelssenter og hele kommunens "storstue" i konkurranse med bl.a. Sørlandsparken, er det viktig at det etterfylles med interessante institusjoner og publikumsfunksjoner som erstatning for storhandel og institusjoner som har flyttet ut. Aquarama vil, sammen med bl.a. Kilden, Tangen- og Kvadraturen videregående skoler og studenthuset Pir 6, bidra til dette.

Teknisk direktør oppfatter bystyrets vedtak 03.12.08 som en klar intensjon om at det er ønskelig å etablere et nytt aktivitetssenter på Marinetomta, og det også uttrykkes en vilje til å vurdere rammene i gjeldene reguleringsplan på nytt, og om nødvendig lempe på disse. Samtidig er det viktig å være seg bevisst de spesielle kvalitetene som dette området besitter. Kvadraturplanen har vært med å understøtte denne bevisstheten, og det bør derfor gjøres en grundig vurdering før man bryter med de forholdene planen styrer.

Kommunen har allerede gjennom gjeldende reguleringsplan for Marinetomta helt eller delvis brutt med Kvadraturplanens retningslinjer på følgende punkter:

- Vest for Elvegata skal "Sjømannsskolen" og "Svømmehallen" inngå som frittliggende institusjoner i parkområde, med mulighet for utvidelse av bygningsmassen
- Marinetomta skal beholdes ubebygd som del av et åpent parkdrag mot sjøen

Teknisk direktør er også av den oppfatning at prosjektet totalt sett beveger seg i grenseland av hva som er akseptabelt når det gjelder høyder/utnyttelse, og i forhold til å ta i bruk byens grønne "indrefilet" til byggeformål.

Men gitt at prosjektets totale volum er akseptabelt, er de prioriteringer som er gjort med hensyn til plassering av volumer på tomte gode. Spesielt når det gjelder å trekke seg tilbake fra bystranda sammenlignet med dagens svømmehall og gjeldende regulering, og ved at bebyggelsen er konsentrert i størst mulig grad vekk fra friområder og stranda. Prisen for dette er et endret og mer lukket bygningsvolum langs Østre Strandgate, noe som også er det mest alvorlige bruddet med Kvadraturplanens føringer.

Det har etter teknisk direktørs vurdering vært arbeidet godt gjennom planprosessen for å optimalisere disse volumene med tanke på forholdet til omgivelsene, bl.a. ved å legge lavere volumer ut mot Østre strandgate som et bygningsmessig "svar" til Kasernen, og ved at selve svømmehallen er senket for å bedre solforholdene for torg og bebyggelse på Tangen.

Marinetomta ligger i bysentrum der mindre interessekonflikter knyttet til trafikk og parkering er uunngåelig, og på mange måter å betrakte som en del av byens liv. Det er likevel viktig at nye planer og prosjekter ikke medfører uakseptable tilleggsbelastninger for enkeltpersoner eller bidrar til trafikkfarlige løsninger i gatebildet. Reguleringsplanen og konsekvensutredningen viser etter teknisk direktørs vurdering at den trafikale merbelastningen som prosjektet skaper, er akseptabel og håndterbar. Dette selvsagt under forutsetning av at rekkefølgekrav til gateutforming i Østre Strandgate opprettholdes.

Det foreligger ikke innsigelser til planforslaget.

Ut fra en helhetsvurdering av de overnevnte forhold vil Teknisk direktør anbefale at reguleringsplanen for Marinetomta godkjennes.