



Dato 21. mai 2024
Saksnr.: PLAN-21/04035-88
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke MoeTone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - Sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 13.05.2024 og bestemmelser sist datert 13.05.2024.

Sammendrag

Planområdet omfatter Gimlehallen og videregående skoler (KKG) med tilhørende arealer. Planforslaget hjemler nye idrettshaller, utvidelse av KKG og etablering av fotballbane (11'er-bane). Utbyggingen slik det er vist i illustrasjonene er omfattende, og den vil skje i flere faser. Første trinn vil trolig være sandvolleyballhall og fotballbane i områdets vestre del.

Området ligger på akse fra UIA til byen, og vil sammen med andre tiltak som studentboliger på Lund torv og Quartbroa være med å styrke og aktivisere forbindelsen UIA-Kvadraturen slik ambisjonen har vært i universitetsbysatsingen.

Mot Jegersbergveien vises en ny trafikk-løsning som vil skape en mer oversiktlig og trafiksikker situasjon for de myke trafikanter. En forutsetning for denne løsningen er at turnhallen rives.

Området ligger sentralt i kommunen ved bussmetro, gang- og sykkelveinett. Det ligger derfor godt til rette for andre transportløsninger enn personbil.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre områdets preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes

sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag, også for en allmenn bruk.

Hovedproblemstillinger er parkeringsløsning og tap av deler av skogholtet/gressletta:

- Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 eksisterende parkeringsplasser mellom Gimlehallen og KKG forsvinne samtidig som området får flere tilbud og flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på bilparkeringstilbudet. Planforslaget hjemler muligheten til å etablere 100 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller. Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.
- Skogholtet mot Gimle Gård og gressletta ved grusbanen har naturpreg. Disse har verdi både visuelt og for rekreasjonsbruk. Gressletta ved grusbanen berøres av utbyggingen, og det forslås å opparbeide eksisterende plenareal mellom KKG og Gimleveien til blomstereng som et erstatningsareal. Store deler av skogholtet sikres i planforslaget. Sandvolleyballhallen er nå gjort smalere og deler av parkeringsplassen er tatt bort slik at den del av skogholtet som reguleres til grønnstruktur er større enn slik det var i forslaget som var til offentlig ettersyn.

Området vil kunne utvikles til en aktiv og attraktiv idrettspark. Utearealer og bygg kan tas i bruk også til andre formål enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud) slik at også de som ikke benytter seg av idrettstilbudene kan få et eierskap til området.

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter, der Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning, idrett og andre aktiviteter. Opprusting av utearealer og gode gang/sykkelveiforbindelser er viktige tiltak i dette.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 13.05.2024
2. Bestemmelser, sist datert 13.05.2024
3. Beskrivelse - sist datert 13.05.2024
4. Perspektiv sandvolleyballhall
4. Utomhusplan - Fase 1
4. Utomhusplan - Fase 2
- 5a. Mobilitetsplan, datert 03.04.2024
- 5b. Arkeologisk undersøkelse
- 5c. Grunnundersøkelse - trinn 1
- 5d. Grunnundersøkelse - trinn 2

- 5e. Mulighetsstudie
- 5f. Naturmangfold
- 5g. Overvannsutredning
- 5h. Vegløsning mot Jegersbergveien
- 5i. Vedlegg - Medvirkning
- 5j. Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer
- 6. Risiko og sårbarhetsanalyse
- 7a. Vedtak areal- og miljøutvalget
- 7b. Vedtak formannskapet
- 8a. Høringsinnspill 1-26
- 8b. Høringsuttalelser - oppsummering og kommentarer
- 9. Statsforvalter trekker innsigelse

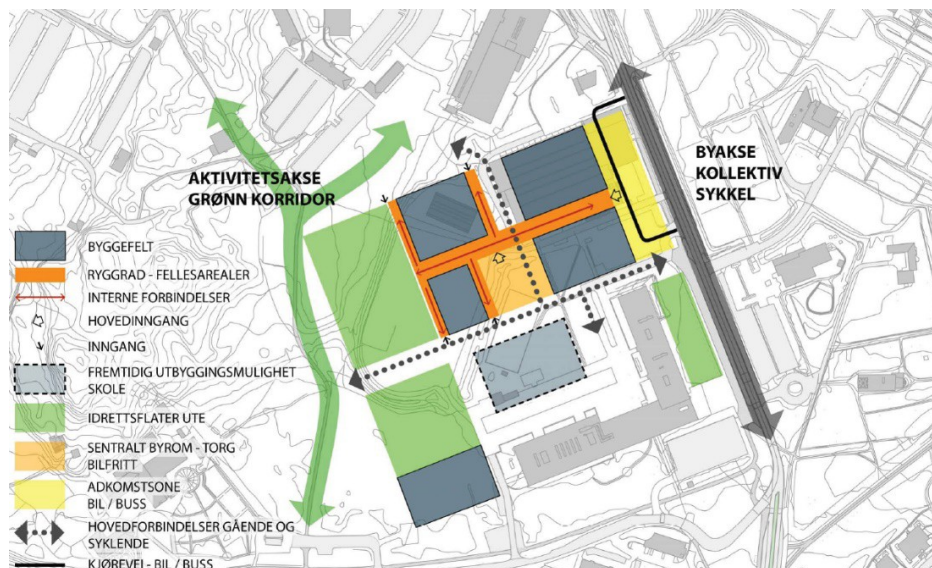
BAKGRUNN FOR SAKEN

Plan og bygg i Kristiansand kommune har utarbeidet offentlig forslag til områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for eksisterende og nye idrettsfunksjoner samt ivareta videregående skole.

Bakgrunnen for saken er kommunalutvalgets vedtak 18.09.2018 om å avlyse konkurranse om rehabiliteringsarbeider på Gimlehallen. Det ble i stedet vedtatt å bidra til en mulighetsstudie for å vurdere alternativer i området i samarbeid med aktuelle aktører.

