



Arkivsak-dok. 22/01838-55
Saksbehandler Petter Rappe

| Saksgang | Møtedato | |
|--------------------------------|------------|-------|
| Utvalg for samfunn Bystyret | 08.02.2024 | 11/24 |

Saksframlegg

Detaljregulering for Strandgaten 30-40, gnr. 203 bnr. 1330 m.fl. - PlanID 201613

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Strandgaten 30-40, gnr. 203 bnr. 1330 m.fl. under forutsetning av at følgende punkter innarbeides i plandokumentene:

1. Følgende tekst skal erstatte § 3.7: Avrenning fra planområdet, fra tak og gang-/parkeringsareal, skal ivaretas på egen eiendom via eksisterende overvannsystem. Det skal være fri nødflovmveg mot sjøen på regulert gangareal.
2. Det tas inn i § 5.2 at maksimal høyde på plattingen ikke skal være høyere enn kote 1.2.
3. Nytt rekkefølgekrav 2.3: Uteoppholdsareal f_BUT2 skal være etablert i samsvar med § 41 før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB2.
4. Bestemmelsessone #1 skal gjelde takflaten fra gesims til møne i samsvar med plankartet som lå til offentlig ettersyn. Følgende presisering tas inn i § 7.1 knyttet til bestemmelsesområde #1: Det tillates ikke takopplett innenfor den angitte hansynssonen. Takvinkel tillates mindre enn 35°.

Vedlegg

VS_ Detaljregulering Strandgt
201613 - Detaljregulering Strandgaten 30-40_Planbeskrivelse
201613 - Bestemmelser 19.11.2023
Plankart_Nivå1-A3-L
Plankart_Nivå2-A3-L

Saken kort fortalt

Strandgaten 34 omfatter i dag et næringsbygg som ligger syd på eiendommen mot sjøen med tilhørende parkering mot Strandgaten i nord. Fremlagte planforslag har som siktemål å legge til rette for å etablere inntil 8 boenheter og lokaler til næringsformål innenfor eiendommen. På dagens parkeringsareal mot Strandgaten ønskes etablert et nybygg med parkering på grunnplanet og to etasjer som kan disponeres til bolig- og næringsformål. I eksisterende bygg mot syd skal grunnplanen beholdes til næringsformål. Taket planlegges hevet slik at det kan etableres tre til fire etasjer for bolig- og næringsformål. Planforslaget innebærer ikke endringer i eiendommene Strandgaten 30, 32, 36, 38 og 40 som inngår i planområdet.

Bakgrunn

Planområdet er omfattet av to eldre reguleringsplaner. I reguleringsplan Strandgaten syd, vedtatt den 17.03.1983, har Strandgaten 30 og 32 status som forretning og kontor, Strandgaten 34 har status som industri og Strandgaten 36, 38 og 40 har status som kombinasjonsformål for forretning/kontor/boliger. I reguleringsplan Området Tollbodbrygga – Eschebrygga, vedtatt 16.09.1993, har bryggeområdet syd for eksisterende bebyggelse status som gang- og sykkelveg/fortau.

Kommunedelplan for bykjernen, vedtatt 10.12.2020, stadfester gjeldende reguleringsplaner. I kommuneplanens plankart har arealet som omfatter eksisterende byggeområde med adressene Strandgaten 30-40 status som sentrumsformål. Bryggeområdet i syd har her status som veg. Arealbruken i kommunedelplanen gjelder for uregulerte områder og når nytt planarbeid igangsettes. Følgende krav i bestemmelsene til kommunedelplanen vil gjelde for det aktuelle planforslaget:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet er 25 kvm og skal løses på egen tomt eller som fellesareal.
- For 4 boenheter eller mer skal det redegjøres for plassering av anlegg for lek. Minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15 ved vårjevndøgn. En sandlekeplass skal maksimalt ha 100 meter gåavstand. Bestemmelsene kan fravikes noe dersom det ikke går på bekostning av barn- og unges interesser.
- Det skal sikres biloppstillingsplass for en bil per boenhet på egen eiendom eller på nærliggende fellesanlegg. Forretnings- og kontorbygg skal ha en biloppstillingsplass per 100 kvm bruksareal.
- Sentrumsformål kan ha blandet formål for bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det er ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan i Strandgaten mot syd.
- Området er omfattet av hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse og utgjør en del av Riksantikvarens NBI-område.
- Opphold-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 2,4 meter over normalvannstand.

