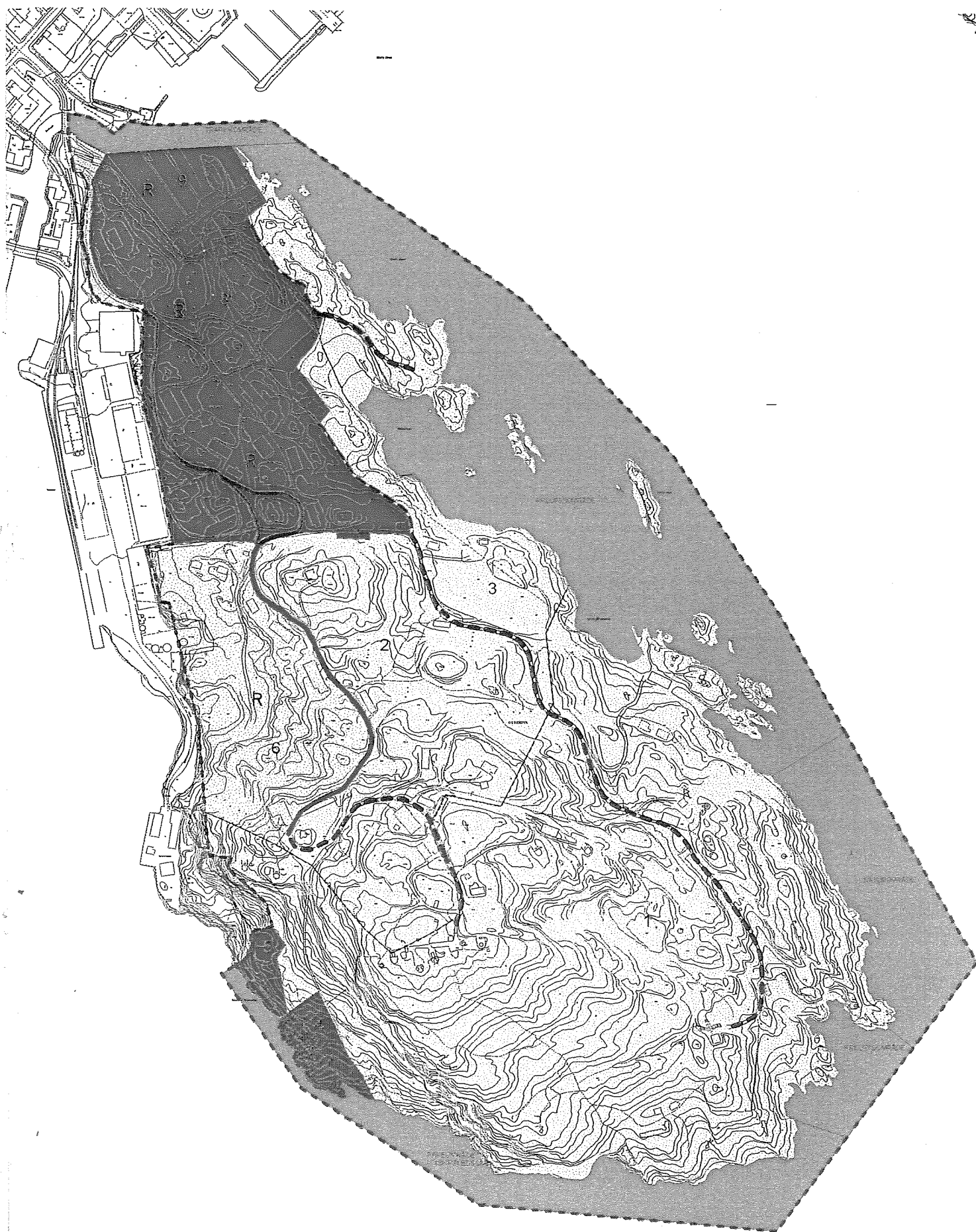


KRISTIANSAND KOMMUNE KOMMUNEDELPLAN FOR ODDERØYA





Dato: 27.03.2000
Saksnr.: 199901174
Arkivkode: E: L12
Saksbehandler: Anders Ravnaas

Saksgang: Møtedato:
Kommunalutvalget 04.04.00

Til Kommunalutvalget

KOMMUNEDELPLAN FOR ODDERØYA

Sammendrag:

Odderøya er i det alt vesentlige Statens eiendom. Øya har vært anvendt til forsvarets virksomhet. Denne bruken er under avvikling. Endringene i forsvarets virksomhet er styrt av vedtak på sentralt hold. Forsvaret og Forsvarets bygningstjeneste -FBT- har sammen med kommunen arbeidet med etterbruken av øya. Arbeidet er organisert som en kommuneplanprosess og er ledet av en prosjektgruppe og en referansegruppe oppnevnt av kommunalutvalget. Plan- og bygningsetaten v/ Åsmund Åmdal har vært sekretariat for planprosessen.

For å skape interesse for saken og for å få frem gode ide'er, er det arrangert to konkurranser. Foreliggende planforslag har med elementer fra disse.

Planen disponerer brorparten av Odderøyas areal som landbruks-, natur- og friluftsområde. Den bebygde delen i nord er avsatt til museumsformål og det er innpasset et areal for fremtidig utbygging i skråningen mot Silokaia.

Planforslaget er et kompromiss mellom hovedaktørene.

FBT ønsket i utgangspunktet å disponere museumsområdet til utbyggingsformål og fremmet derfor sitt eget planforslag. Kommunen har vært reservert til utbygging utover det som behøves for å etablere Vest-Agder Fylkesmuseum i området.

Kristiansands Ordfører og Forsvarsministeren hadde møte om den fastlåste situasjonen, og det ble initiert nye forhandlinger. En positiv innstilling til å finne nye løsninger resulterte i foreliggende planforslag, som anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunens planavdeling har deltatt aktivt i planprosessen. Planforslaget bør i rimelig grad ivareta disse instansers anliggender.

Forslag til innstilling:

1. Kommunedelplan for Odderøya med tilhørende bestemmelser og retningslinjer datert 20.03.00 legges ut til offentlig ettersyn med uttalefrist 12.mai 2000. Berørte parter og interesseorganisasjoner underrettes og anmodes om å uttale seg til planforslaget.
2. Det arrangeres et åpent orienteringsmøte tidlig i høringsperioden.
3. Dersom det ikke fremkommer vesentlige innvendinger eller nye momenter av betydning, fremmes saken for sluttbehandling i bystyret i juni.



Erling Valvik
Rådmann

Asbjørn Grøvan
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

Utfyllende bestemmelser til byggeområdene datert 20.03.00.
Retningslinjer for LNF- områdene datert 20.03.00.

Trykte vedlegg - separat:

Planforslag i målestokk 1:6000.
Omtale av planområdet og planprosessen.
Eiendomskart udatert.
Bygningsoversikt datert 10.11.99.
Temakart - kulturminnevern - udatert.
Planforslag i målestokk 1:2000, datert 20.03.00.
FBTs planforslag datert 22.11.96. (plankart)
Prosjektgruppas planforslag datert 20.10.99.
V-A Fylkeskommunes forslag til museumsetablering alternativ 3, datert 15.06.99.

Utrykte vedlegg:

Riksantikvarens verneanbefaling datert 01.11.95.
Bruksavtale med kartbilag datert 13.12.99.
Vernevedtak angående fyrområdet - kartavgrensning.
FBTs planforslag datert 22.11.96.

Bakgrunn for saken :

Endringer i forsvarets virksomhet er vedtatt av stortinget. Endringene bygger på diverse stortingsmeldinger, stortingsproposisjoner og budsjettforslag som i sum har medført at det meste av forsvarets virksomhet i Kristiansand er avviklet.

For Odderøya innebærer dette at det er åpnet for alternativt anvendelse av ca. 700 dekar sentrumsnært landareal. Staten står som grunneier av det alt vesentlige av området og representeres av FBT.

Et samarbeide om etterbruken ble formelt igangsatt i mars 1995. Arbeidsopplegg og fremdriftsplan ble vedtatt av kommunalutvalget høsten 1995.

Arbeidet er ledet av en administrativ prosjektgruppe, og en referansegruppe sammensatt av sentrale politikere og samarbeidsparter.

Det er arrangert to konkurranser for å få frem ideer og forslag om etterbruken.

Et gjennomgående trekk ved besvarelsene er vektleggingen av øyas egenart kulturhistorisk og landskapsmessig, og en satsing på rekreasjon, kultur og natur.

Følgende lå til grunn for planarbeidet:

| |
|---|
| <p>1. Odderøya skal bli et attraktivt og interessant område for Kristiansands befolkning.</p> <p>Dette innebærer at publikums tilgjengelighet bedres og viktige friluftsinteresser sikres.</p> <p>Den varierte naturen utnyttes til opplevelser og friluftsliv, og øyas dominerende landskapsprofil og grønne høydepoter bevares. Viktige kulturhistoriske og forsvarshistoriske bygninger og anlegg vernes. Utbygging til offentlige eller allmenntilgjengelige formål prioriteres.</p> |
| <p>2. Odderøya skal utnyttas til beste for landsdelen.</p> <p>Dette innebærer vurdering av lokalisering av regionale og landsdels delende funksjoner.</p> <p>Kommunens mål for byutvikling ivaretas, og forhold som styrker kvadraturen som sentrum for handel, næringsliv og kultur vektlegges.</p> |

Forventningene og ønskene på grunneierhold gikk i retning av betydelig utbygging på øyas nordre del, og FBT utarbeidet et eget planforslag på dette grunnlag. Øvrige deltagere i planarbeidet var uenige i FBTs utbyggingsplaner.

Det ble derfor formulert en presisering av intensjonene med planarbeidet:

| |
|--|
| <p>Odderøya skal ivaretas og utnyttes som et bynært rekreasjonsområde. Øyas østside er en utgangspunkt for utvidelse av Østervanvann. Der skal tilrettelegges spesielt for gående og sykling, og bilbruken øst og sør på øya skal begrenses.</p> <p>De faste kulturminner, bygninger og forsvarsanlegg, er en viktig del av øyas identitet og Kristiansands historie og skal gis et forsvarlig vern. Det skal kunne tilrettelegges spesielt for å formidle øyas og byens historie.</p> <p>Odderøya skal ivaretas som et landskapsmessig kontrastelement til Kvadraturen. Dette vil også forsterke Kvadraturens egenart.</p> <p>Odderøya skal ikke være et byutviklingsområde i konkurranse med Kvadraturen eller andre bynære områder.</p> <p>Odderøyas nye identitet, som et supplement til Kvadraturen med et mangfold av aktiviteter, skal kunne utvikles over tid.</p> <p>Odderøya må vurderes under en vedrullering av Havneplanen/Odderøyaplanen med tanke på bruken av arealene ned mot Silokara.</p> |
|--|

LNF 2.

Dette området omfatter Odderøyas sentrale deler. Det avgrenses av de to adkomstveiene i nord/sydlig retning. I syd går det opp til øyas høyeste punkt, og i nord til terrengspranget nord for Idrettsplassen. Også dette arealet har et klart naturpreg, men eksisterende bygninger dominerer på høyden og teletårnet fremstår som et landemerke både lokalt og på avstand. Flere bygninger er fjernet langs vestsiden. Sporene etter dette er synlige i terrenget.

Riksantikvaren har vurdert forsvarsverkene i dette området og vurderer nordre og østre deler som bevaringsverdige. Flere gamle veier og stier gjennom området knytter østsiden og vestsiden sammen. Området er viktig for øyas rådyrstamme.

Forsvaret har fortsatt noe virksomhet innenfor LNF-område 2. Retningslinjene gir rom for at dette kan fortsette så lenge forsvarsledelsen finner det hensiktsmessig. Teletårnet med tilhørende anlegg og virksomhet forutsettes opprettholdt.

I FBTs planforslag var ca. 53 dekar av dette området disponert som byggeområde. I «kommunens» plan var et noe mindre areal foreslått som byggeområde for forsvaret, byggeområde for televerket og områder for offentlig og allmenntilgjengelig virksomhet. Kompromisset innebærer at disse ca. 50 dekar foreslås anvendt som LNF-område innenfor rammen av retningslinjene.

LNF 3.

Kommunen, ved havnevesenet, og forsvaret eier omtrent like mye av LNF-område 3.

Nordre del med Bendixbukta er allerede i bruk som friområde. Søndre del domineres av Idrettsplassen og lageranlegg av nyere dato. Innenfor LNF-område 3 finnes veier og muranlegg som er vurdert som bevaringsverdige. Muranlegget stammer fra den tiden Lasarethøyden var karantenestasjon.

Kolerakirkegården ligger sønnafor i LNF-område 1, ved Kjerregårdsbukta.

Deler av arealet omfattes av Havneplanen.

Det har vært enighet om bruken av området.

Retningslinjene påpeker behovet for en istandsetting av deler av området. Dette gjelder spesielt Idrettsplassen, som er anlagt ved å foreta meget skjæmmende terrenginngrep i form av sprengning og utfylling. Lageranlegget lenger syd (LNF-2) representerer på samme måte inngrep som bør repareres. Quartfestivalen har holdt til i området. Retningslinjene tillater friluftsansatte aktiviteter innenfor LNF-område 3. Typen arrangementer tas det ikke stilling til i kommunedelplanen.

BYGGEOMRÅDER:

Offentlige formål.

OMRÅDE 4.

Odderøya fyrstasjon er fredet. Hensikten med å legge ut området til offentlig formål er dels en logisk oppfølging av fredningsvedtaket, dels en foranstaltning for å forhindre privatisering. Bygningsmassen eies av Kystverket. Arealet eies av forsvaret. Bygningsmassen bør forbli i offentlig eie, og fortrinnsvis disponeres til museumsformål. Det er viktig at allmenhetens tilgjengelighet til området sikres, fordi arealet er et vesentlig ledd i søndre turvei. Som museum vil bygningsmassen være egnet for presentasjon av et viktig ledd i byens historie. Bruksavtalen mellom forsvaret og kommunen omfatter også dette arealet.

OMRÅDE 5.

Dette arealet er regulert til kommunalteknisk anlegg - renseanlegg. Selve renseanlegget ligger inne i fjellet. Det er bare den delen av anlegget som ligger i dagen som omfattes av område 5. Kommunedelplanen endrer ikke på gjeldende reguleringsplan.

Offentlige formål.

Museum.

OMRÅDE 7.

Område 7 omfatter platået mellom Silokaia og Idrettsplassen. Det sentrale arealet er preget av store asfaltflater og en uensartet samling bygg. Det står i klar kontrast til naboarealet -nr. 8- som karakteriseres ved verneverdige enkeltbygg i en ramme av park og natur.