Kristiansand Eiendom engasjerte Rambøll til utarbeidelse av mulighetsstudien. I tillegg til kommunen var Vest-Agder fylkeskommune, Statsbygg, UiA, KKG, Olympiatoppen Sør, Akademiet og Toppidrettsforum med i prosessen med utarbeidelse av denne. *Gimlehallen Mulighetsstudie* sist datert 08.12.2021 har så dannet grunnlag for reguleringsarbeidet. Illustrasjonene under er fra denne.



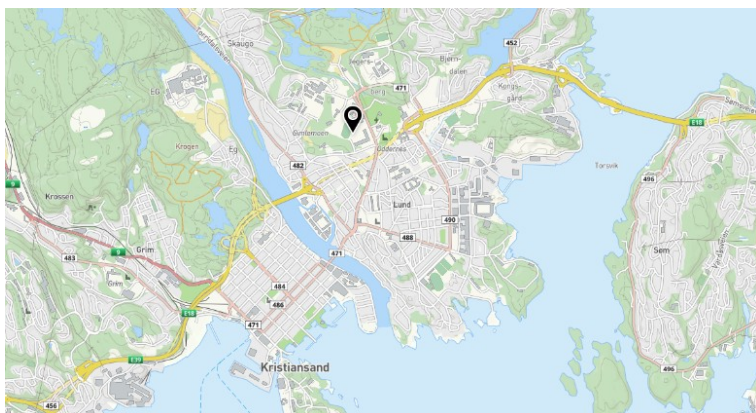
Fra Gimlehallen Mulighetsstudie (Rambøll, 08.12.2021) – Situasjonsplan - prinsipp



Fra Gimlehallen Mulighetsstudie (Rambøll 08.12.2021) – Perspektiv – sett fra sør

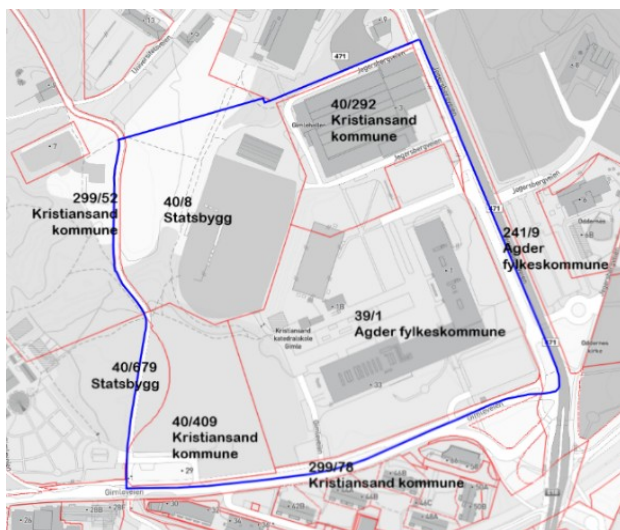
Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Kristiansand, like ved hovedveier og overordnet gang- og sykkelveinett.



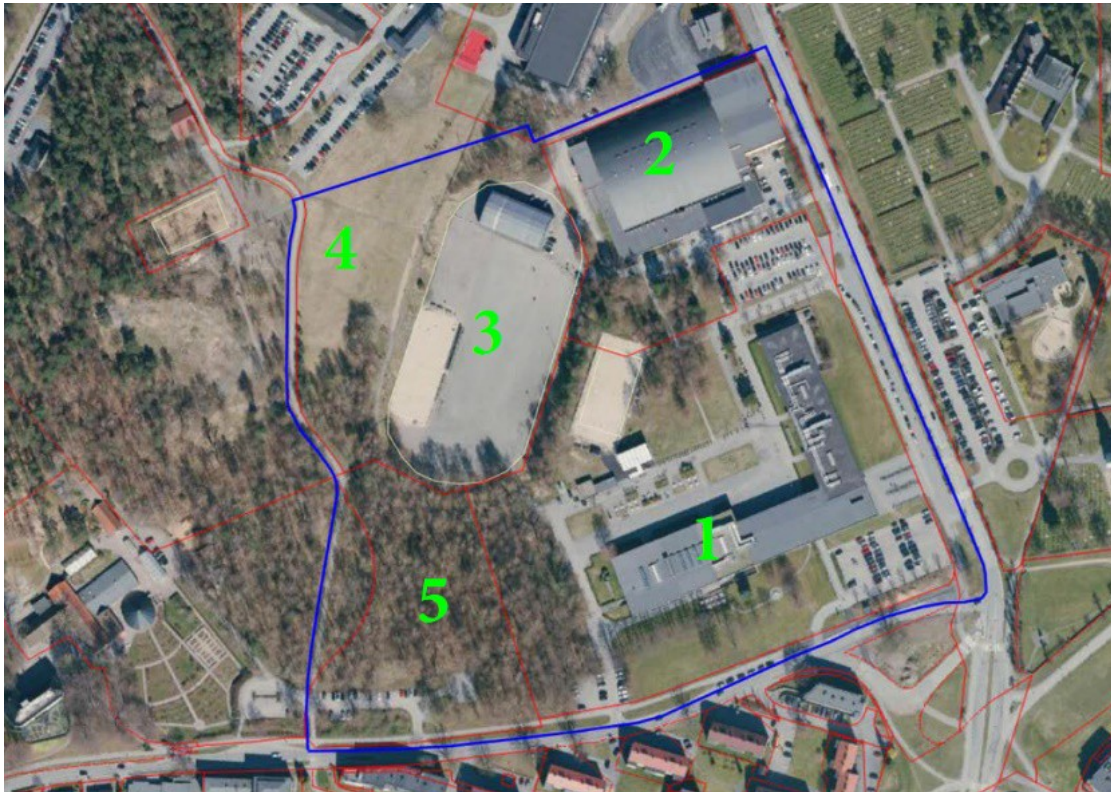
Kartet under viser varslet planområde og de offentlige eiendommene som omfattes av planforslaget. Eiere er:

- Kristiansand kommune
- Agder fylkeskommune
- Statsbygg



Før området fikk dagens bruk var det i hovedsak ubebygget. I søndre del ble det drevet jordbruk, og nordre del var militært øvingsområde. Området ble etter hvert mer tilgjengelig for allmennheten og brukt til rekreasjon og trening. På 1970-tallet ble videregående skoler og Gimlehallen oppført, og området framstår i det vesentlige slik det ble bygget ut den gang.