Planarbeidet ble første gang meldt oppstartet den 25. november 2016. Siden ble revidert varsel meldt den 25. mai 2022. Et forslag til plan ble oversendt kommunen for behandling den 21. november 2022. Det ble gitt en tilbakemelding på planforslaget den 25. november. Konklusjonen var at planforslaget burde bearbeides ytterligere før det kunne tas opp til behandling. Samtidig ble det invitert til videre dialog. Et planforslag ble på nytt sendt til kommunen den 21. desember. Møte med forslagsstiller ble gjennomført den 23. februar og 23. mars 2023. Revidert planforslag ble sendt inn den 14. april 2023. Det ble også avholdt et møte 19. april. Plandokumentene som foreligger til behandling, er datert den 19. april 2023 med planbeskrivelse datert 12. april.

Forslag til detaljregulering ble behandlet i utvalg for samfunn den 25.04.2023 hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Saken lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 28. juni til 6. september 2023. I denne perioden ble det registrert fem merknader til planforslaget.

Utvalg for samfunn fikk saken opp til behandling i møte den 10.10.2023 hvor det ble vedtatt innstilling til bystyret. Før bystyret fikk saken til behandling oppdaget tiltakshaver at det var oppgitt feil planlagt mønehøyde for Strandgaten 34. Plandokumentene ble revidert i samsvar med riktig høyde og sendt på høring med frist til 25. januar 2024. Under denne høringen ble det registrert seks merknader.

Merknadene fra offentlig ettersyn og høringen refereres i det følgende kort med kommentarer som beskriver hvordan innstilling til vedtak forholder seg til merknadene:

Merknader innkommet under offentlig ettersyn:

Statsforvalteren har i ekspedisjon av 6.7.2023 faglige råd til følgende punkter:

1. Avløp: Som konsekvens av manglende rensegrad ved avløpsanlegget i Skådevika har ikke kommunen lenger anledning til å gi tillatelse til tiltak som kan medføre økt belastning av avløpsanlegget. Det gis derfor faglig råd om å stille reguleringsarbeidet i bero inntil avløpsanlegget er utbedret slik at krav til rensing er oppfylt.
2. I planforslaget er det lagt til rette for relativt høy parkeringsdekning som inkluderer gateparkering. Redusert parkeringsdekning kan bidra til redusert bilbruk og mer gange og sykkel. Jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det gis derfor faglig råd om å redusere makskrav til bilparkering og sikre lett tilgjengelig parkeringsplasser for sykkel.
3. Gateparkering bør unngås til fordel for felles lek- og uteoppholdsarealer mm. Generelt anbefales lekeareal lagt på bakkeplan av hensyn til blant annet snø, vind og krav til samhandling. 70 kvm lekeareal på takterrasse i tredje etasje og behov for å regne med 130 kvm parkareal utenfor planområdet kunne i stor grad vært unngått om ikke det meste av areal på gateplan var regulert til vei og gateparkering. Det mangler rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av uteoppholdsareal. På bakgrunn av overnevnte gis følgende faglige råd:
 - Planforslaget bør omarbeides slik at lekearealer legges på bakkeplan og at minimumskravet til uteoppholdsareal oppfylles.
 - Det gis bestemmelser som muliggjør og sikrer gode, grønne uterom. Ved behov bør planforslaget sikre vegetasjonsvolumer som kan skjerme for sol og innsyn samt dempe vind.
 - Opparbeidelse av fellesarealene sikres i planens rekkefølgebestemmelser.
4. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom samt under marin grense med mulighet for kvikkleire. Anbefaler saken oversendt NVE. Det vises til at planforslaget medfører at tilnærmet hele planområdet blir tildekket av harde flater. Det gis faglig råd om å utarbeide konkret plan for overvannshåndtering med naturbaserte løsninger. Løsning for overvannshåndtering må sikres i planens bestemmelser.