Denne kvalitetsforskjellen er bakgrunnen for å dele inn museumsområdet i tre planområder.

Det er utarbeidet en planskisse for et fremtidig museumsanlegg på Odderøya. Det alt vesentlige av eksisterende bygg ved Vest-Agder fylkesmuseums anlegg på Øvre Kongsgård er tenkt plassert innenfor område 7. Setesdalstunet er plassert helt i sydøst. Bygga og Agdertunet er lokalisert sentralt i anlegget. Av eksisterende bygningsmasse er fire større bygg foreslått beholdt.

I tillegg til flytting og gjenoppbygging av museet, vil det være behov for betydelig parkmessig opparbeidelse innenfor område 7.

Kjøreveien til Idrettsplassen går gjennom det arealet som er tiltenkt Setesdalstunet. Dette må løses gjennom reguleringsarbeidet.

Eksisterende adkomstvei opp til toppen går gjennom område 7. På plankartet er det satt av trace' for ny vei. Siden byggeområdene er tatt ut av LNF-område 2, bør trafikken gjennom Område 7 bli så liten at den kan tilpasses det museet kan leve med. Den nye veien ville ødelegge det meste av gjenværende naturterreng i område 7 og dessuten representere en betydelig kostnad. Veien er markert med en østre variant. Denne er uten broløsning, og følgelig rimeligere.

Dersom et sentralarkiv skal plasseres på Odderøya, er en mulig løsning å legge dette til det lille amfiet ned mot Silokaia. I denne sammenheng kan den ny adkomstveien være aktuell.

I bakkant av Bendixbukta er det bygd en idrettshall. Den kan tenkes anvendt til mange gode formål. Før en diskuterer etterbruk av hallen, bør det nøye vurderes om det i det hele tatt er riktig å beholde hallen. Arkitektonisk, landskapsestetisk og i forhold til betydelige vernehensyn er hallen en ulykke. Det er ikke undersøkt om det er regningssvarende å montere hallen på en annen tomt. En mulighet er i nordenden av Idrettsplassen. Hallen kan nok tolereres noen år, men etter hvert som museet flytter inn i området bør hallen ut. Det forutsettes at dette avklares gjennom reguleringsarbeidet.

Bestemmelsene forutsetter reguleringsplan som ramme for å ta området i bruk som museum.

Bystyret selv bør avgjøre hvordan dette viktige området skal anvendes.

Museum/bevaring.

OMRÅDE 8.

Området består av to markante koller, begge med bevaringsverdig bebyggelse. Østre kolle - Lasarethøyden - ble tatt i bruk som forsvarsanlegg på 1600 tallet under navnet Nedrebjerget. Ca. 1700 ble kruttårnet og muranlegget oppført. I perioden 1800 til 1914 var Nedrebjerget karantenestasjon, inntil forsvaret på nytt overtok området.

Vestre kolle har på samme måte en markant bygning plassert på toppen. Kommandantens bolig er bevaringsverdig og inngår i Riksantikvarens verneforslag.

Mellom kollene ligger et eldre bevaringsverdig parkanlegg med kraftig trevegetasjon. Forøvrig er naturpreget dominerende. Bevaringshensyn gjør at område 8 bør behandles meget varsomt. Ny bebyggelse må nøye vurderes med hensyn til plassering og utforming, slik at ikke kvaliteter i området går tapt. Eksisterende bygg og anlegg forutsettes tatt i bruk til museumsformål. Turvei skal reguleres gjennom området.

Museum/bevaring.

OMRÅDE 9.

Nordre museumsområde omfatter eksisterende småbåthavn med tilhørende anlegg på land samt friområde. Området er tenkt utviklet som maritimt museum. Dette forutsetter at eksisterende bruk opphører helt eller delvis. Dette må avklares i reguleringsplan. Turvei gjennom området må også sikres. Nye museumsbygg er foreslått plassert i dalen mot parkanlegget i område 8. Bygningenes plassering og utforming må vurderes nøye og fortrinnsvis plasseres innenfor område 9.

Allmen ferdsel må sikres til LNF-område 3 og museumsområde 8.

ANDRE FORHOLD:

Planforslaget er overensstemmende med rikspolitiske retningslinjer. Barn og unges interesser er ivaretatt. Støy fra havneområdet vurderes ikke som et vesentlig problem i forhold til museumsområdet. Byggeområdet for bolig er sterkt eksponert for støy. Miljøulempene må være håndtert før område 6 kan bygges ut. Dette gjelder også adkomst/trafikk.

Kommunedelplan for Odderøya er ikke i direkte konflikt med Havneplanen. Utbygging av Område 6 forutsetter imidlertid revisjon av Havneplanen. Kommuneplanens arealbruk på Odderøya er ikke overensstemmende med foreliggende planforslag. Det foreslås at kommunedelplan for Odderøya går foran kommuneplanen så langt der er motstrid.

KONKLUSJON:

Selv om foreliggende forslag til kommunedelplan er et kompromiss, fremstår det som funksjonelt og trafikalt ryddig. Museumsområdet er samlet i nord og har felles adkomst med LNF-områdene. Utbyggingsområdet er klart avgrenset topografisk og konsentrert til et areal ned mot Silokaia. Egen adkomst forutsettes for utbygging av dette. Bygging innenfor planområdet kan bare skje på grunnlag av reguleringsplan.

Planen anbefales lagt ut til offentlig ettersyn med uttalefrist 12 mai 2000.


Anders Ravnaas

KOMMUNEDELPLAN FOR ODDERØYA

Utfyllende bestemmelser. Pbl. § 20- 4, andre ledd, bokstav a, b og d.

BYGGEOMRÅDER

Bybebyggelse - område 6.

Bolig, offentlig- og allmenntilgjengelig bebyggelse og kontor.

a) Plankrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav a.

Området kan ikke bebygges før det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Reguleringsplanen må sees i sammenheng med en tilsvarende plan for de tilstøtende havne-, og industriarealer frem til Gravane.

Adkomst til området avklares i planen.

b) Rekkefølge- og funksjonskrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Området kan ikke bebygges før miljøkrav vis a' vis tilstøtende havne-, og industrifunksjoner er tilfredsstillende ivaretatt.

Området kan ikke bebygges før det foreligger et skole- og barnehage tilbud med trafiksikker adkomst.

Området kan bebygges med inntil 50000 kvadratmeter bruksareal - BRA, og skal i hovedsak reguleres til boligbebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer for frittstående bygg og inntil 5 etasjer for terrassert bebyggelse.

Parkeringsplasser skal fortrinnsvis planlegges som fellesanlegg i fjell eller i egne parkeringshus. Dimensjonering følger kommunens vedtekt til pbl. § 69.

Området skal planlegges med livsløpsstandard.

c) Areal- og funksjonskrav til lekearealer - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav d.

Lekeplasser for småbarn skal ha god tilgjengelighet, ligge skjermet for trekk og vind, og ha gode lysforhold.

Balløkker og større lekefelt kan plasseres i tilgrensende LNF- område der naturterrenget allerede er omformet, og det ellers ligger til rette for det.

Lekearealer skal dimensjoneres etter kommunens vedtekt til pbl. § 69.

Offentlig bebyggelse - område 7.

Museum.

a) Plankrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav a.

Før området kan tas i bruk til museumsformål skal det foreligge en vedtatt reguleringsplan.

b) Rekkefølge- og funksjonskrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Reguleringsplanen skal baseres på en museumsfaglig vurdering, men også ivareta de sterke allmene interesser som knytter seg til dette sentrale området på øya, herunder tilgjengelighet og åpenhet.

Planen skal som et minimum fastlegge byggegrenser, gesimshøyder, utnyttelsesgrad og offentlige trafikkområder. Behovet for ny adkomstvei gjennom området avklares i planen.

Offentlig bebyggelse - område 8.

Museum/ bevaring.

a) Plankrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav a.

Områdets verneverdige bygg og anlegg skal sikres i reguleringsplan. Området kan ikke bebygges ytterligere før det foreligger en vedtatt reguleringsplan.

b) Funksjonskrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Allmenhetens ferdselsrett gjennom området skal sikres.

Offentlig bebyggelse - område 9.

Museum/ småbåthavn.

a) Plankrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav a.

området kan ikke tas i bruk til museumsformål før det inngår i en vedtatt reguleringsplan.

b) Rekkefølge- og funksjonskrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Området kan ikke tas i bruk til museumsformål før nødvendig flytting av eksisterende funksjoner innenfor området er gjennomført.

Landskapets hovedtrekk og naturlig strandlinje skal beholdes.

Allmenhetens ferdselsrett gjennom området skal sikres.

Offentlig bebyggelse - område 4.

Bevaringsområde.

a) Funksjonskrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Området kan ikke bebygges ytterligere. Bygg, anlegg og naturterreng skal brukes innenfor rammen av fredningsvedtaket.

Kommunalteknisk virksomhet - område 5.

Renseanlegg.

a) Funksjonskrav - Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b.

Området skal brukes overensstemmende med gjeldende reguleringsplan for Odderøya sentralrenseanlegg vedtatt 31.01.90.

Kristiansand 20.03.00.

KOMMUNEDELPLAN FOR ODDERØYA

Retningslinjer for landbruks-, natur- og friluftsområdene. LNF.

Område 1.

Området er i det vesentlige omfattet av bruksavtale.

Det anbefales at avtalen justeres slik at den sammenfaller med avgrensningen i kommunedelplanen.

Riksantikvaren har vurdert forsvarrets bygg og anlegg og konkludert med at det meste av område 1 er et bevaringsområde.

Bystyret forutsetter at dette danner grunnlaget for bruk og skjøtsel av området.

Videre at:

- Kulturhistorisk viktige bygg og anlegg beholdes.
- Øvrige terrenginngrep repareres.
- Sikringstiltak etableres i nødvendig grad.
- Tilrettelegging for friluftsliv skal utføres skånsomt og ha høy kvalitet med hensyn til utførelse og materialbruk.
- Det bør ikke legges til rette for bading der tilgrensende sjøareal er disponert som fareområde.
- Fortøyningsbolter skal ikke settes opp.

Område 2.

Områdets nordre del omfatter forsvarshistoriske anlegg som forutsettes beholdt.

Forsvarets gjenværende virksomhet kan opprettholdes så lenge forsvarsmyndighetene finner dette hensiktsmessig.

Ombygging og tilbygg i forbindelse med eksisterende virksomhet tillates etter byggesøknad.

Telekommunikasjonstårnet med tilhørende serviceanlegg forutsettes beholdt.

Nødvendig oppdatering av anlegget er tillatt.

Begge virksomhetene kan benytte eksisterende adkomstvei til servicetrafikk.

Når forsvarrets virksomhet avvikles anbefales hele område 2 innlemmet i bruksavtalen.

Område 3.

Områdets nordre del har bevaringsverdige tekniske anlegg. Disse forutsettes restaurert. Forøvrig forutsettes området brukt som friområde innenfor formålets ramme etter § 25 første ledd, nr. 4 i plan- og bygningsloven.

Videre at:

- Søndre del kan brukes til friluftssarrangementer.
- Stengning av turveien kan bare tillates for kortere tid.
- Idrettsbanen bør omformes slik at terrenginngrepene blir mindre skjemmende.
- Det bør utarbeides utomhusplan for området.
- Fortøyningsbolter skal ikke settes opp.

Kristiansand 20.03.00.

KOMMUNEDELPLAN FOR ODDERØYA - PLANPROSESS, HISTORIKK, DRØFTINGER MM.

1.0 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Omstillingen i Forsvaret innebærer at det aller meste av de militære virksomheter på Odderøya skal avvikles fra og med 1997. Forsvarsdepartementet har gitt sin tilslutning til at Kristiansand kommune i samarbeid med Forsvarets bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet (FBTSV) kan igangsette et planarbeid for sivil etterbruk av området.

For å gjennomføre omstillingen i Forsvaret på en forsvarlig måte har regjeringen trukket opp retningslinjer for statlig medvirkning til omstillingsarbeider i berørte kommuner. Disse retningslinjene er beskrevet i stortingsdokumentene:

- St. meld. nr. 16 (1992-93) - Langtidsmeldingen med Innst. S nr. 150 (1992-93)
- St. prp. nr. 1 (1993-94) med budsj. innst. S nr 7 (1992-93).
- St. prp. nr. 27 (1993-94) - Om visse organisasjonsendringer i Forsvaret med Innst S. nr. 141 (1993-94).
- St. meld. nr. 31 (1993-94). Om personellpolitikk for omstilling av Forsvaret.

Følgende dokumenter ligger til grunn for de stortingsvedtak som berører Forsvarets virksomheter på Odderøya:

- St. prp. nr. 43 (1991-92). Avvikling kanonbatteri på Odderøya fort.
- St. prp. nr. 99 (1991-92). Avvikling rekruttskolen.
- St. prp. nr. 27 (1993-94). Avvikling torpedoverksted SSD.
- St. prp. nr. 51 (1993-94). Avvikling skyteskolen for KA.

Forsvaret har som målsetting å ordne sitt forhold til berørte kommuner og grunneier på en tilfredstillende måte, og vil søke å disponere sine eiendommer, bygg og anlegg på en måte som i minst mulig grad kommer i konflikt med lokalsamfunnets og miljøvernmessige interesser. Dette gjelder også eiendommer, bygg og anlegg av historisk verdi som skal gis varig vern.

1.2 Oppstart og organisering av planarbeidet

FBTSV redegjorde 11.10.94 for Forsvarets reduksjon av aktiviteter i Kristiansand kommune. Redegjørelsen var en kommentar til kommunens utbyggingsprogram for perioden 1995-1998. Det ble da pekt på behovet for et samarbeid for å løse oppgavene med avhending og eiendomsutvikling av Forsvarets eiendommer i Kristiansandsområdet.

Etter et møte 13.03.1995 mellom politisk ledelse i Forsvarsdepartementet, FBTSV og Kristiansand kommune ble samarbeidet mellom kommunen og Forsvaret formelt igangsatt.

En arbeidsgruppe utarbeidet forslag for det videre arbeid: framdriftsplan, kostnad/finansiering, forslag til sammensetning av prosjektgruppe/referansegruppe og inndeling av arbeidet i faser. Arbeidsgruppas forslag ble behandlet og vedtatt på kommunalutvalgets møte 17.10.1995.

