



Dato 12. mai 2023
Saksnr.: PLAN-20/02149-89
Saksbehandler Nina Malo
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1507 detaljregulering, Grim torv - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Grim torv med plankart sist datert 09.05.2023 og bestemmelser sist datert 09.05.2023.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
3. Bygningen i felt BS1-6, mot Setesdalsveien senkes til 10 etasjer. Som følge av høydereduksjon skal plankartet endres til å samsvare med vedtaket.
4. Bestemmelse angående leilighetsstørrelse basert på illustrert prosjekt må tilføyes.

Sammendrag

Planens hovedgrep er å utvikle Grim torv til et attraktivt områdesenter med bymessig karakter og, høy utnyttelse. Byutviklingsdirektøren mener at planforslaget gir gode kvaliteter; gode uterom mellom bebyggelsen, to torv med ulik karakter og møtested for barn og unge. Forslaget gir en variasjon i bebyggelsestyper og høyder, bevaring av mølla og lagerbygg samt flere næringsarealer. Planforslaget bidrar også til oppgradering av flere lekeplasser i området. Det tillates ca 270 boliger, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og bevertning i felt BS1 og BS2. Fasadene ut mot disse to viktigste urbane møteplassene, Skoleplassen og Mølletorvet, foreslås med en aktiv førsteetasje med publikumsrettede funksjoner. Det er foreslått ca. 12 000 m² næring og ca. 516 parkeringsplasser i kjelleren.

Området rundt Grim torv er i dag preget av trafikkerte veiarealer, med mye gjennomgangstrafikk. Etablering av rundkjøring har vært et tema i prosessen. Byutviklingsdirektøren har i utgangspunktet vært negativ til en rundkjøring, men ser det som positivt at all biltrafikk til planområdet vil skje fra Setesdalsveien. Trafikkanalysen viser at rundkjøringen er nødvendig for å kunne realisere prosjektet. Det er stilt rekkefølgekrav til at rundkjøringen skal etableres før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BS1. Gjennomføringen av prosjektet er derfor avhengig av at rundkjøringen finansieres og bygges og vil utgjøre en stor kostnad ifm. utbygging av

Grim torv. Gjennomføring av byutviklingen på Grim torv hviler på at utbygger og Statens vegvesen finner en gjennomførings- og finansieringsmodell.

Byutviklingsdirektøren har vært opptatt at rundkjøringen gis en urban utforming og at man skal bevare så mye som mulig av grøntområdet og trerekken av parklind langs Setesdalsveien, som også har verdi som kulturminne. Derfor er det stilt krav om reetablering av lindetrær.

Øvrige tema har vært den verneverdige bebyggelsen innenfor planområdet. Stemmen, den gamle mølla med lagerbygg og disponentboligen tegnet av arkitekt Arne Korsmo, 1930, er kulturminner med bevaringsverdi. Administrasjonen har vært negativ til en løsning der planen er avhengig riving av boligen. Slik det er foreslått nå skal boligen flyttes ut fra planområdet. Byutviklingsdirektøren ser at det er vanskelig å bevare boligen med de utbyggingsplaner som foreligger for området og kan akseptere å anbefale at boligen flyttes. Riksantikvaren er også enig i dette grepet.

Det er foreslått et bygg med 12 etasjer som plan og bygg mener er for høyt. I forbindelse med høring ble det vedtatt av by- og stedsutviklingsutvalget å høre forslaget med 14 etasjer. Byutviklingsdirektøren mener at et bygg på 12 eller 14 etasjer er ikke godt tilpasset. Derfor er planforslaget lagt fram med innstillingspunkt at bygningen må senkes til 10 etasjer og tilpasses situasjonen, da særlig mot de verneverdige møllebygningene. Et bygg på 14 etasjer gir mer slagskygge enn et bygg på 10 etasjer for sine omgivelser, da spesielt i friområdet nord for Setesdalsveien.

Byutviklingsdirektøren anbefaler å sikre variasjon i leilighetsstørrelse slik at det ikke blir bygget for mange små boliger. Byutviklingsdirektøren er opptatt av å gi mulighet for barnefamilier å bo sentralt. Større boliger er mer fleksible i bruken, også i et fremtidsperspektiv når boligbehovene kan være annerledes enn i dag. Fleksible, romslige planløsninger bidrar til bærekraftige løsninger over lang tid. Forslagstiller ønsker ikke å forhåndsdefinere leilighetsstørrelse siden de er avhengig den fleksibiliteten. Dette av hensyn til prosjektets omfang og kompleksitet hvor forslagstiller mener det vil være svært uheldig å legge premisser som ikke nødvendigvis imøtekommer fremtidig etterspørsel. For å sikre variasjon i leilighetsstørrelse har plan og bygg lagt inn dette som et innstillingspunkt.