Kommentarer:

1. Tatt til orientering. De siste målingene viser forbedrede resultat. Kommunen følger utviklingen og gjennomfører løpende tiltak i tråd med hovedplan for vann og avløp slik at utslippene blir i tråd med gjeldene rensekrav. Statsforvalteren har i brev av 19.09.2023 varslet at kommunen er forurensningsmyndighet for Skådeviga renseanlegg og det foreligger ikke lenger anbefaling om at planer stilles i bero.
2. Tas ikke til følge. Rådmannen er i utgangspunktet enig med Statsforvalteren faglige råd, men tar til etterretning at eiendomsforhold og etablert fordeling av parkeringsplasser i praksis

innebærer at det ikke er gjennomførbart å fjerne parkeringsplasser og etablere uteoppholdsareal på bakkeplan.

3. Tas delvis til følge. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeareal tas inn som rekkefølgebestemmelse. Ellers vises det til kommentarer knyttet til punkt 2.
4. Tas til følge. Etter råd fra NVE er planbeskrivelsens punkt 4,8 *Kvikkleire* oppdatert med lengdesnitt ut i sjø og utvidet vurdering av fare for skred. Det er utarbeidet et notat om overvannshåndtering datert 14.09.2023 med forslag til bestemmelse som anbefales å erstatte § 3.7.

Kystverket legger til grunn i ekspedisjon av 18.07.2023 at grenseverdier for støy i retningslinje T-1442/2021 ivaretas.

Kommentar: Tatt til følge. Ivaretatt gjennom bestemmelsenes §§ 2.1 og 3.3.

Fortidsminneforeningen motsetter seg i brev av 15.08.2023 at mønehøyden for bebyggelse i Strandgaten heves i forhold til den mønehøyden som er satt i gjeldende reguleringsplan. Merknaden begrunnes med at Kristiansandsbua som lå der Strandgaten 40-38 ligger i dag, tradisjonelt har vært den største sjøbua i Flekkefjord. Dette er videreført i reguleringsplan fra 1982 som åpnet opp for ny bebyggelse sør for Strandgaten. Å øke høyden på eksisterende bygg vil endre proporsjonene (forholdet mellom bredde og høyde) på en uheldig måte. At eier ønsker en mer intensiv utnyttelse av eiendommen, kan ikke være et avgjørende argument for å fravike høydebestemmelsen.

Kommentar: Tas ikke til følge. Utbyggingen underordner seg Strandgaten 40 og vurderes å føye seg inn i etablert bygningsmiljø på en tilfredsstillende måte.

Arnild Blychert brev av 05.09.2023

1. I planprosessen ble det lagt til grunn opplysninger som ville gitt en mønehøyde på kote 13. I planforslaget som ble sendt inn til behandling var mønehøyden øket til kote 14. Blychert mener dette er uakseptabelt. Hver cm medfører forringelse for leiligheter i 3. og 4. etasje for Strandgaten 40.
2. Kommunen eksproprierte 5 meter av bryggeområdet da nytt bygg skulle oppføres på branntomt etter «Kristiansandsbua». De ønsker å kjøpe tilbake dette arealet for å kunne opparbeide dette til trivselsområde/uteservering for Strandgaten 38-40. De er skuffet over at adkomstretten som ble etablert for leveranser av papir til Avisen Agders trykkeri opprettholdes. Arealet disponert til uteservering vurderes som byens beste uteareal og burde kunne utvides slik at dette kunne bli større og mer attraktivt.

Kommentar: Tas ikke til følge.

1. Bortsett fra rom uten yttervegg vurderes leilighetene totalt sett å ha tilfredsstillende lysforhold. Uten at en har mulighet for å bergene lys til et rom midt i leiligheten til Stargaten 38 fremstår det som om det per i dag ikke har lysforhold som tilfredsstillende TEK 13-7.
2. Bryggearealet inngår i forslag til detaljregulering for Tollbodbrygga-Eschebrygga som er under behandling.

Agder fylkeskommune er i ekspedisjon av 06.09.2023 positive til at det planlegges sentrumsnære boliger. Merknadene refereres som følger i tre punkter:

1. Det konstateres at lekeplass på takterrasse i bygg BKB2 ikke har optimale solforhold. Det tas til etterretning at flere alternativer løsninger er prøvd uten at en har lyktes i å komme frem til en fullgod løsning.
2. Parkeringsgarasjen på gateplan er uheldig ettersom fasaden mot gaten blir «uten liv». Flere av parkeringsplassene burde vært erstattet med utadrettede funksjoner mot Strandgaten. Som kompromiss foreslås utstillingsmontre eller lignende ut mot Strandgaten.