Planarbeidet ble delt inn i følgende fire faser:

- Fase I: Rammebetingelser for planarbeidet
- Fase II: Informasjons- og idéfase
- Fase III: Forslag til kommunedelplan
- Fase IV: Politisk behandling

Prosjektgruppa bestod ved oppstart av planarbeidet av:

Tor Sommerseth, Konstituert rådmann
Svein Ole Breland, Parksjef
Arne Bulie, Plan- og bygningssjef
Ole Dag Myhrstad, Eiendoms- og utbyggingssjef
Odd A. Salvesen, Havnedirektør, Kristiansand Havnevesen
Helge Thorheim, Regiondirektør, Forsvarets bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet
Per Ivar Myklevoll, Seniorarkitekt, Forsvarets bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet
Sekretær for arbeidet har vært sivilarkitekt Åsmund Åmdal.

Referansegruppa bestod ved oppstart av planarbeidet av:

Björg Wallevik, Ordfører
Harald Sødal, Varaordfører
Tor Sommerseth, Konstituert rådmann
Arne Lien, Teknisk direktør
Randi Øverland, Kommunalutvalget;
Roar Fjellvang, Havnestyret;
Tøre Austad, Kulturstyret;
Bernt Erik Olsen, Teknisk styre;
Kåre Steinsland, Odderøyas Venner;
Carin Marcussen, Christianssands Byselskab
Erling Vindenes, Miljøvernssjef, Fylkesmannen i Vest-Agder
Sverre G. Øverland, Generalmajor, Distriktskommando Sør- og Vestlandet
Thor Endresen, Kommandør 1, Sørlandet Sjøforsvarsdistrikt
Helge Thorheim, Regiondirektør, Forsvarets bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet
Sven Fredriksen, Oberstløytnant, Luftforsvarets Tekniske Skolesenter
/Lokal forvaltningsmyndighet

1.3 Partene i planprosessen

Kristiansand kommune har deltatt i planarbeidet med kommunedelplan for Odderøya som planmyndighet.

FBTSV har deltatt i planarbeidet som grunneier på vegne av Forsvaret. FBTSV er derfor pålagt å utvise samfunnshensyn og påse at verdien av eiendommen kan tilbakeføres Forsvaret.

2.0 PLANARBEIDETS FASER

2.1 Fase I - Rammebetingelser for planarbeidet

"Informasjonshefte fra Kristiansand kommune om framtidig bruk av Odderøya" forelå våren 1996 og var sluttproduktet av fase I. Heftet gir en beskrivelse av Odderøyas naturgrunnlag, historie, bygg og anlegg samt byplanmessige vurderinger og vernevurderinger. De viktigste resultater av denne fasen var målsetningene (gjengitt under punkt 5.2) og forslag til grense mellom friluftsområde og utviklingsområde.

2.2 Fase II - Informasjon og ideutvikling

Målet med denne fasen var å få en til en god kommunikasjon med byens innbyggere og fange opp gode innspill og ideer:

- **Fædrelandsvennen** hadde i samarbeid med Kristiansand kommune og FBTSV en uke med drøfting av Odderøyas muligheter, avsluttet med et innringingsprogram.
- **Åpne konkurranser** om øyas framtidige utnyttelse ble utlyst mars/april 1996.
Folkekonkurransen var åpen for alle innspill (57 besvarelser). Fra juryens uttalelse siteres: "Felles for de fleste deltakerne er en grunnleggende omtanke for Odderøyas egenart, spesielle natur og verneverdige kvaliteter. Øyas kulturhistoriske og landskapsmessige betydning vektlegges i svært mange forslag. Disse forslag kan karakteriseres under betegnelsen rekreasjon, natur og friluftsliv, mens andre kombinerer dette med kulturtilbud og/eller reiseliv. Andre har vært inne på temaet rekreasjon og helse, mens svært få handler om næringsliv eller boliger." Jo van der Eynden og Ivar Mykland delte førstepremien. I Eyndens forslag ble blandt annet museumsideen lansert.

Idekonkurransen rettet seg mot fagmiljøet (13 godkjente forslag). Fra juryens uttalelse siteres: "Etter juryens oppfatning har ingen av forslagene en gjennomarbeidet, helhetlig og bærende idé som kan følges fullt ut, og derfor er det heller ikke tildelt noen 1.premie. Men det er interessante enkelt-idéer og del-løsninger i de fleste forslagene." Delt andrepremie ble gitt til Harald Lone og Harald Hertzberg med samarbeidsparter.

- **Odderøyaseminaret**, med tema Forsvarets omstillingsprosesser og avhending av fristilt eiendom som følge av disse, avsluttet konkurransene.
- **Studentarbeid** fra Norges Tekniske Høyskole (1 diplom), Norges Landbrukshøyskole (8 prosjekter) og Arkitekthøyskolen i Oslo (4 prosjekter).
- **Ungdomshøring**, med 5.-, 6.- og 7.klassinger 20.mars 1997. "Drømmen om Odderøya", var todelt: Odderøya skal tilrettelegges som et natur- og friluftsområde for alle innbyggerne i

byen, med restauranter og kiosker, fine strender og Odderøya skal være stedet for flere aktivitetssentre: badeland, rulleskøyte-diskotek, akvarium, ishall, berg- og dalbane, "romsenter" og stjerne-kikkert m.m.

2.3 Fase III - Arbeidet med kommuneplan - prosess og framdrift- fra høsten 1996

Noen milepæler og utfyllende kommentarer:

- 13.03.95 Samarbeidet mellom kommunen og Forsvaret formelt igangsatt
- 17.10.95 Kommunalutvalget vedtar arbeidsopplegget.
- 10.09.1996. Oppstart av planarbeidet kunngjøres og innledes med et åpent møte.
- 22.11.1996 FBTSV legger fram forslag til arealplan.
- 03.12.1996 Kommunalutvalget vedtar at målsettingene gjengitt under punkt 5.2 skal legges til grunn for planarbeidet.
- Vår/høst 1997 Alternative planforslag fra kommunen drøftes i prosjektgruppa.
- 02.12.97. Kommunalutvalget vedtar at planarbeidet utsettes i påvente av avklaring av Forsvarets EBA, akvarium i Nodeviga og flytting av fylkesmuseet.

Fram til dette hadde prosjektgruppa jevnlig møter og nær dialog med referansegruppa.

- 29.10.98 DKSV presenterer utredning av EBA (Eiendom, bygg og anlegg)
- Vår/høst 1998 Kommunen lager reguleringsplan for Nodeviga (avklaring av akvarium) Byutviklingsstyret vedtar å ikke legge alternativ-akvarium ut til høring. Reguleringsplanarbeidet for Nodeviga utsettes derfor i påvente av kommunedelplanen.
- Vinter 1998/99 Kommunen og FBTSV drøfter midlertidig skjærgårdsparkavtale og Revegeteringsplanen.
- Vår 1999 Arbeidsgruppe med representanter fra kommune, fylkeskommune og fylkesmuseet nedsettes for å avklare museets eierstruktur mm.
- 24.08.99 Skisse fra fylkeskommunen datert 15.06.99 presenteres for kommunalutvalget som sier seg enig i at prinsippet legges til grunn for det videre arbeid.
- 26.10.99 Kommunen tar opp problemstillingen i et møte med Forsvarsministeren. Kommunen anbefales å fremme kommunedelplan og samtidig søke om vederlagsfri overtagelse av Odderøya.

3.0 EKSISTERENDE SITUASJON

Følgende er omtalt i Informasjonsheftet og drøftes ikke her:

- Byplanmessige vurderinger: byutvikling, arealutvikling og beskrivelse av delområder.
- Vernevurderinger
- Naturgrunnlag: vegetasjon, dyreliv, friluftsliv og landskapskvaliteter)
- Historie framgår av temakart.

3.1 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsesmønster

Som forsvarsverk og karantenehavn kunne aldri Odderøya bli en naturlig utvidelse av Kvadraturen. Landskapet har i hovedsak vært bestemmende for vegføring og plassering av bygninger. Bebyggelsen har en uregelmessig plassering i et typisk småkupert sørlandsk kystlandskap og er et motstykke til den strengt regulerte Kvadraturen. Noen trekk kan en likevel peke på:

- På flaten danner bygningene i øst en åpen rekke som på en fin måte avgrenser ekserserplassen.
- Bygningene langs veien videre opp mot toppen beskriver klart veiforløpet.
- Messa er plassert på et strategisk utsiktspunkt.

Bygningstyper

Bygningsmassen utgjør ikke noe helhetlig miljø. Den er blitt til over et langt tidsrom hvor skiftende behov, byggemåter, materialer og stilidealer gir stor spredning i utforming. Flertallet er bygget i dette århundret med vekt på periodene 1915 -20, 1940-45 og 1950-55. Bygningene har dekket Forsvarets behov: forlegninger, tjenstemannsboliger, messe, kontorbygninger, undervisningsbygninger, idrettshall, verksteder og lagerbygninger.

Bygningene er utført i både mur og tre, og som en til to etasjers hus med saltak. Messa og idrettshallen skiller seg ut fra øvrig bebyggelse i form, størrelse, og materialbruk.

Idrettshallen dominerer landskapsrommet i Bendiksbukta på en uheldig måte. I tillegg til den tradisjonelle bruk kan den eventuelt også benyttes i forbindelse med framtidig rekreasjon og arrangementer i området.

Det er stort sprang i standard, både med hensyn til egnethet og vedlikehold. Mange av de mindre bygningene er i dårlig stand, og flere av disse er revet i senere tid.

3.2 Planer som berører området

(se kartvedlegg)

Kommuneplanen

Utdrag fra denne (s.37):

- "Odderøya vil opphøre som militært område i løpet av få år. Området bør forbli i offentlig eie og ikke utbygges før det er vurdert i egen kommunedelplan."
- På plankartet er Silokaia og Nodeviga angitt som senterområder. Bendiksbukta er angitt som "Område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser/Friområder og viktige

grønncorridorer". Området som er i forsvarets bruk er angitt som "Områder for forsvaret, hvor det foreligger flerbruksavtale eller hvor slik avtale ventes etablert".

Havneplanen

Planen har et tidsperspektiv fram til år 2010. Følgende berører Odderøya (noe av forsvarets arealer inngår også i havneplanen):

- Havnevirksomheten på øyas vestsida opprettholdes og videreutvikles. Den nye havnebroa er bygget og tatt i bruk.
- Tre fjellhaller på tilsammen 9000m² grunnflate under Forsvarets arealer er antydnet.
- Som alternativ til eksisterende adkomst ønsket man å ha muligheten for en adkomst over jernbanetraséen. (Dette vises ikke på plankartet, men framgår av planens skriftlige del).
- Byggeområde Gravane: se under.
- Nodeviga opprettholdes som småbåthavn.
- Arealet fra Nodeviga og sørover er friluftsområde .
- Steinsettinger og eldre brofundament i Gravanekanalen samt karantenemuren er antikvarisk verneverdig.

Kvadraturplanen

Del 1 - Byutvikling. Retningslinjer, side 28:

- Odderøyas sentrale partier og området ned mot Silokaia er mulige byggeområder. Utbygging til offentlige eller allmenntilgjengelige formål skal prioriteres. Lokalisering av lands(dels)dekkende funksjoner er ønskelig.
- Øyas østside viderutvikles som rekreasjonsområde som overgang til friområdet på øyas sørsida.
- Framtidig utnyttelse til sivile formål avklares i en egen kommunedelplan.
- Området omkring Gravanekanalene skal utvikles slik at det fysisk og visuelt binder sammen ny utvikling på Odderøya med Kvadraturen, og den videre utvikling av Vestre havn.
- Adkomst til Odderøya skal samles på én bro, eventuelt med egen gangbro.
- Utviklingen på Odderøya skal skje i en rekkefølge som behovet for sentrumsutvidelse av Kvadraturen til enhver tid sier.

Del 2 - Gatebruksplanen. Sammenstilling av retningslinjer, side 54:

- Ved byutvikling på Odderøya synes det riktig å benytte Havnegata som adkomst til øya. Dette gir kortest kjørelengde i Kvadraturen, og leder direkte mot målet.
- All aktivitet på Odderøya må ha tilstrekkelig parkeringskapasitet på stedet.
- Plan for Odderøya må være fleksibel med tanke på plassering av bro over kanalen. Havnebroa er i dag ikke tilgjengelig.
- Odderøyas og Gravanens kvaliteter som møtested og turområde må ivaretas, også ved utbygging.
- For å opprettholde Østre Havns særegne veksling mellom rolige soner og menneskemylder må (bil-)trafikkskapende virksomheter eller tilbud unngås.

Reguleringsplan for Gravane - vedtatt av bystyret 03.03.1993

Arealet ved Gravanekanalene er utbygget i henhold til planen.

Reguleringsplan for renseanlegget på Odderøya - vedtatt av bystyret 11.12.1991

Renseanlegget er bygget i henhold til planen (anlegg både i fjell og i dagen).

Grønnstruktur - verdivurdering av byens nære grøntområder - vedtatt i bystyret 21.06.95

- Østre og sydlige deler av øya angitt som grøntområde 1.prioritet.

- Eksisterende gang- og turveger angitt (bl. a. forbindelsen mellom Nodeviga og Bendiksbukta).

Kulturminnevernplanen

Foruten de mest verneverdige anlegg som er inkludert i FKP angis også følgende bygninger med mulig verneverdi: Orlogsstua, Krutthuset, Skolestua og Sykestua.

Revegeteringsplanen

Revegeteringsplanen er utarbeidet av FBTSV og omhandler i hvilken stand området skal være i når det forlates av forsvaret (forslag til tiltak for vedlikehold og sikring av bygninger og andre anlegg, inkludert forsvarsminner). Det er konferert med Kristiansand kommune v/Parkvesenet i denne planperioden.