Området er relativt flatt. Gressletta og skogholtet framstår som naturområder, mens øvrige arealer er opparbeidet til opphold, ballbaner, plen og parkering.



1: Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG) med skolegård. Skolebyggene ble oppført som separate bygg, men fikk et samlende mellombygg på 2000-tallet.

2: Gimlehallen med en senere tilbygd Turnhall mot Jegersbergveien (1980-tallet).

3: Grusbanen (med den midlertidige sandvolleyballhallen)

4: Gressletta (arealet ble fylt opp med masse i forbindelse med utbygging på UiA, omkring 2000)

5: Skogholtet (arealet var dyrka mark fram til skogen grodde til på 1970-tallet)

Planens innhold

Planforslaget legger opp til en langsiktig utvikling av idrettsformål (haller og baner) og videregående skole.

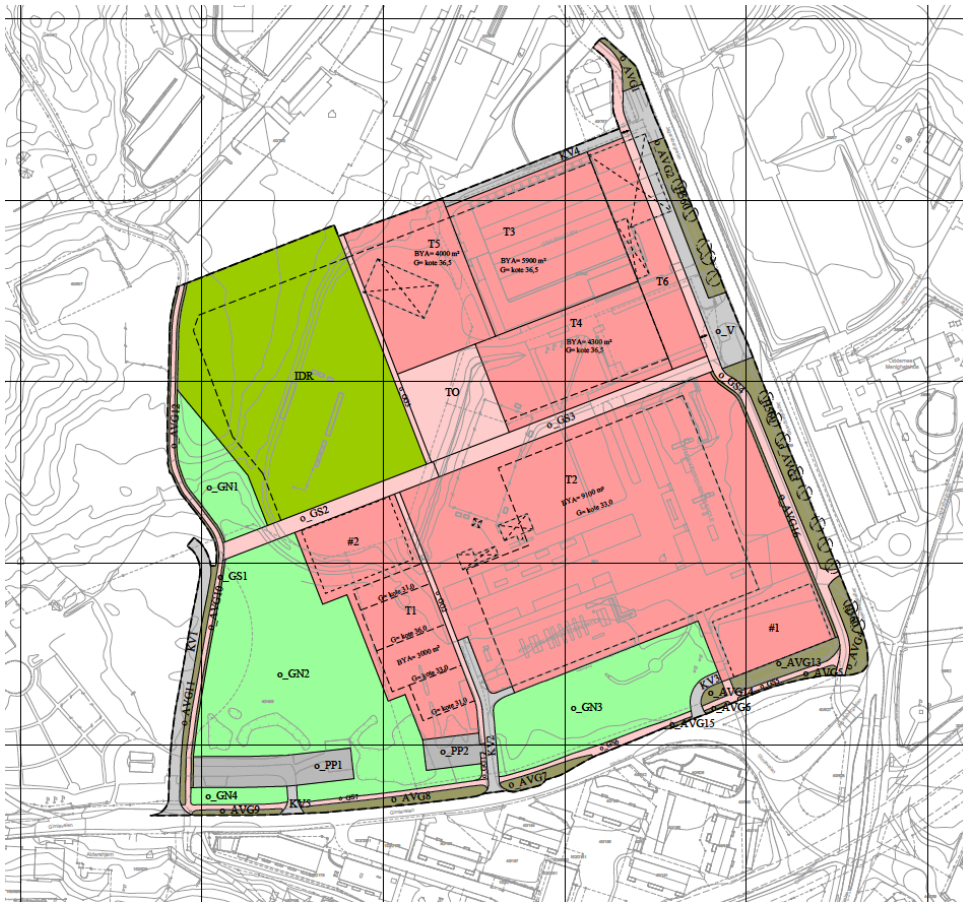
Ferdig utbygd vil området bli opparbeidet slik at det knytter seg naturlig opp mot tilstøtende områder (UiA, Spicheren, Gimle Gård).

Hovedgrepet er de fire feltene med formålene:

- Felt T1 – Sandvolleyball – hall og baner
- Felt T2 – Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG)
- Felt T3-6 – Gimlehallen, nye haller og adkomstareal mot Jegersbergveien
- Felt IDR – Fotballbane (11'er-bane)

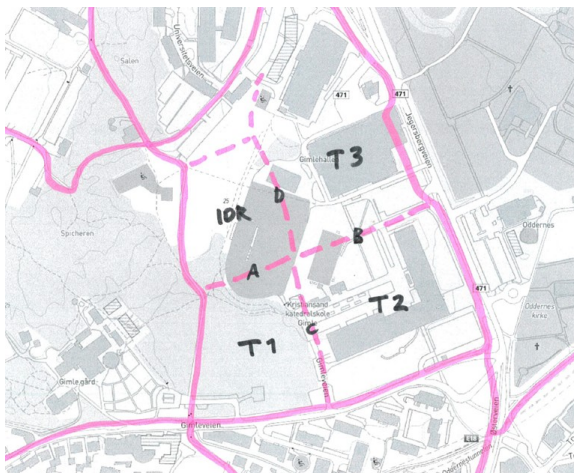
I tillegg er det formålene:

- Felt TO - Torv sentralt i området
- Feltene o_GN1-4 Grønnstruktur (friorråder og naturområder)
- Gang/sykkelveier
- Kjøreveier og parkeringsplass



Utsnitt av plankartet

Illustrasjonen under viser de fire hovedfeltene og nye gang-/sykkelveier og gangforbindelser. (nye forbindelser vist med stiplet linje, eksisterende med heltrukken).