3. Bygningsutforming og typologi bør ha det kulturhistoriske pakkhuset som utgangspunkt. Det anbefales bruk av mindre glass enn det som er skissert i planbeskrivelsen. Dette vil bli fulgt opp nærmere av fylkeskommunen når det foreligger en konkret byggesøknad.

Kommentar:

1. Tatt til etterretning. Se kommentar under punkt 2 til Statsforvalteren faglige råd.
2. Tatt til orientering.
3. Tatt til orientering.

Merknader innkommet under høring:

Vigdis Eidem, Strandgaten 32, protesterer i e-post av 29.11.2023 på at mønet til Strandgaten 34 blir høyere enn kote 14. Bygget må ikke bli høyere enn de andre byggene langs strandlinja. Takopplett vil ødelegge sjøhusarkitekturen som er byens ansikt mot sjøen. Beboerne i Strandgaten er godt fornøyd med sine innvendige balkonger.

Kommentar:

Ikke tatt til følge. Selv om mønehøyden økes til kote 14,5 vil bygget være underordnet Strandgaten 40. Takopplett kan ikke etableres nærmere gavlveggen mot sjøen enn 5 meter. Takopplettene blir dermed lite fremtredende sett fra sjøen. Balkongene har vært tema i planprosessen hvor også fylkeskommunen har vært involvert uten å ha vesentlige innvendinger.

Agder fylkeskommune tar i ekspedisjon av 04.01.2024 endringen til etterretning.

Kommentar: Tatt til orientering.

Kystverket har i ekspedisjon av 08.01.2023 ingen merknader til endringen.

Kommentar: Tatt til orientering.

Flekkefjord havnevesen hadde i møte den 17.01.2024, sak 3/34, ingen innvendinger til planforslaget.

Kommentar: Tatt til orientering.

Sigrun Kristiansen, Tor Harald Kristiansen og Arnhild Blychert, Strandgaten 40, motsetter seg i brev av 24.10.2024 endring av mønehøyde som omsøkt og ber om at denne godkjennes med maks kote 13. Det påpekes i brevet at intensjon først var å øke mønehøyde fra kote 12 til 13. I løpet av planprosessen har dette blitt øket til kote 14,5. Det vil si en økning på 2,5 meter høyere enn eksisterende høyde. Dette innebærer ikke bare sterkt forringet lysforhold og utsikt for Strandgaten 40, men endrer den historiske silhuetten mot fjorden.

Kommentar:

Ikke tatt til følge. Det er vurdert at leilighetene i Strandgaten 38/40 vil ha tilfredsstillende lys og utsyn etter byggenes forutsetninger. Utsikt mot offentlige rom og sjøen på tre sider av bebyggelsen vil være uendret. Altanene i fjerde etasje vil ha sol på 50 % av arealet kl 15 ved vårjevndøgn.

Statsforvalteren har i e-post av 25.01.2024 ingen merknader til endringen.

Kommentar: Tatt til orientering.

Vurdering

I det følgende tas tema aktualisert under offentlig ettersyn opp til vurdering.

Byggehøyde

Ny mønehøyde i Strandgaten 34 kan etter planforslaget legges på kote 14,5. Dette er cirka 2,4 meter høyere enn eksisterende bygg. Gesimshøyden foreslås økt tilsvarende.

Økes møne og gesimshøyde endres proporsjonene til bygget slik det fremkommer om vi sammenligner figurene 12 og 13 i planbeskrivelsen. I figur 12, som viser dagens situasjon, har byggene i Strandgaten noenlunde samme proporsjoner. I figur 13 skiller Strandgaten 34 seg ut ved at byggene fremstår som slankere enn øvrig bebyggelse.

Det bebygde preget økes ved at byggene blir høyre. Samtidig blir forskjell i høyden mot Strandgaten 40 mindre. Rådmannen har i utgangspunktet vært positive til at byggehøyden i Strandgaten 34 skulle kunne økes så lenge bygget underordnet seg bygget i Strandgaten 40. Dette har også vært en forutsetning hos fylkeskommunen.

Fortidsminneforeningen motsetter seg derimot en økning av byggehøyde. De er opptatt av at Strandgaten 40 som er oppført på branntomta etter det som var byens største sjøhus, skal gjenspeile den historiske situasjonen der dette sjøhuset var det dominerende bygget i strandsonen mot innseilingen til byen. Fortidsminneforeningen motsetter seg at mønehøyden økes utover det som er bestemt i gjeldende reguleringsplan fra 1982. I gjeldende plan er det ikke fastsatt høyder, men det forutses at bebyggelsen skal kunne bygges med 2,5 etasjer.