3.3 Eiendomsforhold og avtaler som berører forsvarets eiendommer (se kartvedlegg)

Staten ved Forsvarsdepartementet og Kristiansand kommune ved Havnesenet er hjemmelshavere på Odderøya. I Nodeviga er det 3 festekontrakter, øvrige festekontrakter er på øyas vestside.

| gnr/bnr | hjemmelhaver | fester |
|----------|-------------------------------------|---|
| 150/1112 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | |
| 150/1113 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Kristiansand Motorbåtklubb Nodeviga |
| 150/1114 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Sjø-Sport Service AS Nodeviga |
| 150/1115 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Kristiansand Kajakklubb Nodeviga |
| 150/1116 | Staten v/Forsvarsdep. | |
| 150/1117 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Kristiansands Møller AS |
| 150/1118 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Oskar Engros AS |
| 150/1119 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Sjølystveien 17 AS |
| 150/1120 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Kristiansand Ferdigbetongfabrikk AS |
| 150/1121 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Norcem AS |
| 150/1123 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Norske Shell AS |
| 150/1629 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | Oskar Engros AS |
| 150/1680 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | |
| 150/1681 | Kristiansand kommune | |
| 150/1693 | Staten v/Forsvarsdep. | Sjølystveien 25, Kr.sand Sementsilo A/S |

| | | |
|----------|--|--|
| 150/1694 | Kristiansand kommune v/Havnevesenet | |
|----------|--|--|

Avtaler som berører forsvarets eiendommer:

| | |
|------------------------------|---|
| Televerket, Kr.sand distrikt | Anlegg og drift av radiolinjestasjon |
| Televerket, Kr.sand distrikt | Anlegg og drift av radiofyr ved inv. 006 og 009 |
| Kristiansand Havnevesen | Anlegg og drift av kjølelager i fjell |
| A/S Norske Shell | Rett til inngjerding av et areal på ca. 3118m ² av Forsvarets eiendom. |
| Fyrdirektoratet | Adkomstrett til Odderøya fyr |
| A/S Norske Shell | Anlegg og drift av drivstofflager i fjell m/tilhørende installasjoner |
| Kristiansand kommune | Gjelder Kr.sand kommunes bygging og drift av renseanlegg. |
| Televerket, Kr.sand distrikt | Tillatelse til ilandføring av sjøkabel og framføring av kabel over forsvarets eiendom |
| Kristiansand Orlogsforening | Avtale om bruk av inv. 021. Forsvaret kan si opp avtalen øyeblikkelig ved militære behov. |
| Kristiansand kommune | Gjelder anlegg av svingebasseng m/luftledning og tilkobling til hovedkloakk langs Sjølystvegen. |
| Kristiansand Sementsilo A/S | Tomt for verkstedsbygg ca. 900 m ² . |

4.0 DRØFTINGER

Odderøyas rolle som forsvarsverk, karantenehavn og et område med allmenne tradisjoner har hindret den fra å bli en del av byens utvidelser. Når nå Forsvaret trekker seg tilbake vil øya være attraktiv både som rekreasjonsområde og som byutviklingsområde. Øyas spesielle historie setter den i en særstilling og det er vist stort engasjementet om den framtidige bruk. Den forestående avhendingen vil føre til endringer for hvilken identitet og betydning øya skal ha for byen i framtida.

Prosjektgruppa kom i fase I fram til et forslag til **markagrense**, grense mellom grøntområdet og utviklingsområdet gjengitt i Informasjonsheftet. Denne grensa har vært en forutsetning for det videre arbeid, også for folke- og idekonkurransene.

4.1 Grøntområdet: natur- og rekreasjon

Øya var inntil krigsutbruddet i 1940 et populært utfartssted for byens befolkning (toppen med utkikkstårn og kafeen "Peisestua" på øyas vestsida, badehuset på vestsida). I en tid med langt flere mennesker bosatt i Kvadraturen og mindre mobilitet var de nære utfartsområder viktige.

I en periode på nesten 50 år har øya vært stengt for allmen ferdsel. Det er naturlig at det tar noe tid før ny bruk etableres som «tradisjon». I dag sogner langt færre mennesker til Odderøya, de fleste har sitt nære turområde annet sted. Denne situasjonen vil endres: flere store boligprosjektene i og nær bysenteret vil få Odderøya som et nært turområde. I tillegg vil øyas spesielle kvaliteter lokke turfolk andre steder fra:

- Øya har et rikt plante- og dyreliv som i seg selv er verdifullt.
- Øyas størrelse og varierte terreng gjør den attraktiv for flere typer rekreasjon; bading, fjellklatring, tur og fiske.
- Området har også stor verdi for barnehager/skoler/klubber og brukes allerede nå i undervisningssammenheng.
- Bevegelseshemmede kan nå store deler av øya.

Odderøya er ikke bare natur, den er også et betydelig kulturminne. I tillegg vil nærheten til byen gjøre øya attraktiv for nye aktiviteter som kanskje ikke kan innpasses i byen men likevel ønskes nær det gamle bysenteret. Økt urbanisering og nye former for kulturelle ytringer kan bidra til å gi øya et nytt innhold i tillegg til eksisterende.

- Odderøyas østsida er en naturlig forlengelse av rekreasjonsområdet i Østerhavna som også over tid vil kunne endre karakter.
- Odderøya er allerede tatt i bruk til konserter og andre arrangementer.
- Odderøya har som mulighetenes øy potensiale for å romme nye og uforutsette aktiviteter.

4.2 Potensiale som byutviklingsområde

Leirområdet omfatter et stort areal. Lav og spredt bebyggelse med vegetasjon mellom gir øya et grønt preg. Eksisterende bygninger med tilhørende arealer har utnyttelsespotensiale både med hensyn til nybruk, fortetting og fornying.

FBTSVs forslag til arealutnyttelse, 22.11.96

Forslaget belyser øyas muligheter som en egen bydel med næring, bolig samt offentlige formål (bl.a. trygdeboliger, barneskole, barnehage) mot friområdene på øst- og sørsida. Inkludert eksisterende bebyggelse ville den samlede bygningsmassen kunne utgjøre 108 500 m².

Forslaget viser at utbygging er mulig, samtidig som øyas grønne profil og det store friområdet ikke berøres. En slik utbygging ville kunne bidra til en styrking av Kvadraturen som kommunens tyngdepunkt og må også betraktes som en oppfølging av fortettingspolitikken med tanke på mer effektiv utnyttelse av kommunaltekniske anlegg samt minskning av transportbehov og styrking av kollektivtrafikk.

Kristiansand kommune vektlegger andre forhold og er ikke enig i dette forslaget. Havnevesenet påpeker bl.a. konfliktmuligheter med boliger så nært et aktivt havnemiljø og fraråder boliger i

dette området. En slik utnyttelse kan evt vurderes når den ikke kommer i konflikt med aktivitetene på Silokaia.

Andre mulige bynære byutviklingsområder - vist i Informasjonsheftet (side 6)

Avhendingen av Forsvarets arealer på Odderøya sammenfaller med en situasjon hvor andre store arealer frigjøres for ny bruk. Disse arealene ligger sammen med Odderøya i et belte rundt Kvadraturen. Dette er arealer hvor planlegging for å avklare bruk og utnyttelse er igangsatt eller forventes igangsatt i nærmeste framtid. Totalt dreier det seg om ca. 210 dekar.

Reguleringsplanen for Elvebredden Øst er godkjent, for de andre områdene er planarbeid igangsatt. I tillegg er det flere mindre men sentrale byutviklingsområder som ikke er nevnt over.

Utbygging av disse områdene vil kunne styrke sentrum mht bolig- og næringsvirksomhet samt gi mulighet for lokalisering av større intitusjoner. To viktige fysiske forhold skiller disse områdene fra Odderøya:

- Områdene er mer integrerte deler av bystrukturen (fysisk og trafikalt). Odderøya er fysisk adskilt som eget område og inngår ikke i den urbane struktur (med unntak av Silokaia som en del av Vesterhavna).
- Områdene har vært bebygd, men fremstår i dag som arealer med behov for en "byreperasjon" - bygging vil bety miljømessig gevinst. Odderøya er lite bebygd, mye naturlig vegetasjon og terreng er bevart. Behovet for bymessig reperasjon er derfor lite.

Arealet ned mot Silokaia kan være en tomtereserve. Forholdet mellom Silokaia og det øvrige Odderøya må evt avklares - skal Silokaia fortsatt ligge som adskilt enhet eller kan den «sys» sammen med den øvrige Odderøya.

Kristiansand kommune ønsker at de øvrige områder prioriteres framfor Odderøya og at de får en høy utnyttelse som byutviklingsområder.

Hva slags byggeformål?

Under forrige punkt er det redegjort for kommunens syn på Odderøya som et byutviklingsområde. Av dette følger at kommunen ønsker å prioritere offentlige/allmennyttige formål framfor f.eks. rene bolig/næringsformål. En viss grad av funksjonsblanding kan være hensiktsmessig for å unngå områder med ensidige funksjoner som ligger "død" i perioder.

Rene boligformål vil kunne privatisere Odderøya. Kvaliteten av boligområde må uansett vurderes i forhold til virksomhetene på Silokaia. Etablering av boligområde på vestsida med et havneområde som sperre mot sjøen er klart uheldig.

Næringsformål kan i prinsippet romme et vidt spekter fra kontor/forretning til kunstnerutsalg. Rene kontor/forretningsformål kan komme i konkurranseforhold med Kvadraturen og andre sentrumsnære byutviklingsområder samt svekke øyas unike identitet ved en alminneliggjøring som et byggeområde. Næringsformål bør være av en slik karakter at de styrker øya som natur-, kultur- og rekreasjonsområde.

Havneaktivitetene på Silokaia er arealkrevende og med en industriell karakter som ikke er forenlig med øyas øvrige miljø. Dersom øyas kvaliteter ønskes ivaretatt vil det være galt om havna ekspanderer inn på øya.

I folkekonkurransen var det lagt stor vekt på kulturformål av forskjellig art, f.eks:

- Fylkesmuseum
- Akvarium
- Rapporten "Samordning av kulturbygg" (mai 1995) anbefaler at et samlokalisert kulturhus bringes inn i avhendingsdebatten. Administrasjonen ønsker nå at kulturhus bygges mer sentralt i Kvadraturen.
- Lokale foreninger og andre ønsker å ta i bruk eksisterende bygninger til undervisning, kurs, verksteder, skoler, forenings- og kunstlokaler. De økonomiske forhold ved en slik bruk er ikke drøftet. En slik tilretteleggelse for øya som et kultur- og «allaktivetsområde» vil kreve stor satsing fra det offentliges side.
- Med sin historie og store antall festningsverk er hele øya i prinsippet et kulturminne. Det er naturlig at det tilrettelegges spesielt for å formidle øyas og byens historie.
- Større arrangementer som Quart-festivalen har allerede etablert seg på øya og må kunne fortsette virksomhetene og utvikle disse. Det kan bli et spørsmål om i hvilken grad disse også kan omfatte ikke bare grøntområdet, men også deler av leirområdet. For byen betyr det uansett mye å kunne tilby et festivalområde i bynære, men likevel naturskjønne omgivelser.

4.3 Lokalisering av større institusjoner til Odderøya

Flytting av Vest-Agder Fylkesmuseum til Odderøya og etablering av et akvarium var sentrale elementer i flere av forslagene både i Folke- og Idekonkurransen. Begge funksjonene er i samsvar med målsetningene for bruk av øya, og prosjektgruppa har derfor ønsket å gå videre med disse.

4.4 Flytting av Vest-Agder Fylkesmuseum

Følgende forhold gjøre det interessant å flytte fylkesmuseet til Odderøya:

- Sentrumsnærhet gir gode eksponeringsmuligheter og god tilgjengelighet.
- Etablering av kystavdeling.
- Utvidelsesmuligheter.
- Øyas faste kulturminner kan gå inn som en naturlig del av museet.

En avgjørelse om flytting ligger utenfor prosjektgruppas arbeidsområde. I første rekke har en ønsket å avklare en del forhold omkring selve flyttingen.

- To konsulentfirmaer har vurdert kostnadene ved å flytte friluftsmuseets bygninger. Flyttekostnadene anslås til ca. 40 mill.kr.
- Fylkeskommunen har engasjert arkitekt for å belyse museets arealbehov og økonomi ved en eventuell flytting. Kostnadene for nybygg/ombyggningsarbeider/riving/bygging av utstilling/opparbeiding av utearealer/museumshavn anslås til 51 mill. kroner. Dette kommer i tillegg til flytting av friluftsmuseets bygninger.

- Hvor store kostnadene for bygging av veg utenfor museet, parkeringsanlegg, overtagelse av Forsvarets bygninger og tilknytning til renseanlegg blir er uklart, også hvordan disse skal fordeles.
- Det er foretatt en vurdering av verdien av museets arealer på Kongsgård. Det knytter seg stor usikkerhet til salgsverdien som er anslått til 10 - 20 mill.kr.

Prosjektgruppa har blitt forelagt flere ulike forslag til plassering av museets bygninger. De første alternativene tok i bruk større deler av grøntområdet. Planene ble justert for å etterkomme uttalelser fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. På et tidlig tidspunkt var ikke flaten del av arealet som var tenkt disponert av museet. Som en optimal løsning ønsker museet nå å disponere hele flaten til friluftsmuseet, administrasjon og verksted/lager, samt å legge utstillingsbygning ved Salamanderdammen ned mot Nodeviga.

Det finnes også klart negative momenter ved en flytting:

- Slitasje på bygninger med påfølgende tap av antikvariske verdier.
- Store kostnader kan belaste museet i lang tid.
- Omstilling ved flytting vil være en påkjenning for museets drift og administrasjon.
- Det kan være vanskelig å få en like god plassering av friluftsmuseets bygninger som på Kongsgård. Dette gjelder spesielt Setesdalstunet. Fordelene en oppnår ved å være på Odderøya må veie opp for dette.

4.5 Akvarium

Administrasjonen utarbeidet reguleringsplanforslag for avklaring av etakvarium. Fra politisk hold ble det bestemt å ikke gå videre med saken av bl.a følgende grunner:

- Uheldige trafikkbelastning på Kvadraturen.
- Berører dagens virksomheter; småbåthavn (ca. 200 plasser), Kristiansand Motorbåtklubb, Kristiansand Kajakk-klubb og forretningen Sjø-Sport Service A/S.
- Berører den fri ferdsel gjennom området og bruken av Lille Nodeviga (sandstrand og svaberg).
- Vanskelig tomt i forhold til verneverdige bygninger og landskapet.
- I konflikt med museets ønske om å etablere kystavdeling i Nodeviga.

4.6 Trafikkmessige forhold

Det knytter seg store usikkerheter til adkomst- og parkeringsalternativene med hensyn til planavklaring, økonomi og delvis også teknisk gjennomførbarhet.

Kvadraturplanen forutsetter at parkering i forbindelse med aktiviteter på Odderøya skjer på øya og ikke i denne allerede belastede delen av Kvadraturen. Kartvedlegg viser hovedgatenettet i Kvadraturplanen, mulige adkomster til øya og parkeringsalternativer.

