

### **Innspill til høringsutkast kommunedelplan sentrum 2018- 2030**

Det fremmes innspill om at planbestemmelsene for kvartal 64, og Rosenkrantzgate for øvrig gir anledning til økt fleksibilitet når eiendommer detaljreguleres:

#### Høydebestemmelser

- Slik bestemmelsene nå er utformet gis det ikke anledning til å oppnå skisserte etasjeantall dersom man vil utvikle næringslokaler eller handelslokaler over flere plan. Det virker som om etasjehøydene er beregnet ut ifra næring i 1. etasje, og deretter boligetasjer, noe som nødvendigvis ikke er ønskelig i dette området ned mot ny stasjon. Bestemmelsene bør justeres til å gi anledning til å utvikle nødvendig høyde avhengig av formål.
- Det oppfattes også uheldig å stille absolutte krav om inntrapping på min. 2,5 m etter 4 etasjer. Dette bør vurderes innenfor hver enkelt detaljregulering. Så fremt kravet om varierte høyder, forbindelser og tilbaketrekkinger fra gatelivet der det vurderes hensiktsmessig opprettholdes, bør kravet om hvor og omfanget av inntrappingen kunne vurderes tilstrekkelig i hver enkelt detaljregulering.

#### Utearealer

- Slik bestemmelsen om MUA (§ 5.4) nå er utformet åpnes det for å fravike krav om lekeplass for kvartalene i Rosenkrantzgate, men det stilles fortsatt krav om 30% sammenhengende uteoppholdsareal på bakkeplan. Bestemmelsene bør åpne for at utearealer kan legges på lokk eller tak. Dette er spesielt aktuelt når 1. etasje tilrettelegges for å tilby store arealer til forretninger, som ofte krever en minimumsstørrelse for å ville etablere seg. Utearealene kan dessuten få bedre kvalitet ved å legges høyere enn på bakkeplan, spesielt i området langs Rosenkrantzgate, der terrenget er fallende mot nord. Overbygde/ innebygde balkonger bør medregnes i MUA.

#### Estetikk og utforming

- Kvartalene utenfor hensynssonene, spesielt innenfor sentrumstriangelet og langs med Rosenkrantzgate bør kunne utvikles med moderne, fleksibel kvartalsstruktur, og dersom man klarer å regulere store områder under ett, f eks hele kvartaler bør planen åpne opp for at det kan sees på bebyggelse som ikke krever vertikaloppdelte fasader med begrenset lengde på 15-20 m, såfremt prosjektet sikrer attraktive 1. Etasjer og byliv. Dersom man først får hånd om større områder, og vil kunne tilby arealer til formål som krever store arealer kan det slå feil ut dersom man skal følge ett slikt krav som er tilpasset tradisjonell kareebebyggelse. Det foreslås at innenfor sentrumstriangelet, utenfor områder omfattet av hensynssoner at dette kravet kan fravikes når det detaljreguleres.