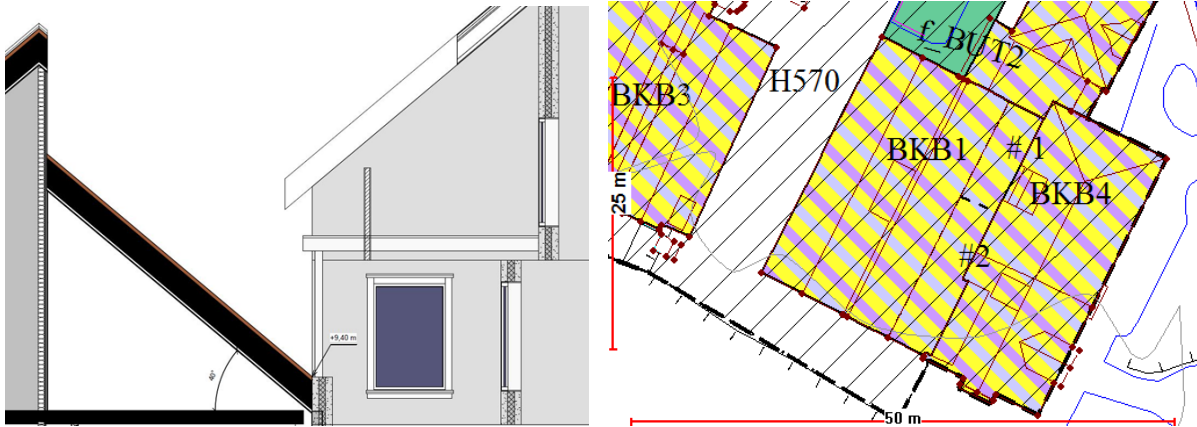
Rådmannen er av den oppfatning at bylandskapet tåler at høydeforskjellen mellom Strandgaten 40 og 34 blir noe redusert.



Figur 13: Etter gjennomføring av tiltak sett fra sjøen. Modell: Egdastrek

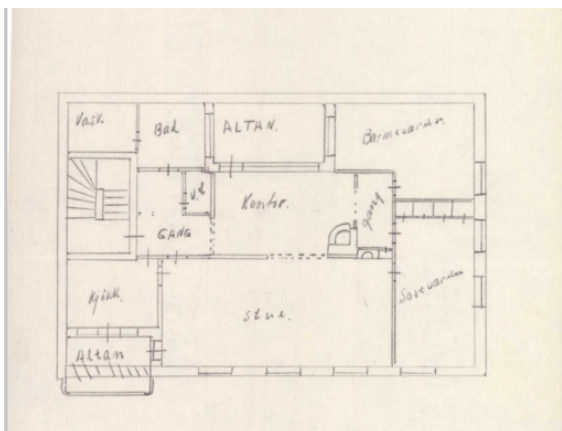
Forhold til Strandgaten 38 og 40

En konsekvens av å øke møne og gesimshøyde er at lysforholdene og utsyn blir redusert særlig i forhold til leilighet i 3. etasje til Strandgaten 38. Regulant opplyser i planbeskrivelsens punkt 4.5.5 at det i henhold til byggt teknisk forskrift sine krav til dagslys ikke er tilfredsstillende lysforhold for altanen i 3. etasje til Strandgaten 38 per i dag. Planforslaget kan ikke bedre dette forholdet, men unngår å bygge altanen inne ved å redusere gesimshøyden til Strandgaten 34 mot Strandgaten 38. Dette skal skje innenfor et begrenset område tilsvarende *Bestemmelsessone #1* i plankartet hvor gesimsen til nybygget ikke skal kunne bli høyere enn rekkverket til altanen til Strandgaten 38.



Figur 50: fForhold til altan ved begrenset gesimshøyde i bestemmelsesområdet. Modell: Egdastrek. Kartutsnittet viser lokaliseringen av bestemmelsesområde #1 og altanen til Strandgaten 38 i samsvar med plankartet som lå til offentlig ettersyn..