4.7 Vegnettet i Kvadraturen

Odderøyas beliggenhet innebærer at aktivitet på øya i stor grad berører Kvadraturen. Vestre Strandgate har allerede stor belastning. Et økende tall besøkende på Odderøya vil på et gitt tidspunkt skape behov for ombygging av gata for å håndtere den økte trafikkmengde. Av hensyn til trafikkbelastning på gatenettet ellers synes det riktig å benytte Vestre Strandgate/Havnegata som adkomst til øya. Dette gir kortest kjørelengde i Kvadraturen, og leder direkte mot målet. En hake ved denne løsningen er at Vestre Strandgate allerede har stor trafikkbelastning med 23.000 kjøretøy som dagsgjennomsnitt (ådt) ved Gartnerløkka. Ombygging av Vestre Strandgate må ses i sammenheng med byutvikling på jernbanetomta og utvikling av felles-terminal.

4.8 Adkomst

Hovedadkomsten til Odderøya har vært vurdert i flere planer, men verken Havneplanen eller Kvadraturplanen har noen klar anbefaling vedrørende hovedadkomsten til Odderøya. I dag er det to mulige alternativer som begge har klare svakheter i forhold til store trafikkmengder. Adkomstene går via «brohode Odderøya» og vil svekke miljøkvalitetene i et område hvor det ellers ligger tilrette for en utvikling og tilrettelegging for myke trafikanter.:

Eksisterende adkomst

Broa fra 1936 har forholdsvis krapp sving, stor stigning, smale tosidige fortau og vil være for liten for trafikk av særlig størrelse. Den må enten rives eller bygges om, dette får sannsynligvis uheldige miljømessige konsekvenser. Traseen via Havnegata er kronglete og kjørende vil kanskje velge andre traseer. Med stor trafikkmengde vil dette alternativet vanskeliggjøre planen om et «kulturgatetun» ved Caledonienkvartalet

Jernbanetraseen

Havneplanen forutsetter at jernbanetrafikken til Odderøya på sikt legges ned. Jernbanebroa kan dermed rives enten for å åpne opp kanalrommet eller for å bygge ny kjøreadkomst. Denne traseen knytter seg godt opp mot hovedgatenettet og gir gode muligheter for direkte adkomst til parkeringsanlegg i fjell. Trafikken vil ikke belaste Vestre Strandgate hvor det da kan etableres miljøsoner. Imidlertid vil miljøet på bysida bli uheldig berørt av en slik vei som vil komme tett inn på bebyggelsen der. Den nye gangbroa som er bygget her kompliserer også denne traseen.

Havnebroa er ikke offentlig veg, men intern havneforbindelse som kun tillater havnetrafikk og trafikk til virksomhetene på Silokaia.

4.9 Parkering

Ideelt sett burde parkering skje på landsiden. Problemene med biladkomst over kanalen ville forenkles og behovet for opprusting av veinettet ville reduseres, og Odderøya ville få en unik identitet som bilfri. Imidlertid er det i dag et økende parkeringsbelegg i det sørvestre hjørnet av byen og i tillegg byggeplaner som beslaglegger tomter som i dag benyttes til parkering.

Kvadraturplanen forutsetter at antallet parkeringsplasser ikke endres, men gateparkeringen skal reduseres ved at nye parkeringsanlegg bygges. Denne planen forutsetter videre at parkeringsbehovet for en publikumsattraksjon på Odderøya ikke kan dekkes i Kvadraturen, men i hovedsak dekkes på øya.

Det vil være viktig med enkle parkeringsløsninger for å hindre letekjøring på øya. Med tanke på framtidig sameksistens mellom friluftsliv på yttersiden av øya og publikumsattraksjoner mot Kvadraturen, synes det fornuftig å unngå parkering langs veinettet. Topografien gjør det vanskelig å etablere tradisjonelle parkeringsplasser i dagen av tilstrekkelig dimensjon og med kort gangavstand. I et langt perspektiv synes derfor større parkeringsanlegg som eneste løsning.

Med dagens virksomheter vil det ikke oppstå behov for større utbedringer av adkomst og parkering. I tidligere notater fra plan- og bygningsetaten/trafikkavdelingen er det konkludert med fylkesmuseets behov må løses ved bygging av parkeringshus eller anlegg i fjell. På Kongsgård er det ca. 100 plasser i dag - ved større arrangementer er det antydnet et behov på 4-500 plasser. Det vil være svært uheldig å spre et stort antall parkeringsplasser innover på øya.

Eksisterende situasjon - parkeringsavvikling på kort sikt

Bruk av de eksisterende bygninger og mindre utbygging vil ikke utløse behovet for større parkeringsanlegg. Parkering for virksomhetene vil kunne skje i direkte tilknytning til disse.

Turgåere som kommer i bil bør primært parkere i nordenden. Parkering langs vegen mot toppen vil skape en uoversiktlig trafikksituasjon og ytterligere vanskeliggjøre forhold for myke trafikanter - en slik løsning betinger fortau langs veien.

Ved større arrangementer kan det være nødvendig at øya stenges med strenge restriksjoner på innkjøring.

Større publikumsattraksjoner - parkeringsavvikling på lang sikt

I utredning om flytting av fylkesmuseet framkommer det at museet idag disponerer 100 parkeringsplasser på Kongsgård, men at behovet ved større arrangement er 4-500. Med et slikt behov kan heller ikke museets parkeringsbehov dekkes i dagen.

Mulighetene for en tilbringertjeneste ("bytog"/buss/minibuss) kan bringes inn som et element ved større publikumsarrangementer. Dette bør eventuelt kombineres med sentralt plasserte parkeringsanlegg.

Parkeringsalternativene 1 og 2 (Caledonien-området/fjellhall under Kommandantboligen)

Museumsplanene som nå foreligger betinger en parkering nær utstillingsbygningen (hovedadkomst/inngang til museet). Parkering lenger inne på øya vil føre til at en kommer inn «bakvegen», forutsetningen for forslaget faller bort. En parkering nær Gravane kan i tillegg bidra til at folk til fots styrker stedet som «tyngdepunkt» - et ferdselsområde som knytter Østerhavna, Gravane og Odderøya sammen. Parkering her vil kunne kombineres for aktiviteter både på øya og på bysida. Odderøya blir i praksis «bilfri».

Fjellhall under Kommandantboligen er tidligere anslått å kunne romme ca 250 plasser. Adkomst fra eksisterende bro/jernbanetraseen er komplisert pga manglende fjelloverdekning ved tunnelinnslag og vil føre til uheldige terrenginngrep.

P-hus over eksisterende lagerbygning(er) 3

Dette vil berøre virksomheter på Silokaia og er ellers ingen ideell løsning.

P-hus/fjellhall i gropa mot Silokaia (4) og Fjellhall (5)

Parkeringshus i søkket ned mot Silokaia kan kombineres med omkjøringsveg.

Parkering lenger inne på øya betinger opprusting av adkomstvegen (fortau mm). Å bringe et stort antall biler langt inn på øya svekker øyas identitet som «bilfri». De som kommer til fots må gå enda lenger før de når bilfrie områder.

4.10 Vegnett på øya

Vegnettet generelt

Vegnettet har lav standard. Det er likevel ikke slik at enhver aktivitet på Odderøya krever umiddelbar opprustning. En trafikkmengde opp mot 1000 kjøretøy pr dag på nedre del av veinettet bør kunne aksepteres før utbedring iverksettes. Sammenhengende fortau bør likevel etableres i forbindelse med flytting av fylkesmuseet eller etablering av tilsvarende aktivitet.

Skiltet hastighet er idag 30 km/t. Av hensyn til gang- og sykkeltrafikk til de ulike aktivitetene og til friområdene på sørsiden av øya, bør hele området fremdeles inngå i 30-sone. Med en sone-etablering oppnår man et mest mulig skiltfritt område.

Fylkesmuseet

Dersom fylkesmuseet skal disponere hele det flate partiet, bør adkomst til den øvrige del av øya legges utenom dette. Både veien og museet vil ha problemer med vei gjennom utstillingsarealet (dersom veien ikke legges utenom bør publikumsdelen ligge på østsida av gjennomgangsvegen). Høydeforskjellen vil innebære at denne vegløsningen får en relativt høy skjæring eller bro.

Adkomst til idrettsplassen

Idrettsplassen som festivalplass vil kreve vei med tilstrekkelig standard, dvs vei gjennom omgivelser som tåler den type transport som rigging av scene mm innebærer. Slik transport gjennom fylkesmuseet synes problematisk, i alle fall innenfor museets åpningstid.

Tilrettelegging for myke trafikanter

Med unntak av fortauene på broa er det ingen tilrettelegging for gående/syklende langs bilvegnettet. I Nodeviga har trafikken vært liten og oversiktlig nok til at blandingen av gående/syklende/kjørende har fungert.

På østre og sydlige del finnes eldre stier og kjerreveier, delvis steinsatte. Disse utgjør et nett som dekker stort sett hele øya og er godt egnet som turveg. Som sykkelveg er de uegnet.

Veien på øyas østside er egnet for sykling og bør inngå som en del av veinettet for myke trafikanter. Dette innebærer også at veien ikke blir en del av kjørenettet.

Separate gang- og sykkelveier må vurderes i forhold til målpunkter, og er spesielt viktig i forhold til adkomst til friområdene. Det bør vurderes om et slikt tilbud skal ha standard tilsvarende g/s-vei (bla. asfaltert) eller om tursti med grusdekke og tillatt brattere stigning er en riktigere standard.

5.0 FORSLAG TIL KOMMUNEDELPLAN

5.1 Om planen

Kristiansand kommune som planansvarlig og FBTSV som grunneier forholder seg forskjellig til planoppgaven og vektlegger ulike forhold og har ikke kommet frem til et omforent forslag til kommunedelplan. Forsvarets forslag til arealbruk datert 11.11.11 er derfor vedlagt. Kommunedelplanen består av to deler:

- Arealdelen. Denne er juridisk bindende og angir forskjellige typer arealbruk med utfyllende bestemmelser.
- En skriftlig del som inneholder drøfting av problemstillinger, retningslinjer og forslag til tiltak. Disse er ikke bindende, men viser hvilke intensjoner som ligger til grunn og kan være et hjelpemiddel i videre saksgang. Forskjellige tema er belyst med egne kart. Forsvarets arelaforslag er vedlagt.

5.2 Omforent holdning - Kristiansand kommune og Forsvaret

Følgende hovedmålsetninger har ligget til grunn for planarbeidet (fra Informasjonsheftet):

- 1. Odderøya skal bli et attraktivt og interessant område for Kristiansands befolkning.**
Dette innebærer at publikums tilgjengelighet bedres og viktige friluftsinnteresser sikres. Den varierte naturen utnyttes til opplevelser og friluftsliv, og øyas dominerende landskapsprofil og grønne hovedpreg bevares. Viktige kulturhistoriske og forsvarshistoriske bygninger og anlegg vernes. Utbygging til offentlige eller allmennyttige formål prioriteres.
- 2. Odderøya skal utnyttes til beste for landsdelen.**
Dette innebærer vurdering av lokalisering av regionale og lands(dels)dekkende funksjoner. Kommunens mål for byutvikling ivaretas, og forhold som styrker Kvadraturen som sentrum for handel, næringsliv og kultur vektlegges.

5.3 Kristiansand kommunes holdning

Kristiansand kommune har ønsket en presisering av intensjonene med planarbeidet.

Odderøya skal ivaretas og utvikles som et bynært rekreasjonsområde. Øyas østside er en naturlig forlengelse av Østerhavna. Det skal tilrettelegges spesielt for gående og syklende, og bilbruken øst og sør på øya skal begrenses.

De faste kulturminner, bygninger og forsvarsanlegg, er en viktig del av øyas identitet og Kristiansands historie og skal gis et forsvarlig vern. Det skal kunne tilrettelegges spesielt for å formidle øyas og byens historie.

Odderøya skal ivaretas som et landskapsmessig kontrastelement til Kvadraturen. Dette vil

også forsterke Kvadraturens egenart.

Odderøya skal ikke være et byutviklingsområde i konkurranse med Kvadraturen eller andre bynære områder.

Odderøyas nye identitet som et supplement til Kvadraturen med et mangfold av aktiviteter skal kunne utvikles over tid.

Hele Odderøya må vurderes under ett ved neste rullering av Havneplan/Odderøya-planen for vurdering av arealene ned mot Silokaia.

5.4 Arealkartet - kommentarer

5.5 Byggeområdene

Offentlig bebyggelse - museum

Kristiansand kommune mener at etablering av et fylkesmuseum på Odderøya er i tråd med målsettingene. Flytting av fylkesmuseet faller sammen med andre problemstillinger som det nå tas stilling: museets eierforhold og behov for bygging av ny utstillingsbygning. Om det skal legges store ressurser i en flytting er det avgjørende at museet gis så gode forhold og utviklingsmuligheter at det kan svare seg.

Forslaget fra fylkeskommunen (datert 15.05.99) er lagt til grunn for kommunedelplanen. Det er presentert flere alternativer for flytting av museet. Forslaget bygger på en «kompakt» løsning som ikke strekker seg ut langs grøntområdene på øyas østside. Forslaget forutsetter en utstillingsbygning i Nodeviga, mellom Kommandantheugen og Lasarethøyden. I tillegg ønsker museet å ta i bruk ammunisjonslageret som skal være godt egnet som et lager for museet. Arealene er både i kommunens og Forsvarets eie.

Forhold til eksisterende virksomheter

Forslaget vil berøre følgende virksomheter:

- Bedriften Sjøsport AS.
- Virksomheter som i dag leier lokaler av Forsvaret.
- Forsvarets kontorer på Lasarethøyden.
- Havnevesenets lager/bu.
- Omtrent halvparten av båtplassene må erstattes annet sted.

En videreføring av flytteplanene må avklare disse forhold.

Kajakklubben og Motorbåtklubben vil antagelig kunne fortsette sine virksomheter.

Forhold til nye virksomheter

Idrettsplassen, Bendiksbukta og idrettshallen skal kunne tas i bruk til større arrangementer (som feks Quart-festivalen). Dette betinger at det i perioder må tillates trafikk gjennom museets arealer for rigging/servicetrafikk mm.

En «omkjøringsveg» utenom museumsområdet til den øvrige del av Odderøya er vist.

Særlige hensyn ved Salamanderdammen

Skissen fra fylkeskommunen viser en utstillingsbygning i dalsøkket mellom Lasarethøyden og Kommandanthøyden, ned mot Nodeviga. Her må vies helt spesielle hensyn som avklares i reguleringsplan:

- Rødlistet dyreart i Salamanderdammen.
- Topografi, dalsøkket som en avgrenset park.
- Visuell virkning i forhold til verneverdige bygninger (Kommandantboligen, Karantenebygningene) og fasaden mot byen.
- Erstatningstomt for bedriften Sjøsport AS.
- Erstatning for småbåtplasser.
- Ivaretagelse av gangadkomst gjennom området (som vist i plan).