- A og B: Ny gang-/sykkelvei fra Jegersbergveien og vestover til den støter på eksisterende gang-/sykkelvei (som går fra Gimleveien og opp mot Spicheren og UiA)
- C: Ny gangforbindelse fra Gimleveien og opp til ny gang-/sykkelvei
- D: Ny gangforbindelse fra ny gang-/sykkelvei og opp mot Spicheren

Viktige elementer i forslaget er ny trafikk-/adkomstløsning mot Jegersbergveien og at det indre området med torv mm skal være bilfritt.

Alléen i Jegersbergveien skal bevares (slik den er i gjeldende plan).

Planforslaget er omfattende. Noen av funksjonene er i en tidlig idéfase, og noen av funksjonene er det ønske om å bygge ut i nær framtid. Utbygging vil derfor skje over lang tid, fordelt på flere faser. Illustrasjonen under viser full utbygging med disse:

- Sandvolleyballanlegg
- Fotballbane med sittetribuner
- Området mellom KKG og Gimleveien er opparbeidet som blomstereng
- Ny storhall sør for Gimlehallen (håndball mm)
- Nye haller vest for Gimlehallen. Ny turnhall kan ev. knyttes direkte sammen med Gimlehallen mtp sambruk mm.
- Mot Jegersbergveien: Ny løsning for adkomst, vei og gang-/sykkelvei. Denne løsningen forutsetter at dagens turnhall rives.
- Torv sentralt i området.
- KKG er vist med et mulig tilbygg, planen gir også mulighet for påbygg
- Ny gang/sykkelveien gjennom området fra Jegersbergveien til dagens gang/sykkelvei
- Gangforbindelser fra Gimleveien og nordover mot Spicheren, Gimle Helsehus og Vitensenteret som nå bygges



Illustrasjon fase 2 (Henning Larsen)

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Regionplan Agder 2030

Planforslaget bygger opp om ett av de fem hovedsatingsområdene i regionplanen: «Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter». Her er det bl.a. angitt delmålet «Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste og opplevelsestilbud».

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050

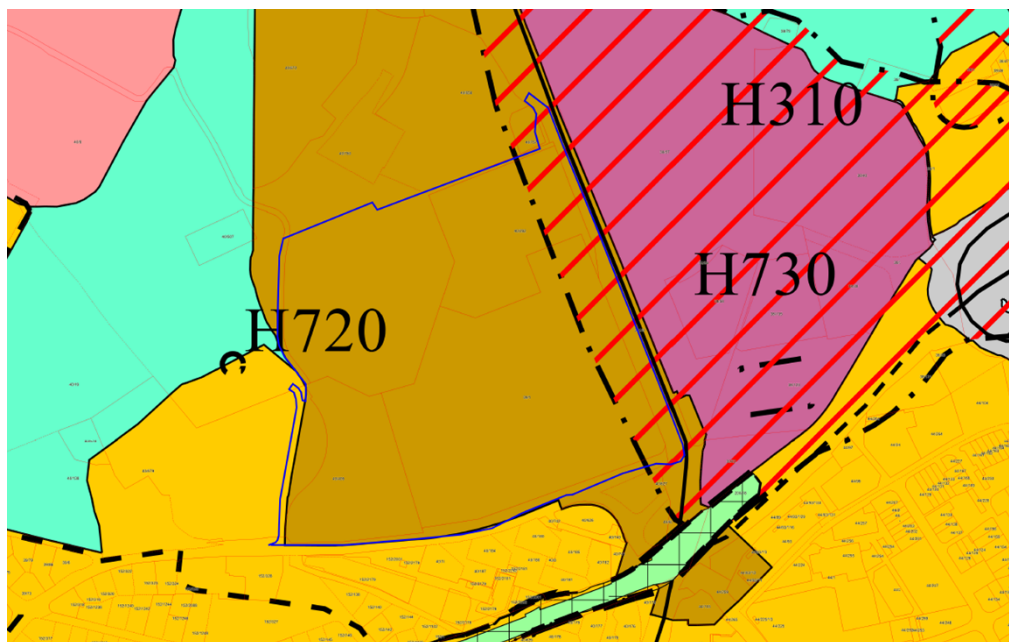
Forslaget er i samsvar med retningslinjene 2.1 som omhandler *Effektiv bystruktur*.

Kommuneplanen

Forslaget er i samsvar med gjeldende arealdel (vedtatt 28.02.2024) som viser planområdet som sentrumsformål.

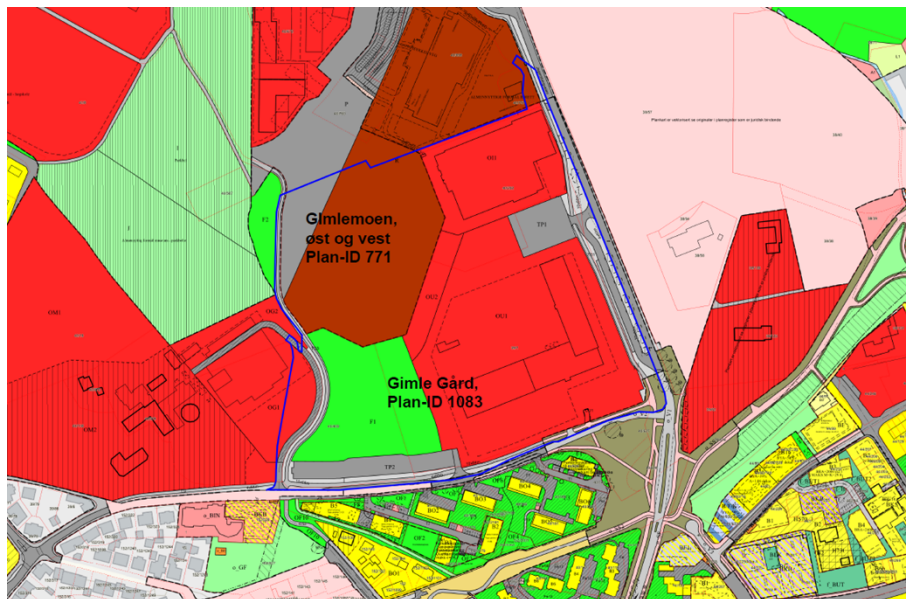
Forslaget er også i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel (*Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030, 23.09.2020*) som bl.a. har disse overordnede strategiene:

- Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
- Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
- Sikre og utvikle arealer til offentlig og privat tjenesteyting i senterområder.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – gjeldende plan

Reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplaner er:

- *Gimle Gård, plan-ID 1083, 04.06.2008.* Denne omfatter KKG, Gimlehallen, friområdet, utvidelse av naturmuséet, veier og parkeringsarealer.
- *Gimlemoen, øst og vest, plan-ID 771, 17.03.1999.* Denne omfatter dagens grusbane og gressletta, arealene er regulert til allmennyttig formål - idrett og parkering.

Andre aktuelle saker i området

Like nord for planområdet, mellom dagens grusbane og Spicheren/Gimle Helsehus er arbeidene med bygging av et Vitensenter igangsatt. I forbindelse med disse arbeidene vil deler av dagens parkeringsplass bli opparbeidet som eng.

Ekstern medvirkning – før offentlig ettersyn

Representanter for barn og unge ble informert om planprosessen og om *Mulighetsstudiet*. Dette skjedde med befaring i området eller på møte.

- Elevrådet ved Lovisenlund skole – befaring
- Elevrådet ved Oddemarka skole – befaring
- Elevrådet ved KKG – møte
- Studentrådet – møte
- Ungdommenes bystyre – møte

Elevrådet ved Lovisenlund skole hadde disse kommentarene:

- Grusbaner og sandvolleyballbane som ikke er innegjerdet brukes innimellom, mest på sommerstid.
- Grusbanen brukes også vinterstid når den i kalde perioder har vært islagt.
- Gressletta brukes til jogging og lek.
- Skogholtet for tur/hundelufting.
- Gang/sykkelveinettet langs Gimleveien og Jegersbergveien brukes framfor å gå/sykle gjennom skoleområdet.
- Ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag.

Uttalelsene er gjengitt i vedlegg.

Saksgang – vedtak om offentlig ettersyn

By- og stedsutviklingsutvalget behandlet hørings-saken 15.06.2023 og vedtok:

«Saken sendes tilbake for bearbeiding. Skog og blomstereng skal ikke bygges ned».

Saken ble i samme møte av et mindretall anket inn til formannskapet. Formannskapet vedtok 21.06.2023 å legge planforslaget uendret ut til offentlig ettersyn med dette tilleggspunktet:

«Det bes spesielt om innspill på tilpasninger som kan begrense nedbygging av skog/blomstereng.»

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 01.07 – 09.09.2023. Det kom inn 26 merknader. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Innsigelse

Statsforvalteren i Agder reiste innsigelse til planforslaget pga «*manglende dokumentasjon av mobilitet og bestemmelser knyttet til parkeringsplasser. Det må dokumenteres og sikres at økt transport vil dekkes gjennom et effektivt kollektivtilbud og bedre tilrettelegging for sykkel og gange*». Etter revidering av mobilitetsplan og presisering av bestemmelser ble innsigelsen frafalt – endringene er omtalt under.

Nedbygging av skogholtet og gressletta

Det protesteres på å bebygge skogholtet og gressletta. Dette begrunnes med:

- Områdene har verdi i seg selv som grøntområder i en ellers bebygd bydel
- Brukes i dag til rekreasjon (tur, lek, hundelufting, trimming mm)
- Artsmangfold (insekt/fugleliv mm)
- Områdene benyttes til undervisning/forskning (UiA)
- Grønn buffer mellom Gimle Gård og KKG

Det bør derfor vurderes:

- Kan fotballbanen ligge slik den ligger i dag? (dvs ikke vris)
- Kan allerede bebygde områder (parkeringsplasser og grå arealer) gis en høyere utnyttelse?
- Som ev. avbøtende tiltak kan det kreves etablering av nye blomsterenger, med bruk av stedegent frø

Bruken av området

Nedbygging for ivaretar bare den organiserte idrett, ikke uorganisert virksomhet

Trafikksituasjon

- Det er stor belastning på Gimleveien i dag, særlig rushtida. Det er uakseptabelt å tillate mer trafikk på denne veien.
- Bør utarbeides trafikkanalyse som viser hvordan det blir.

Parkering

- Dagens regulerte p-plasser (og nye) langs Gimleveien er ikke akseptabelt fra trafikk- eller miljøperspektiv.
- Det er svært vanskelige parkeringsforhold både på dagtid, kveld og helger i dag. Det må etableres flere p-plasser under bakken.

Utforming av bebyggelsen

Grønne tak bør etableres som en del av satsingen på biologisk mangfold, ikke bare som et tiltak for fordrøyning av vann. Sedumtak er ikke en fullgod løsning.

Overvann

Bekymring for overvannssituasjonen med planlagt utbygging (kan tyde på høyt grunnvann i området og vannmettede løsmasser).

Sandvolleyball

Sandvolleyballklubben har laget et revidert utkast med en smalere bygningskropp som gjør at en mindre del av skogholtet bebygges.

Turnhall

Turnforeningen har presentert et omfattende forslag til ny turnhall på Gimlehallens vestside. Turnhallen er knyttet sammen med Gimlehallen for sambruk.