I samsvar med tegninger i kommunens arkiv skal leiligheten være gjennomgående. Rom for varig opphold mot øst og nord er vendt mot offentlig rom og vurderes å ha tilfredsstillende lysinnfall og utsyn i samsvar med Tek 17 §§ 13-7 og 13-8. Midt i leiligheten er det et oppholdsrom benevnt kontor. Dette rommet grenser ikke til yttervegg. Naturlig dagslys som når dette rommet kommer via altan og eventuelt tilstøtende stue. Det er ikke funnet målsatte tegninger som kan legges til grunn for beregning i samsvar med preaksepterte ytelser etter § 13-7 i TEK 17. Det må tas i betraktning at Strandgaten 38 ble bygget på 1950-tallet hvor det ikke fantes forskrifter med samme krav lys og utsyn som i dag.



Planløsning til leilighet i 3. etasje. Udatert, men antakelig fra en gang på 1960-tallet

Når det gjelder solforhold til altaner i fjerde etasje viser figur 10, side 23, i planbeskrivelsen at 50 % av altanene har sol klokken 15 ved soljevndøgn. Dette tilfredsstillende kravene til uteoppholdsareal i samsvar med kommunedelplan for bykjernen. Kommunedelplanen har ikke krav om solforhold knyttet til altaner, men kravet i kommuneplanen anses å være en god indikator for hva som kan være akseptabelt. Kommunen har ikke mulighet for å kontrollere høydene i figurene i planbeskrivelsen, men regulant har bekreftet etter forespørsel at modellene som er lagt til grunn for solstudiene opererer med kote 14,5 som mønehøyde på fremtidig «Agderbygg».

Bestemmelsesområdene #1 og #2

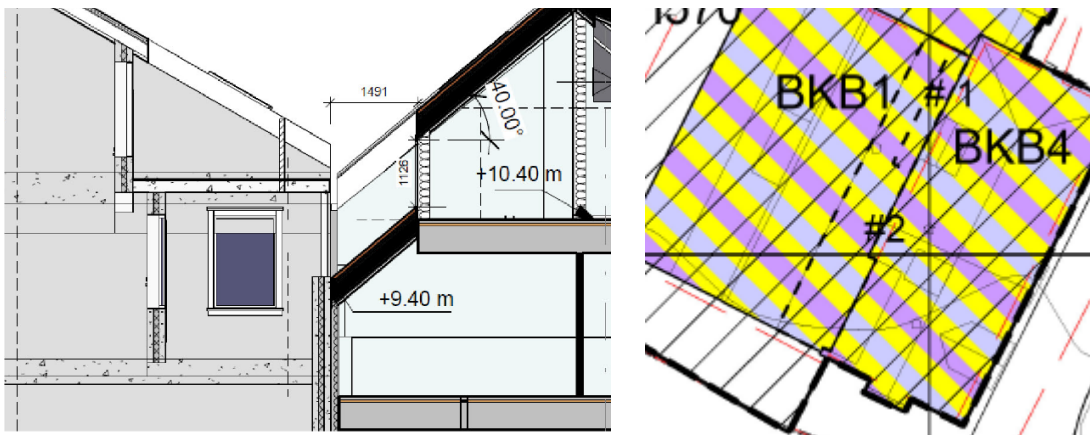
I bestemmelsene knyttet til bestemmelsesområdene #1 og #2 er det etter § 7.2 ikke tillatt med takopplett. I plankartet som lå til offentlig ettersyn overlappet #1 og #2 hverandre, men dette var kun

entydig i den digitale versjonen av kartet. I planforslaget som lå til offentlig ettersyn har det ikke vært mulig å ha takopplett mot BKB4, Strandgaten 38/40.

I reviderte plankart som ble sendt ut på høring, er bestemmelsesområde #1 redusert slik at taket nærmest mønet kan ha en høyere gesims som utgangspunkt. Dette åpner for en løsning som er vist i figur 24, side 33 i planbeskrivelsen.

Foreslått endring viser at det kan etableres en vegg 1,5 meter fra åpningen til altanen til leiligheten i 3. etasje av Strandgaten 38. Dette tiltaket vurderes å forsterke opplevelsen av at altanen blir innebygget. Det vurderes videre at dette vil redusere kvaliteten til altanen vesentlig. Det innstilles derfor på at plankartet som lå til offentlig ettersyn legges til grunn for innstilling til vedtak og at det i bestemmelsen § 7.1 knyttet til bestemmelsesområde #1 presiserer at det ikke er tillatt med takopplett.