Andre byggeområder

I andre byggeområder skal prioriteres offentlige og allmennyttige formål som naturlig knyttes til øyas bruk som rekreasjons- og friluftsområde: museum/utstilling og andre kulturformål, turisme og reiseliv, undervisning, barnehage, håndverksvirksomhet med tilhørende galleri/kontor/utsalg osv. Dette kan være virksomheter med behov for en sentral plassering og som naturlig kan lokaliseres til Odderøya og bidra til en styrking og videreutvikling av øyas identitet.

Fortetting langs veien og fornying av eksisterende bebyggelse. Type utbygging og utnyttelsesgrad vil avhenge av formålet og må avklares i bebyggelsesplan. Disse skal være godt gjennomarbeidet før iverksettelse og alle hensyn til trafikk (adkomst/parkering/gang- og sykkelveg) må være løst før tiltak igangsettes. Alle byggeprosjekter må visualiseres på en tilfredstillende måte. Ved planlegging av ny bebyggelse må forholdet til naturomgivelsene vektlegges.

Bebyggelse

Ny bebyggelse det er plass til/utbedring av eksisterende må ivareta de kvalitetene en opplever langs vegen mot toppen: mindre terrengtilpassede bygninger som trapper seg opp mot toppen.

"Plassdannelsen" ved messa bør ivaretas og videreutvikles ved eventuelle tiltak i området.

Byggeområde - Park/friområde

Området er angitt som park/friområde og for en mer intensiv bruk enn LNF-området. Deler av området opparbeides parkmessig, deler tilrettelegges for bruk til rekreasjon og fornøyelse (badeliv, arrangementer, m.m.).

Boligen i området bør forbli i det offentliges eie. Eksisterende leieforhold kan fortsette der det ikke er til hinder for bruken av området.

5.6 LNF-området

LNF-området skal bevares og utvikles med vekt på natur og friluftsinnteresser. Samtidig vil det store antall forsvarsminner bli bevart og inngå i museal virksomhet. Hoveddelen av området bør

innlemmes i Skjærgårdsparken. Området ned mot Silokaia bør ikke inngå i Skjærgårdsparken, da bruken av dette bør kunne vurderes i forhold til aktivitetene på Silokaia.

Flere bygninger og anlegg ligger i LNF-området (Forsvarets anlegg på toppen av øya, teletårnet, fyrbygningene, vollmesterbolig mm) uten status som byggeområde. En ønsker ikke ytterligere utbygging i disse områdene. Det forutsettes at eksisterende virksomheter opprettholdes så lenge behovet er til stede.

Eksisterende bygninger, i LNF-området, forblir i offentlig eie og benyttes primært i tilknytning til rekreasjon/friluft- og undervisningsaktiviteter. Kurs/undervisning i forbindelse med skoler/barnehage/foreninger o.l. kan være aktuelt.

Tilrettelegging for bruk kan skje på vanlig måte for slike områder (rasteplasser med bord/benker, enkle båtfester, søppeldunker o.s.v.). Allerede etablerte steder som vollmesterboligen, maskinhuset og naturlige utkikkspunkter/rasteplasser er gode utgangspunkter for tilrettelegging for rekreasjonsbruk. Vollmesterboligen er allerede tatt i bruk til enkel servering.

Fyranlegget bør inngå i et fremtidig museumsanlegg. Inntil videre vil et leieforhold, som dagens, ivareta vern og vedlikehold av bygninger samt fungere som en viss sosial kontroll på denne delen av øya.

Fortsatt bruk av pistolskytebanen er ikke forenlig med en framtidig intensiv bruk av øya. Området kan enkelt opparbeides som en samlingsplass, f.eks. amfi.

5.7 Båndlagte områder

Fyrbygningene og et tilhørende areal er formelt fredet etter kulturminneloven.

5.8 Sjøområder

Kystområdet skal forbeholdes allmen bruk som i dag (ferdsel, fiske og bading). Det skal kunne tilrettelegges for badeplasser i egnede bukter.

Arealet ved fyret/reanseanlegget ligger nær båttleden og er ikke egnet som allment ferdselsområde.

5.9 Vann og avløpsnett

All bebyggelse på Odderøya må etter hvert tilknyttes offentlig avløpsnett. Eksisterende bygg kan benytte provisoriske anlegg så langt dette kan tillates innenfor gjeldende regelverk etter forurensningsloven.

5.10 Vegnett/trafikk/parkering

Bilbruken på øya bør begrenses. Vegnettets enkle standard beholdes og en unngår utbedringer som kan føre til uheldige terrenginngrep og en veistandard som innbyr til større fart. Eventuelle utbedringer bør i første rekke skje for å bedre forholdene for gående.

Større utbygging og etablering av større trafikkskapende virksomheter må ikke finne sted før alle trafikkmessige forhold er løst (adkomst, gang/sykkelveg, parkering). Dette betyr at utnyttelsen av andre byggeområder vil avhenge av utbygging av museumsområdet.

På gang/sykkelveg tillates kun kjøring for bevegelseshemmede og nødvendig kjøring til virksomheter i området.

Vegnett

- Vanlig publikumstrafikk tillates ikke. Det tillates kun nødvendig kjøring til virksomhetene samt for funksjonshemmede.
- Dagens 30 km/t sone på hele øya opprettholdes.
- Vegen langs østsida av øya forbeholdes gående/syklende og åpnes ikke for vanlig kjøring. Kjøring til idrettsbanen tillates kun i forbindelse med arrangement (transport for rigging m.m.).

Gang/sykkelveg

Følgende nye gangforbindelser opprettes:

- Fra Nodeviga til Salamanderparken.
- Mellom østre vei og eksisterende gangvei til Bendiksbukta (forbi idrettshallen).

Fortau bygges fra broa, inn på flaten og knyttes til vegen på østsida.

Parkering

Dagens situasjon:

- Besøkende i bil parkerer ved broa.
- Trafikk til de forskjellige virksomhetene parkerer i tilknytning til bygningene.
- For større arrangementer kan øya stenges for vanlig trafikk. Parkering må da i korte perioder belaste Kvadraturen.

Utbygging av museet vil utløse behovet for bedre adkomst og parkeringsanlegg. Mulige alternativer for disse er antydnet i temakart.

5.11 Tema - kulturminnevern

To fornminner - hellere, og Odderøya fyrstasjon med flere bygninger er formelt fredet etter kulturminneloven. Kommunedelplanen gir ingen mulighet for formell og endelig bevaring, kun båndlegging med tanke på senere regulering.

Øvrige kulturminner, vesentlig forsvarsminner, antas å være mer truet av vær og vind enn av utbygging. Avgjørende for hoveddelen av disse vil derfor være økonomiske midler, bevaringsvilje og kompetanse.

Det har blitt gjort en grundig registrering og vurdering av Odderøyas faste kulturminner i forbindelse med Forsvarets kulturminneprosjekt (FKP) - en landsverneplan over verneverdige bygninger/anlegg/områder i Forsvarets eie. Prosjektet er et samarbeid mellom Forsvarets bygningstjeneste, Forsvarsmuseet og Riksantikvaren. Det konkluderes med at bygningsmassen på øya er et lite helhetlig miljø som ikke kan anses som bevaringsverdig. Det store antall forsvarsminner er imidlertid vurdert som interessant, og det foreslås et bevaringsområde med 23 objekter som skal bevares.

Fra lokalt hold har en i tillegg også ønsket å bevare vollmesterboligen (som allerede er restaurert) og maskinhuset som i øyeblikket restureres.

Fornminner

Fornminner er automatisk fredet etter Kulturminneloven:

(R) - Funn av flintgjenstander i Bendiksbukta, der idrettshallen er nå.

R - To hellere er registrert på østsida som fornminner.

Alle fornminnefunn skal meldes til fylkeskonservator.

Fredede bygg og anlegg

Odderøya fyr er fredet. Fredningsvedtaket omfatter bygningsmassen og området rundt.

Verneverdige bygninger:

Følgende 7 bygninger er tatt med i landsverneplanen - Forsvarets kulturminneprosjekt - og skal bevares:

- B1. Kommandantbolig (1918) med garasje (1933)
- B2. Lasarettbygninger (1801-04) og krutthus/lager (ca.1700)
- B3. Hytte for messebetjening (1915-16)
- B4. Krutthus (1840)

Følgende bygninger er ikke tatt med i landsverneplanen, men har lokalverdi og anbefales bevart.

- B5. Vollmesterboligen (1812) ved krutthus B4.
- B6. Maskinhuset (1902)

Forsvarsanlegg

Befestningsanlegg, veinett, bevaringsverdige bygninger, fornminner og øvrige spor etter bygninger og anlegg danner sammen med terrenget en helhet og kulturmiljø som i nasjonal militærhistorisk og antikvarisk sammenheng er meget bevaringsverdig. Anlegget vil derfor inngå i landsverneplanen. Kartet angir det bevaringsverdige området og registrerte objekter:

- F1. Nedreberget/Lasarettøyden
- F2. Steintrapp
- F3. Vei
- F4. Mur
- F5. Batteri
- F6. Standplass
- F7. Veinett
- F8. Batteri
- F9. Gravsted

- F10. Batteri
- F11. Batteri
- F12. Brønn
- F13. Batteri
- F14. Batteri/kommandoplass
- F15. Maskinstasjon
- F16. Batteri
- F17. Steintrapp
- F18. Batteri
- F19. Luftvern batteri
- F20. Standplass
- F21. Lyskasterstandplass
- F22. Lyskasterstandplass
- F23. Lyskasterstandplass

6.0 I et kort perspektiv - utfordringer og tiltak

6.1 Bruk av bygninger - overgangsperiode

Planen vil innebære en overgangsperiode som kan strekke seg over flere år. Det er viktig å unngå at bygninger i lengre perioder står ubrukt og derved utsettes for forfall og hærverk, både pga økonomiske forhold og den negative signaleffekten dette gir. Smidige overgangsordninger bør derfor tilstrebes.

6.2 Konkrete tiltak

Det kan pekes på flere konkrete enkelttiltak som kan styrke øya miljømessig.

- Øyas inngangsparti brohodet Odderøya opprustes. "Brohode Odderøya 08.12.92 , Utomhusplan Asplan Viak Sør" kan delvis legges til grunn for slike arbeider.
- Karantenemuren må utbedres. Tiltaket bør prioriteres
- Fortau anlegges fra broa til flaten
- Vern av bygninger og sjøtsel av området, særlig «steder i landskapet», som ved vollmesterbolgen, maskinhuset mm.
- Etter planens godkjenning bør arbeidene med å innlemme øyas grøntområder gjenopptas for endelig avklaring.
- Revegeteringsplanen fullføres og sikringstiltak iverksettes.

INNHOLD

- 1.0 INNLEDNING
 - 1.1 Planens bakgrunn
 - 1.2 Organisering av planarbeidet
 - 1.3 Partene i planprosessen

- 2.0 PLANARBEIDETS FASER
 - 2.1 Fase I - Rammebetingelser for planarbeidet
 - 2.2 Fase II - Informasjon og ideutvikling
 - 2.3 Fase III - Arbeidet med kommuneplan

- 3.0 EKSISTERENDE SITUASJON
 - 3.1 Eksisterende bebyggelse
 - 3.2 Planer som berører området
 - 3.3 Eiendomsforhold og avtaler som berører forsvarets eiendommer

- 4.0 DRØFTINGER
 - 4.1 Grøntområdet: natur- og rekreasjon
 - 4.2 Potensiale som byutviklingsområde
 - 4.3 Lokalisering av større institusjoner til Odderøya
 - 4.4 Flytting av Vest-Agder Fylkesmuseum
 - 4.5 Akvarium
 - 4.6 Trafikkmessige forhold
 - 4.7 Vegnettet i Kvadraturen
 - 4.8 Adkomst
 - 4.9 Parkering
 - 4.10 Vegnett på øya

- 5.0 Forslag til kommunedelplan
 - 5.1 Om planen
 - 5.2 Omforent holdning
 - 5.3 Kristiansand kommunes holdning
 - 5.4 Arealkartet - kommentarer
 - 5.5 Byggeområdene
 - 5.6 LNF-områdene
 - 5.7 Båndlagte områder
 - 5.8 Sjøområder
 - 5.9 Vann og avløpsnett
 - 5.10 Vegnett - trafikk - parkering
 - 5.11 Tema - kulturminnevern

- 6.0 utfordringer og tiltak
 - 6.1 Bruk av bygninger
 - 6.2 Konkrete tiltak

Kommunedelplan for Odderøya: Etablering av det nye Vest-Agder Museet

- Bakgrunn:
- Forsvarets Bygningstjeneste: "Odderøya – forslag til arealplan", 22.11.96
 - Kristiansand kommune: "Forslag til kommunedelplan for Odderøya", 31.05.99
 - Tidligere utredninger/inns spill vedr. flytting av museet fra Multiconsult, Unico og Fylkesmuseet v. Arkitekt Nils Svensson.
 - Vedtak i kommunen og fylkeskommunen vedr. videre utredning av spørsmålet om flytting av Vest-Agder fylkesmuseum.
 - Synspunkter framkommet i møtet 08.06.99 i referansegruppen for Odderøya

- Vedlegg:
- Museets og fylkeskommunens forslag til arealdisponering på Odderøya, 15.06.99.
 - Utredning vedr. museets rombehov
 - Skisse/forslag til samlokalisering mellom museum, bibliotek og arkiv, med arealmessige konsekvenser.