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankart og bestemmelser er endret noe etter offentlig ettersyn. Den vesentlige endringen er at et større areal av skogholtet reguleres til grønnstruktur. Bakgrunnen for endringen er sandvolleyballhallen er gjort smalere og at antall parkeringsplasser mot Gimleveien er redusert.

Endringer av bestemmelsene:

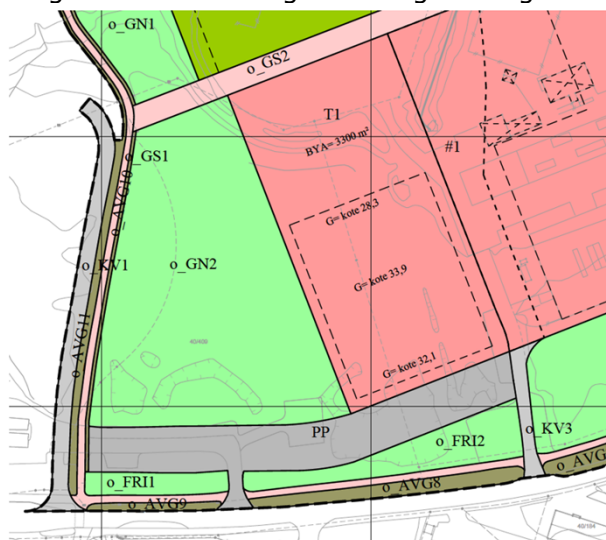
- Antall parkeringsplasser er presisert:
 - o I o_PP1/2 kan det etableres 73 parkeringsplasser (av disse er 7 reservert sameiet Gimleveien 28 AS). Parkeringsarealet er redusert i forslaget til sluttbehandling.
 - o I bestemmelsesområde #1 kan det etableres 61 parkeringsplasser. Parkeringsarealet er det samme som i høringsforslaget, men antallet var ikke oppgitt i det.
 - o Innenfor feltene T3-6 og TO kan det etableres 100 parkeringsplasser i kjeller. I høringsforslaget var dette knyttet til et areal som ville gi 100 plasser, men uten å oppgi tallet.
- Utforming av bebyggelsen:
 - o I høringsforslaget var det krav om at også bærende konstruksjoner i hovedsak skal oppføres med tre. Å kreve bruk av tre i konstruksjonen kan være for begrensende for den type bebyggelse som det planlegges for. Det foreslås derfor å endre til «*det skal tilstrebes bruk av miljøvennlige materialer i konstruksjonen for øvrig*». Denne formulering er brukt av areal- og miljøutvalget i en tidligere lignende sak.
 - o Alle fasader mot arealer med publikumsferdsel (Jegersbergveien, Gimleveien, o_GS2-3, o_GG2-3 og TO) skal ha vinduspartier. Dette betyr at for baksider mot skogholtet og mot Spicheren vil det være et slikt krav. I høringsforslaget var dette krevd for alle fasader.
- Rekkefølgebestemmelser:
 - o Når sandvolleyballhall og idrettsbane bygges skal dagens sandvolleyballhall i felt T5 rives og feltet skal opparbeides som eng.
 - o Når felt T3 bygges kan felt T5 benyttes som midlertidig parkering. Denne løsningen er midlertidig og skal opphøre når T3 er bygget ut.

- Det stilles krav om tiltaksplan for håndtering av fremmede arter og krav om at det skal brukes stedeegne arter i områder med naturpreg eller der det skal revegeteres.

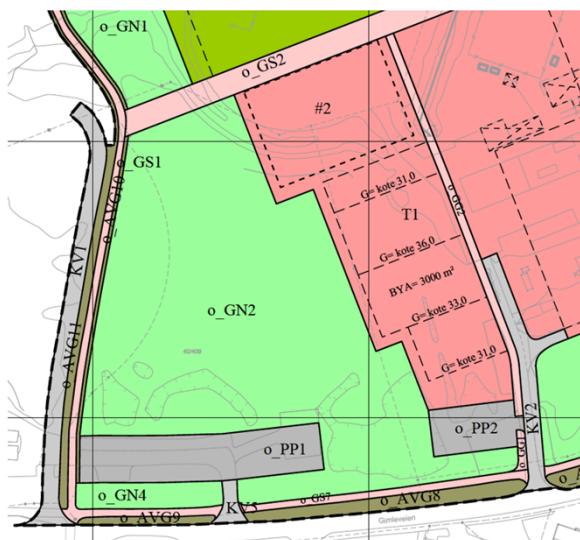
I tillegg til disse er det mindre revideringer og presiseringer av planteknisk art.

Endringer på plankartet

- Sandvolleyballhallen er foreslått med en smalere og lengre bygningskropp, og parkeringsrekka mot Gimleveien er redusert. Dette gjør at en større del av skoghollet bevares og at det også henger sammen med arealer mot Gimleveien.