Figur 50: I snittet fremgår det at arealet definert av #1 får redusert takhøyde og i liten grad omfatter målbart areal for beboelse. Det burde derfor ligge an til å ha lavere takvinkel innenfor bestemmelsesområde #1 for å redusere ulempene for leilighet i Strandgaten 38. Det innstilles derfor på at bestemmelsene åpner for en mindre takvinkel innenfor #1. Kravet i bestemmelsene er at takvinkel skal være mellom 35° og 45°. Etersom aktuelt areal ikke er synlig fra det offentlige rom kan takvinkelen gjerne være under enn 35°. Det foreslås derfor at det åpnes for det i bestemmelsenes § 7.1, men at takvinkelen fortsatt kan 45°.



Figur 24: Forhold til altan med redusert bestemmelsesområde #1. Kartutsnittet viser forslag til endret avgrensning av bestemmelsesområde #1.

Uteoppholdsareal

Planforslaget tilfredsstiller ikke krav til lekeareal eller uteoppholdsareal slik det fremkommer i kommunedelplan for bykjernen. Åtte leiligheter utløser krav om 200 kvm uteoppholdsareal hvorav 150 kvm kan være lekeplass. Lekeplasser bør fortrinnsvis etableres med direkte tilgang til bakkeplan.

Planforslaget omfatter 70 kvm lekeplass/uteoppholdsareal innenfor planområdet. Dette arealet er lokalisert som takterrasse i tredje etasje. Tilsvarende løsning er tidligere godkjent i detaljregulering for Elvegaten 9. Dette er å anse som en minimumsløsning der andre muligheter ikke finnes og bør med andre ord unngås. Det tas til etterretning at det ikke er funnet en gjennomførbar løsning på bakkeplan.

I henhold til merknad fra Statsforvalteren tas det inn nytt rekkefølgekrav som forutsetter at uteoppholdsareal f_BUT2 skal være etablert i samsvar med § 4.1 før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB2.

Overvann

Det er utarbeidet en ny vurdering av håndtering av overvann i et notat datert 14.09.2023 som også inneholder et forslag til bestemmelse. Notatet anbefales å følge planbeskrivelsen som eget vedlegg og følgende bestemmelse anbefales å erstatt § 3.7: *Avrenning fra planområdet, fra tak og gang-/parkeringsareal, skal ivaretas på egen eiendom via eksisterende overvannssystem. Det skal være fri nødflovmveg mot sjøen på regulert gangareal.*

Grunnforhold

Fare knyttet til eventuell kvikkleire er vurdert i planbeskrivelsens punkt 4.8 *Kvikkleire*. Vurderingen er presentert for NVE som har påpekt at snittet som viser terrengforholdene må trekkes ut i sjøen til marbakken. Planbeskrivelsen er oppdatert med nytt snitt og revidert tekst. Tidligere konklusjon om at det ikke foreligger fare for utglidning av løsmasser er bekreftet gjennom utført kvalitetssjekk. Endrede illustrasjoner og tekst er tatt inn i planbeskrivelsen vedlagt saksframlegget.

Nivå på gatetun GT1

Forslag til detaljregulering for Tollbodbygga-Eschebygga er nå fremmet til 1. gang behandling. Gangbanen for planlagt promenade er foreslått lagt på kote 1. Promenaden vil grense til gatetun GT1 i planforslaget Strandgaten 30-40. I bestemmelsenes § 5,2 tillates det her anlagt platting uten at det er angitt noen høydeangivelse. Plattingen tillates innegjerdet. Selv om plattingen til gatetunet tillates innegjerdet, bør høyden ikke bli påfallende i forhold til promenaden. Det bør for eksempel være mulig å etablere universell adkomst mellom promenaden og plattingen. Det foreslås derfor som tillegg til bestemmelsenes § 5.2 at maksimal høyde på plattingen kan være inntil kote 1.2. Denne høyden vil også korrespondere med gulvnivået i sokkeletasjen i eksisterende bygg beregnet ut fra figur 17 i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering innstilles det på vedtak av planforslaget under forutsetning av at det innarbeides en rekkefølgebestemmelse knyttet til leke- og oppholdsareal, overvann, høyde på platting og bestemmelsessone #1 som utelukker takopplett mot Strandgaten 38/40.