Kommentarer til forslaget:

1. Hovedgrep

- Den viktigste forutsetningen for forslaget er at Forsvaret nå primært ønsker å samle sine aktiviteter i Marvika, og det må være et rimelig krav at finansieringen av en slik flytting/reetablering inngår i den samlede planen for framtidig bruk av Odderøya. Dette er basert på de synspunkter som ble fremmet av Forsvarets representanter i referansegruppen for Odderøya i møtet 08.06.99. Her framkom det blant annet at en slik flytting allede er utredet og kalkulert til ca. 13 millioner kroner. Det er imidlertid ikke gjort noen konkrete vedtak med hensyn til tidsperspektiv og finansiering. Forsvaret er derfor foreløpig avhengig av å sikre rom for sine "resterende" funksjoner på Odderøya. Dette innebærer blant annet fortsatt bruk av bygningene på Lasarethøyden, overvåkingsstasjonen på toppen av øya og ammunisjonslagrene inne i fjellet.
- Forslaget er videre basert på en "kompakt" lokaliseringsmodell for museets ulike funksjoner. Dette vil både ha driftsmessige fordeler og redusere konfliktnivået i forhold til andre arealbruksinteresser, samtidig som det fremmer en mer ordnet og planmessig arealdisponering på øya.
- Forslaget velger å oppfatte det som et krav fra kommunens side at både Bendiksbukta og Idrettsplassen skal kunne benyttes som permanent "areana" for Quart-festivalen og andre større kulturarrangementer.
- En oppfatter det også som en betingelse at Idrettshallen skal bevares og fortsatt kunne disponeres til idrettsformål m.m.
- Fra naturvern- og friluftsjnteressene er det klart gitt uttrykk for at det er ønskelig å beholde profilen og strandsonen på østsiden av øya og rundt til fyret på vestsiden som grøntområde og offentlig friareal, uten vesentlige nye inngrep. Det er derfor ikke ønskelig at museet "gjør seg for synlig" eller legger beslag på for store arealer i det syd-østre terrenget på øya. Dette synspunktet ble også delt av representanten for Odderøyas Venner i referansegruppen (08.06.99)

- Forslaget åpner videre for en begrenset kommersiell realisering av arealer på vestsiden av øya, dersom det er nødvendig for å imøtekomme forsvarrets behov for å finansiere flyttingen.
- Forslaget er basert på at alle dagens adkomstmuligheter til området opprettholdes. Det må imidlertid bygges en ny kjørevei på vestsiden, rundt den sentrale plassen for å unngå biltrafikk gjennom friluftsmuseet, slik det tidligere er skissert i Nils Svønssons forslag.
- En tenker seg at museet også bør få det faglige ansvaret for å ivareta eksisterende, verneverdige kulturminner på Odderøya – også de som er lokalisert i friarealet, men at disse ikke markeres som "eksklusive" museumsområder. En rekke bygninger og kulturminner på øya bør kunne benyttes og beskyttes i et samarbeid mellom museet og frivillige organisasjoner som Odderøyas Venner o.a.
- Forslaget må betraktes som en minimumsløsning med hensyn til arealbruk, sett fra museets side. Det avmerkede området er ikke vesentlig større enn museets område på Vige i dag. Rent prinsipielt bør det derfor kunne åpnes for en mulig utvidelse av museet på begrensede områder i friarealet, etter de retningslinjer som er skissert i kommunens forslag av 31.05.99.

2. Lokalisering av museumshavnen

Muligheten for kontakt med sjøen er et av hovedargumentene for flytting av museet til Odderøya. Sentralt i denne sjøkontakten er muligheten for etablering av en museumshavn hvor museets båter og andre verneverdige fartøyer kan stilles ut som et ledd i formidlingen.

Det synes ikke realistisk at en museumshavn på Odderøya skal kunne romme store fartøyer som fullriggeren Sørlandet, D/S Hestmanden og Gamle Oksøy. En slik havn ville bare kunne realiseres på Østsida av øya, i den gamle karantenehavna mellom Bendiksbukta og Kjerregårdsbukta. Det ville imidlertid bli svært kostbart på anlegge brygger, kaianlegg, molo og/eller broer slik at dette kunne bli en god og presentabel museumshavn. Dessuten ville en utbygging i en slik skala føre til sterke konflikter med friluftinteressene.

En museumshavn må imidlertid ha mulighet for å romme dekkede skøyter og åpne båter opp til ca. 45 fot. Lokalt i Kristiansand er det for eksempel i dag 6 seil- og motorskøyter som har status som verneverdig skip (hvorav 2 eies av museet). Å få samlet disse ville både være et flott skue og et viktig element i museets formidling av kystkultur. I tillegg må det være plass til et variert utvalg av tradisjonelle sørlandske småbåter (motorsjekter, seil- og rosjekter). Her må også gjerne ligge en del helt moderne småbåter.

Tre områder er lansert som mulig lokalisering av en slik havn:

- *Kjerregårdsbukta*
Denne er bare interessant som havn dersom bygada blir liggende på idrettsplassen. En isolert "enklave" her ute, med en kombinasjon av museumshavn og Eiken-tun er lite ønskelig. Hvis museet får disponere idrettsplassen kan imidlertid dette være et mulig alternativ, men en slik lokalisering vil medføre en reell interessekonflikt med friluftslivet. Sjøområdet er også sensitivt i forhold til marinarkeologisk funnpotensiale.
- *Området merket B kommunens planforslag av 31.05.99 (syd for Bendiksbukta)*
Dette området kan være aktuelt, selv om bygada blir plassert oppe på "plassen", siden det er et naturlig "slipp" i landskapet ned mot denne lille bukta. Det er imidlertid veldig grunt, og ingen naturlige "kai-arealer". Etablering av en museumshavn i dette området ville kreve at det ble anlagt et større bryggeanlegg utover i bukta, og en måtte også regne med store utdypingsarbeider. Et slikt inngrep ville kreve at det ble gjennomført

marinarkeologiske undersøkelser (som kunne vært et spennende prosjekt i seg selv). Rent publikumsmessig ville imidlertid dette ikke være noen god plass for museumshavnen, og en vil også her lett få en interessekonflikt med friluftslivet.

- *Nodeviga*

Her er det i utgangspunktet en etablert småbåthavn. Noen endringer og utdypingsarbeider ville kanskje være nødvendig, men Nodeviga er uten tvil det billigste alternativet for etablering av museumshavn. Havnevesenet ønsker imidlertid ikke en slik løsning, både fordi det medfører konflikt med etablert maritim næringsvirksomhet i området og fordi en museumshavn nødvendigvis vil måtte etableres på bekostning av en del av de etablerte småbåthavn-funksjonene.

En Museumshavn i Nodeviga ville imidlertid gi museet et "ansikt" og en direkte kontakt med byen. En museumshavn her ville kunne bidra til å øke miljøkvalitetene ytterligere i dette området – mellom Østerhavnen og det attraktive miljøet som er skapt omkring kanalen/fiskebrygga. Således vil det også bidra til å binde Odderøya sterkere sammen med byen og de kultur- og opplevelsestilbudene som ellers finnes omkring kvadraturens syd-vestre hjørne.

Museumshavnen behøver ikke å beslaglegge hele arealet for dagens småbåthavn, og det bør være mulig å finne fram til en form for "sameksistens" som gjør at Nodevigas preg av aktiv småbåthavn ikke forsvinner. Antagelig vil en måtte regne med at omtrent halvparten av dagens båteiere med plass i Nodeviga må skaffes alternative tilbud. Noe av dette vil imidlertid kunne dekkes ved at de aktuelle museumsfartøyene stort sett allerede er hjemmehørende i Kristiansand, og således vil kunne frigjøre plasser i andre av kommunens småbåthavner.

I tillegg vil en måtte finne ny lokalisering for de næringsdrivende i området. Dersom arealknappheten for slik virksomhet er så stor som det ble hevdet fra Havnevesenets side i møtet 08.06.99, så kan det synes rart at det ikke er tatt hensyn til dette behovet i forbindelse med planleggingen av utbyggingen i kanalområdet ved fiskebrygga, men vi velger å tro at det skal være mulig å finne akseptable løsninger på dette problemet.

- Utifra en samlet vurdering vil uten tvil en lokalisering av museumshavnen til Nodeviga være den beste, både rent musealt, byutviklingsmessig og sett i forhold til andre sektorinteresser på Odderøya.

3. Museets fasade mot byen

Dersom det blir mulig å etablere en museumshavn i Nodeviga, er det naturlig å se på dette området som hovedadkomst til hele museumsområdet. Her vil en kunne etablere et nytt bygg med resepsjon og utstillingslokaler som trekker publikum videre opp gjennom dalsøkket mellom Lasarethøyden og høyden hvor Kommandantboligen ligger. Dette området tåler også en bygning av et visst volum, uten å bli for dominerende i landskapet. Og museet ville kunne bli synlig og få en aktiv rolle som medspiller i et område av byen allerede er under full utvikling som kultur- og fritidsområde.

Dersom en etablerer dette som "adkomst- og utstillingsareale", vil en også skape mer rom oppe på "flaten" som muliggjør en mer kompakt etablering av friluftsmuseet.

4. Hva en vinner med at forsvaret flytter helt ut

Et viktig argument for flytting av fylkesmuseet til Odderøya er at en her vil kunne dekke en del av museets behov, ved å ta i bruk eksisterende bygg og anlegg. Dersom en ser bort i fra kostnadene med flytting av selve friluftsmuseet, vil derfor en utbygging på Odderøya kunne bli rimeligere enn en utbygging på Vige.

Allerede med den arealdisponeringen som er skissert i kommunens forslag av 31.05.99, vil museet kunne dekke et betydelig behov ved å ta i bruk eksisterende bygninger på øya. Dette gjelder både behovet for verksteder og kontorer. I tillegg vil enkelte bygninger kunne benyttes til lager og utstillingsformål.

Dersom forsvaret velger å flytte helt ut av Odderøya vil det imidlertid åpne seg en del nye, betydningsfulle muligheter:

1

- Lasarethøyden er et område av høy kulturhistorisk verdi som det ville være svært verdifullt å gjøre tilgjengelig for allmenheten. Bygningene er både verneverdige og verdifulle for bruk til museale formål.
- Kommandantboligen vil kunne benyttes til møter, seminarer, kontor og bolig for "gjesteforelesere", forskere og andre som museet samarbeider med.
- Ammunisjonslagrene i fjellet vil kunne tas i bruk som fylkesdekkende fellesmagasin for kulturhistorisk gjenstandsmateriale. Muligens vil en også kunne avlaste magasinbehovet for Sørlandets Kunstmuseum og Agder Naturmuseum
- Toppen av øya ville kunne frigjøres og gjøres tilgjengelig for allmenheten. Om ønskelig vil en også for eksempel kunne etablere en restaurant på dette flotteste utsiktspunktet i byen.
- Museets behov for nybygg vil kunne reduseres vesentlig ved at flere eksisterende bygg tas i bruk. En vil dessuten kunne få til en samlokalisering av (fylkes-) museum, (fylkes-) bibliotek og (fylkes-) arkiv, i tråd med føringene som er lagt til grunn for den kommende stortingsmeldingen om museumsvesenet. Dette kan være et vesentlig bidrag til at museumsprosjektet på Odderøya også kan utløse statlig engasjement.
- En vil kunne få en langt mer helhetlig og oversiktlig arealbruk øya, samtidig som hensynet til natur- og friluftsjansene ivaretas maksimalt.
- Dersom museet får disponere hele den nordre delen av øya (uten at allmenhetens adkomst begrenses) vil museet få en markant og sterk lokalisering også i forhold til byen.

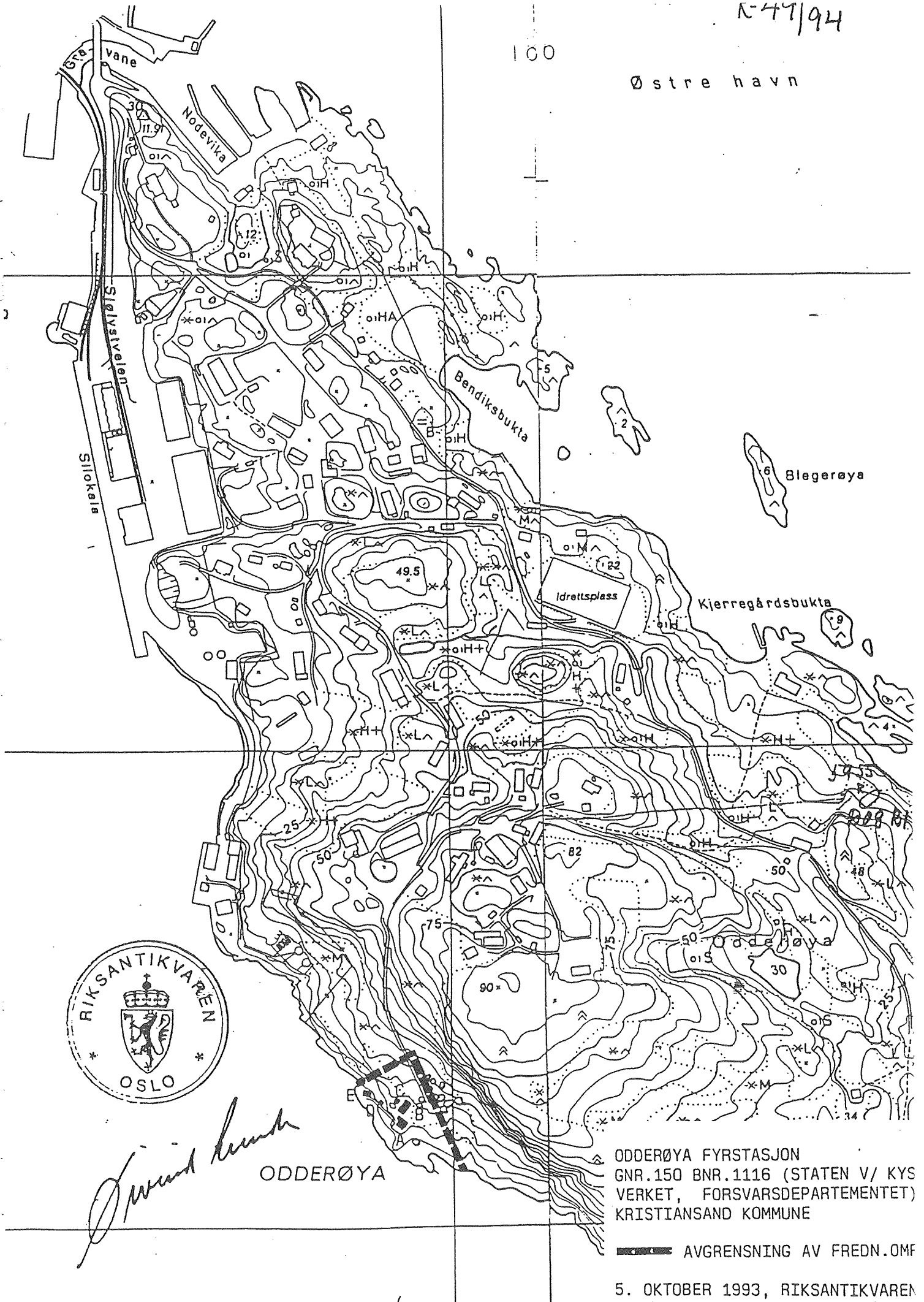
5. Kommersiell utnyttelse av øya

Planforslaget forutsetter at Forsvaret gis mulighet til å flytte sine aktiviteter til Marvika, men er ikke et argument for kommersiell utnyttelse av øya i seg selv. Det er således ikke nødvendigvis noen konflikt mellom dette forslaget og kommunens vedr. den østre siden av øya. En innser imidlertid at det vil oppfattes som urimelig om Forsvaret skulle påføres betydelige kostnader ved å frigi arealer og bygninger på Odderøya til offentlige formål. Utifra en totalvurdering bør en derfor vurdere en begrenset utbygging på vestsiden av øya, dersom det er nødvendig for å finansiere flyttingen av forsvarsfunksjonene til Marvika.