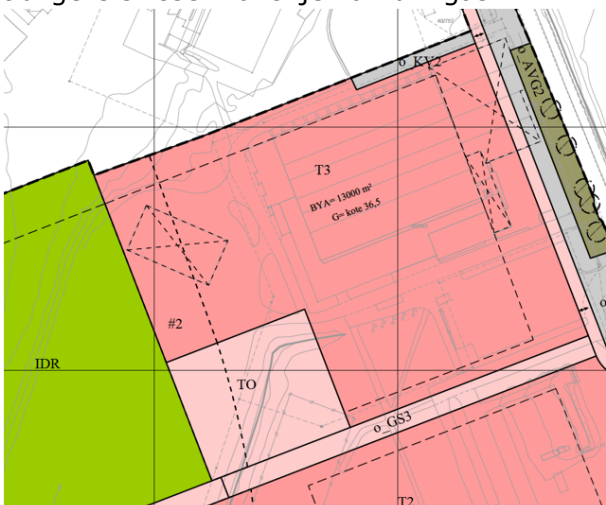


Høringsforslag

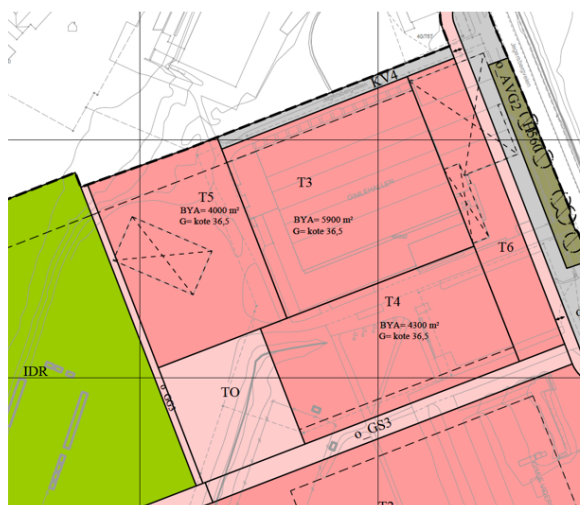


Endret forslag til sluttbehandling

- Felt T3 er delt inn i feltene T3-6. Dette innebærer ingen endringer i forhold til hva som tenkes om bruken av området, men det gjør det mulig å knytte bestemmelser til hvert delområde. Torvet er noe redusert i størrelse. Dette gjør det mulig å legge funksjoner i T4 som KKG kan benytte seg av (undervisningsrom mm). Denne sambruk/samlokalisering medfører igjen at utbygging i skolegården som er vist på tidligere skisser kanskje kan unngås.



Høringsforslag



Endret forslag til sluttbehandling

Endringer av øvrige dokumenter:

- Mobilitetsplanen er revidert. Innholdsmessig er dette presiseringer.
- Beskrivelsen er endret slik at den er i samsvar med plankart og bestemmelser over.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Utviklingen av idrettsanlegg og videregående skoler er i seg selv positive tiltak. Koblingen videre mot Spicheren, Gimle Helsehus, Kunnskapsparken og UiA vil være en styrke for institusjonene som ligger her i dag – og for de kommende.

Idrettshaller og skolebygg er i utgangspunktet store volumer, og utbyggingen vil endre områdets preg. Opprusting av utearealene, nye gang/sykkelforbindelser som knyttes sammen med eksisterende og et bilfritt «indre» gjør at området vil framstå som mer attraktivt enn i dag for en allmenn bruk.

Ny trafikkløsning mot Jegersbergveien vil skape en mer oversiktlig og trafiksikker situasjon for de myke trafikanter.

Under omtales de viktigste temaer. For øvrige forhold vises til planbeskrivelsen.

Senterstruktur

Planforslaget har funksjoner og arealbruk som vil styrke eksisterende KKG og UiA og knytter disse sammen til et tyngdepunkt med undervisning og idrettstilbud.

Estetikk

Gimlehallen og KKG er store bygg som med dimensjoner og utforming preger området i dag. Nye haller og den mulige skoleutvidelse vil ha store dimensjoner og med et arkitektonisk uttrykk delvis bestemt av funksjoner i byggene. Det er stilt krav i bestemmelsene til at nye bygg skal ha variasjon i form og uttrykk og materialbruk.

Nye bygninger skal flukte med KKG og Gimlehallen mot Gimleveien og mot Jegersbergveien. Dette skaper en ramme omkring det bilfrie og det skjermede bilfrie «indre». Mellom veiene og bebyggelsen fjernes mye av veier og parkering, slik at dette området i større grad vil preges av parkbelter.

Samferdsel – mobilitet

I planforslaget er det et klart ønske om å redusere bruken av privatbil. Dette er viktig både med hensyn til målene om 0-vekst (klimautslipp) og arealbruk. Forslaget har hovedfokus på andre løsninger enn privatbil:

- Buss: området har en veldig god bussdekning.
- Sykkel: det er godt til rette lagt med gang/sykkelveier, og kommende sykkelveiekspressvei ligger tett inn mot planområdet.
- Gange: bydelen har et godt nettverk av gangmuligheter knyttet opp mot sentrum, andre busstopp, mulighet for parkering andre steder mm.

Det etableres ikke mange nye parkeringsplasser, og det vil være en utfordring om en «tradisjonell» bilbruk legges til grunn. Dersom det benyttes privatbil, må passasjerer i hovedsak bringes og hentes. Den nye adkomstløsningen ved Gimlehallen legger til rette for dette. Planforslaget gir også anledning til å bygge parkeringskjeller ved Gimlehallen. Dersom denne ikke bygges, vil det kunne bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men samtidig bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

Veiløsning – gang/sykkelveier

Utbedring av adkomstforholdene mot Jegersbergveien er et viktig grep. I dag er det et uoversiktlig trafikkbilde hvor det lett oppstår farlige situasjoner. Planforslaget samler adkomster og tydeliggjør disse.

De nye tverrforbindelsene gjennom området vil etablere nye ruter/ferdselsårer og dermed aktivere arealer og funksjoner på en annen måte enn i dag.

Grønnstruktur

Dagens skogholt innenfor planområdet er på ca 20 400 m². Av dette er 12 200 m² regulert til friområde i gjeldende plan. I planforslaget til sluttbehandling er det foreslått å regulere 13 600 m² av skogholtet til grønnstruktur. (arealet mellom KKG og Gimleveien omtalt under inngår ikke i dette).

Dagens gresslette, hvor fotballbanen foreslås, er på ca 6 400 m². Den er i gjeldende plan regulert til byggeområde (parkering og idrettsformål). Som erstatning for gressletta, foreslås areal mellom KKG og Gimleveien opparbeidet som eng. Erstatningsarealet er på ca 5 300 m².

Med disse grep er det søkt å finne løsninger ivaretar både utbygging og hensynet til grønne verdier (naturmangfold og rekreasjon).

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Oddernes kirke og Gimle gård ligger i god avstand til planområdet. Ny bebyggelse skal ikke ligge nærmere Jegerbergveien/Gimleveien enn KKG og Gimlehallen. Alléen mot Jegersbergveien, de brede grønne arealene mellom bygg og veier og skogholtet er i tillegg viktige buffere. Ny bebyggelse tillates heller ikke å være høyere enn gesimsen på tårnet på Oddernes kirke.

Barn og unges interesser

Området er ikke i intensiv bruk av barn og unge til fri lek i dag. Planlagt utbygging tilrettelegger ytterligere for organisert aktivitet, dette vil være positivt for barn og unge som er aktive innen idrett. Idrettsklubbene har mulighet for i større grad å tilrettelegge for mer uorganisert bruk, men det ligger utenfor det reguleringsplanen bestemmer.

Det nye åpne torvområdet vil kunne innby til både organisert og uorganisert opphold. Nye gang-/sykkelveier bidrar til nye ferdselsruter i nærområdet, noe den uorganiserte virksomheten kan nyte godt av.

Universell utforming

Alle bygg i området er publikumsbygg, og er slik ivaretatt av teknisk forskrift. Området er i hovedsak flatt, og det ligger godt til rette for universell utforming av utearealer.

Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Planforslaget innebærer en mer effektiv bruk av sentrumsnære arealer.
- Transport: Planforslaget legger rette for å gå, sykle eller ta bussen framfor å bruke privatbil.
- Natur: Planforslaget medfører at ubebygde areal (skog og eng) bebygges. Samtidig sikres et større areal til grønnstruktur enn det som er sikret i gjeldende plan.
- Gjenbruk (sirkulærøkonomi): Riving eller gjenbruk av Gimlehallen er ennå ikke avklart. Mht KKG er intensjonene i øyeblikket å bygge til eller på eksisterende bygg.
- Destruksjon: Planforslaget innebærer at Turnhallen rives. Dette åpner opp arealene mot Jegersbergveien og gir mulighet for å etablere den nye adkomstløsningen beskrevet over.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

- Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for området naturmangfold (§8)
- Kunnskapsgrunnlaget er ansett som tilstrekkelig. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er liten og føre-var- prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse. (§9)
- Forutsatt at de avbøtende tiltakene gjennomføres, vurderes ikke planen å øke den samlede belastningen på økosystemene i eller nær planområdet (§10):
 - o Tap av areal på gressletta nordvest i planområdet vil kunne gi negative konsekvenser for insekter og fugl, og det tapte arealet må erstattes på en måte som gir minst like gode kvaliteter som i dagens situasjon, for eksempel ved å etablere blomstereng med stedegne engarter på andre arealer som i dag består av plen.
 - o Trærne som felles i skogen ved KKG, bør legges ut i gjenværende skogsareal for å kunne danne leveområder for vedboende sopp og insekter.
 - o Uteområdene bør driftes på en måte som ivaretar insekter, fugl og piggsvin.
 - o Kunstgressbanen må etableres på en slik måte at det ikke medfører spredning av gummigranulat til naturen.
 - o Det må gjøres tiltak for å forhindre spredning av fremmede arter som er registrert innenfor det aktuelle tiltaksområdet, og ved ny beplantning bør det velges stedegne arter.
- Kostnader knyttet til avbøtende tiltak skal dekkes av tiltakshaver (§11)
- Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker legges til grunn (§12).

Avbøtende tiltak i planforslaget:

- Det etableres blomstereng med stedegne engarter i felt o_GN3 som erstatning for gressletta nordvest i planområdet. Det er knyttet rekkefølgekrav til etableringen.
- Det kreves tiltaksplan for å forhindre spredning av fremmede arter.
- I områder som skal revegeteres eller områder med naturpreg skal ny vegetasjon være i samsvar med eksisterende vegetasjon.

Avbøtende tiltak som søkes ivaretatt med drift og vedlikehold:

- Trærne som felles legges ut i gjenværende skogsareal.
- Uteområdene driftes på en måte som ivaretar insekter, fugl og piggsvin.
- Kunstgressbanen må etableres på en slik måte at det ikke medfører s
- Spredning av gummigranulat fra kunstgressbanen unngås.

Støy fra idrettsanlegget

Avstanden fra sandvolleyballbaner og fotballbane til nærmeste boligbebyggelse er hhv ca 130 m og 200 m. I tillegg til denne avstanden vil sandvolleyhallen bidra til å skjerme mot eventuell støy fra aktivitet på banene.

Folkehelse

Utvikling med idrettsanlegg er i utgangspunktet positivt for folkehelse. Dersom tilbudene som etableres også kan benyttes av barn og unge som ikke deltar i organisert idrett vil den positive effekten være enda større, både ved at denne gruppen får tilgang til aktiviteter her, men også eierskap til området.

Forurensing

Eventuelle forurensede masser som påtreffes ved tiltak i planområdet håndteres etter forurensingsloven.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Investeringstiltak som man nå kjenner til, er etablering av sandvolleyballanlegget og fotballbanen. Disse skal i hovedsak finansieres uten kommunale midler.
- For øvrige tiltak er det usikkert når de kommer og hvordan investerings- og driftsutgiftene skal fordeles.

Oppsummering

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter. Utviklingen av området med et hovedanlegg for idrett vil være viktig i seg selv for de aktivitetene som kommer her, men også for byen Kristiansand. Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning og andre aktiviteter.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. For å få til dette er det avgjørende at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

Deler av området har verdi for rekreasjon i dag, og dette kommer klart fram i uttalelsene. Planforslaget søker å ivareta disse verdiene samtidig som det legges til rette for bygging. Med opprusting av arealer og nye forbindelser vil det bli en ny situasjon hvor hele området kan brukes til rekreasjon.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget vedtas.

Åsmund Åmdal, 21.05.2023