N-47/94

100

Østre havn



Arvid Kvern

ODDERØYA

ODDERØYA FYRSTASJON
 GNR.150 BNR.1116 (STATEN V/ KYS
 VERKET, FORSVARSDEPARTEMENTET)
 KRISTIANSAND KOMMUNE

— — — — — AVGRENSNING AV FREDN.OMF

5. OKTOBER 1993, RIKSANTIKVAREN

Kvadraturplanen (kommunedelplan)

KRISTIANSAND KOMMUNE
ODDERØYA - FORSLAG TIL KOMMUNEDELPLAN
Plan- og bygningsetaten 20.10.99
Målestokk 1:6000

Østre horn

Østre horn

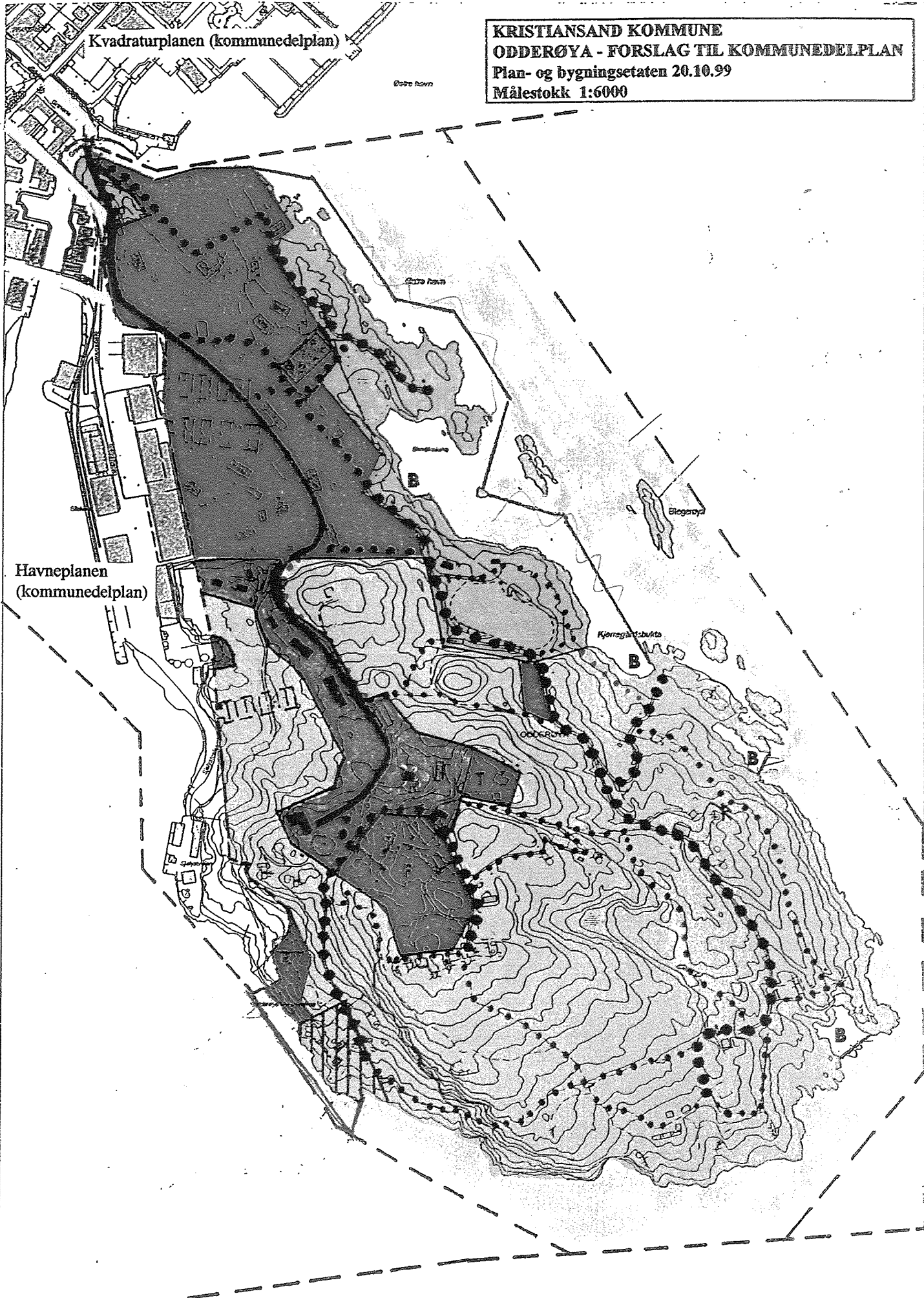
Bløgenya

Havneplanen
(kommunedelplan)



Kjorregårdsbufta

ODDERØYA

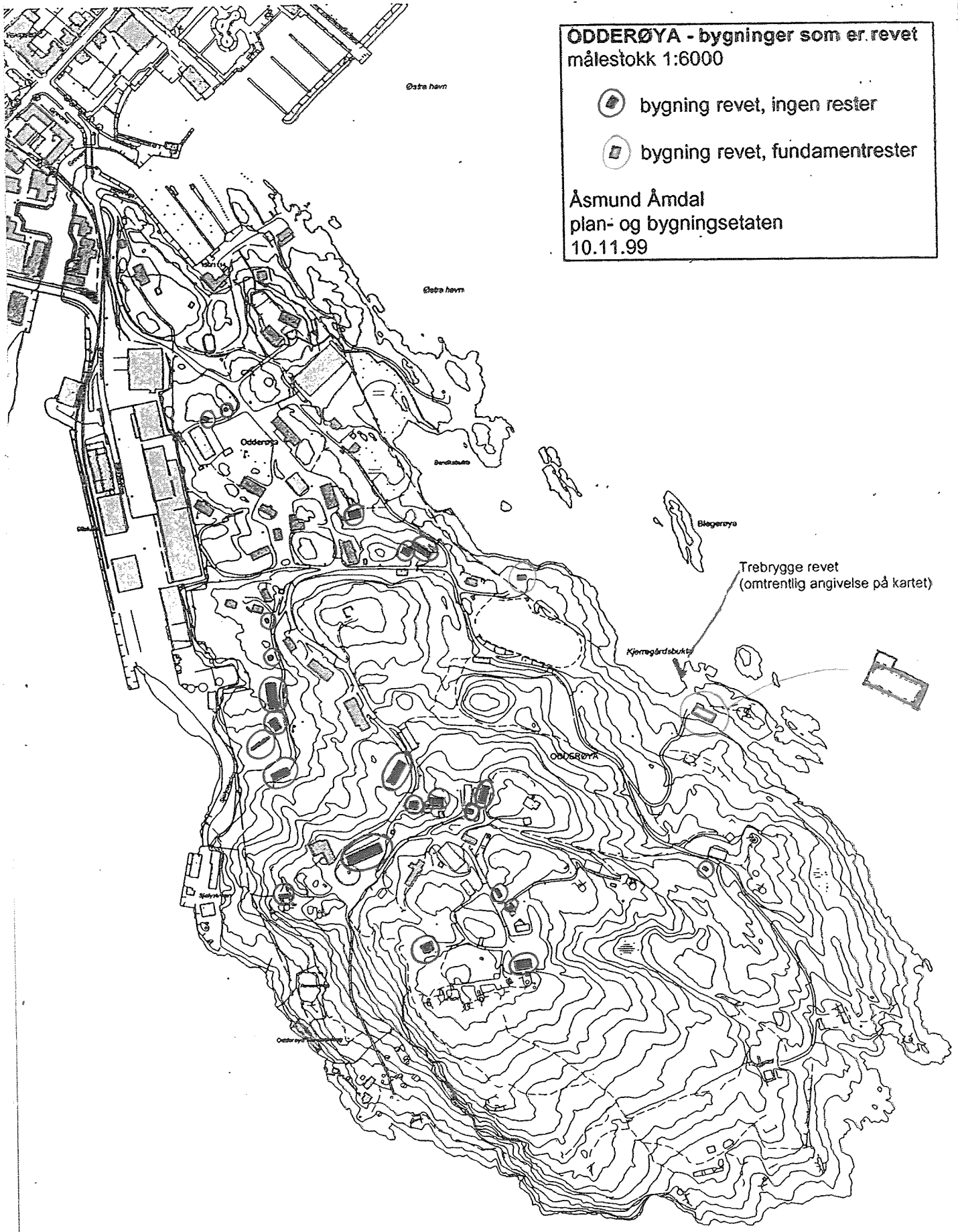
Kystsonenplanen (kommunedelplan)



ODDERØYA - bygninger som er revet
målestokk 1:6000

-  bygning revet, ingen rester
-  bygning revet, fundamentrester

Åsmund Åmdal
plan- og bygningsetaten
10.11.99





Brofundament og steinsetting


Forsvarsminner (kanonstillinger mm) som ikke inngår i Forsvarets kulturminneprosjekt


(R) fornminner, funnsted


R fornminner

 fredete bygninger/område

 B4 bygninger tatt inn i landsverneplanen (Forsvarets kulturminneprosjekt)

 B5-B6 bygninger hvor bevaringsmuligheten skal vurderes

 F1-F23 bevaringsverdige forsvarsminner og andre anlegg (Forsvarets kulturminneprosjekt)

 bevaringsområde kulturminner (Forsvarets kulturminneprosjekt)













ODDERØYA - temakart KULTURMINNEVERN

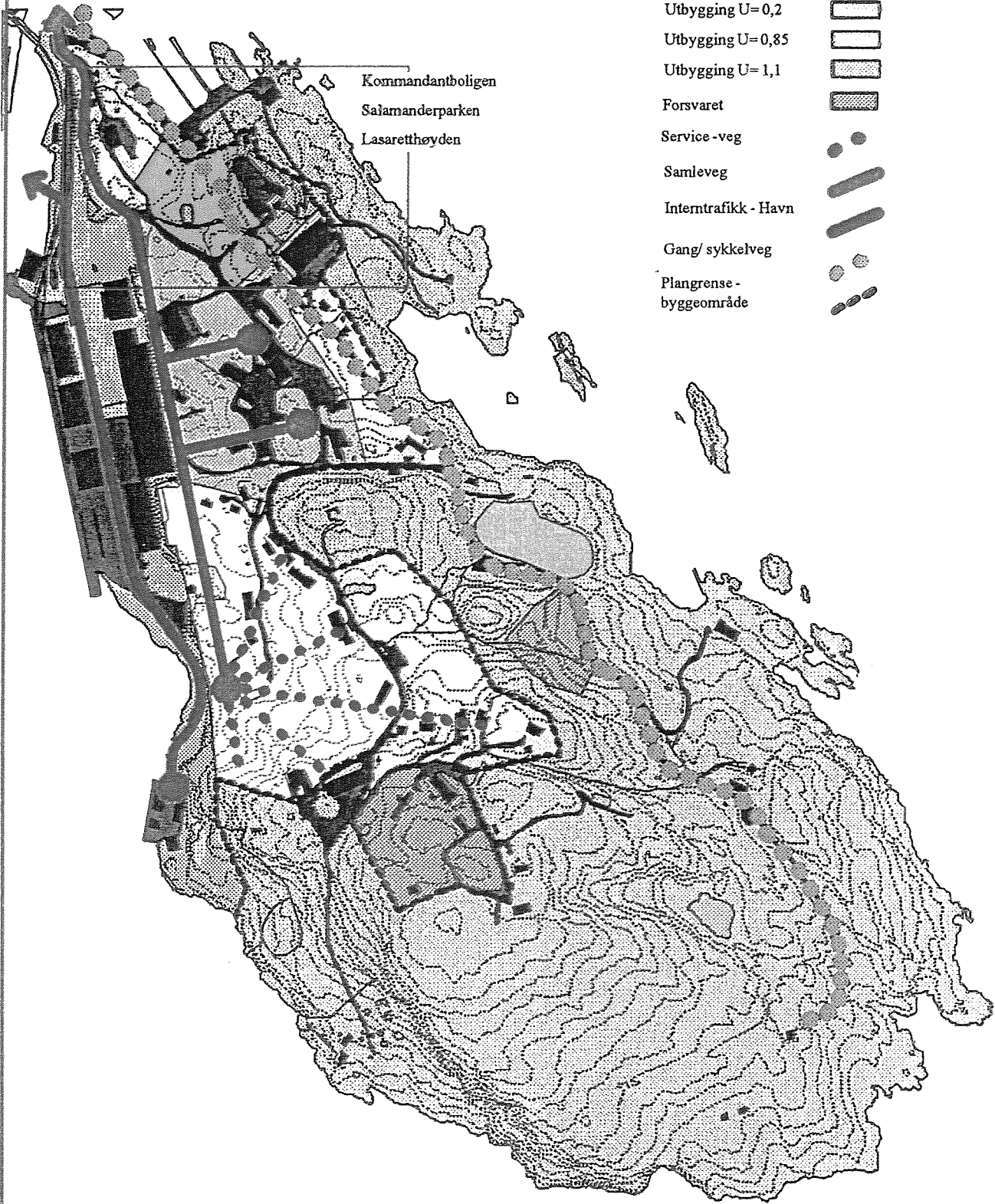
målestokk 1:6000



Forsvarets bygningstjeneste Region Sør-og Vestlandet

Norwegian Defense Construction Service South and West Norway Region

- Kaiområde 
- Park 
- Friområde 
- Utbygging U=0,2 
- Utbygging U=0,85 
- Utbygging U=1,1 
- Forsvaret 
- Service-veg 
- Samleveg 
- Intertrafikk - Havn 
- Gang/ sykkelveg 
- Plangrense - byggeområde 



VEST AGDER FYLKESMUSEUM
NYTT MUSEUM PÅ ODDERØYA
ALTERNATIV III

NILS SVENSSON
Siv.ark. A/S
Østerveien 6
4631 Kr.sand
380 71994/95

M= D=15.06.1999