I forbindelse med høring kom det inn 16 innspill. Mange av innspillene omhandler tetthet, høyder og den bevaringsverdige bebyggelsen. Det kom også inn innsigelser fra NVE angående flom og områdestabilitet. Disse tema er svart ut og NVE har trukket innsigelsene. Statens vegvesen og Vegdirektoratet har også godkjent rundkjøringen etter en lang prosess. Reguleringsplanen er omfattende og omhandler flere ulike momenter som blitt løst i løpet av en lang planprosess. Grim torv er nå modent for å vedtas.

Byutviklingsdirektøren mener generelt at planforslaget er fremtidsrettet og et positivt grep for Grim torv, som områdesenter og for bydelen generelt. Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, datert 050523
2. Bestemmelser, datert 090523
3. Planbeskrivelse, datert 090523
4. Samtlige høringsinnspill med plan og byggs kommentar
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

6. Samtlige høringsinnspill
7. Illustrasjoner
8. Tilleggsillustrasjoner 14 etasjer og solforhold
9. Samtlige medvirkningsopplegg
10. Planprogram og vedtak
11. Faresonekartlegging
12. Grunnundersøkelser
13. Handelsanalyse
14. Kulturminner
15. Luftkvalitet
16. Miljøgeologi
17. Mobilitetsplan
18. Naturmiljø
19. Støyrapport
20. Trafikkrapport
21. Overordnet VA rammeplan, datert 09.06.2022
22. Geoteknisk vurdering iht. ny veileder
23. Uavhengig kontroll av notat om områdestabilitet geoteknisk vurdering
24. Utsvaring vedr flom på innsigelse
25. NVE trekker innsigelse

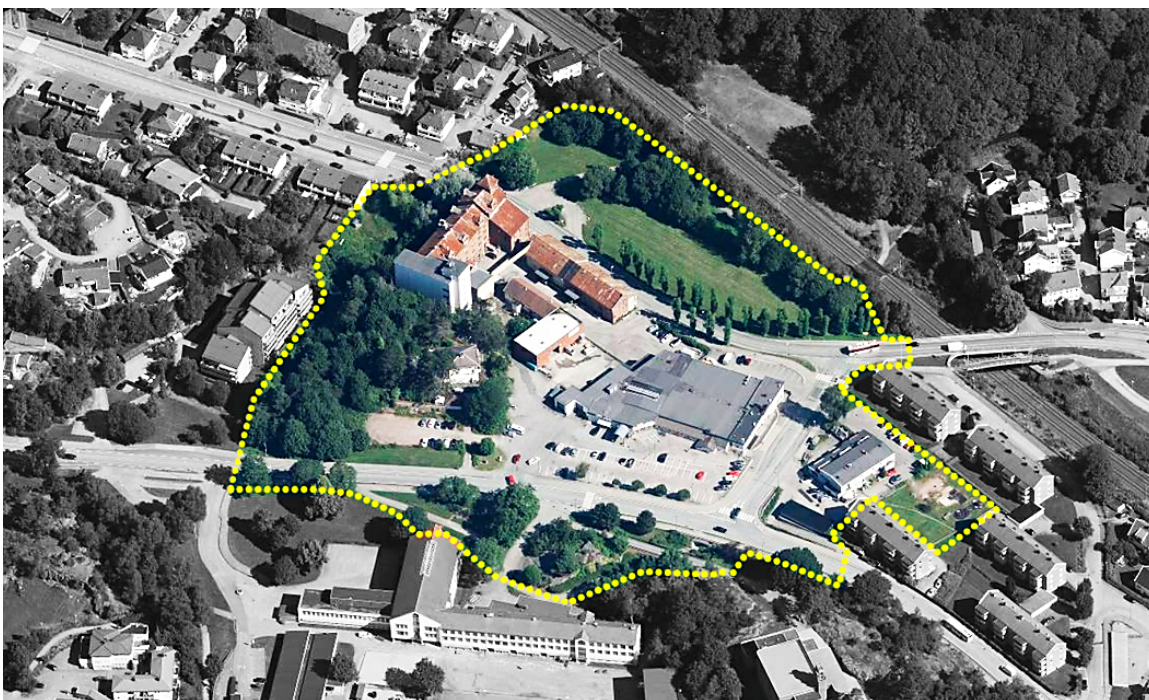
BAKGRUNN FOR SAKEN

Multiconsult Norge AS fremmer forslaget på vegne av Svendsengruppen AS og Norgesgruppen AS.

Dagens situasjon

Planområdet omfatter tidligere Christiansands Møller, dagens Grim torv med Menybutikken og tilstøtende bebyggelse langs Grim torv, deler av Rv9/Setesdalsveien og grøntområdet/parkområdet mellom veien og jernbanesporet.

Plangrensen dekker gjeldende plan for området i sin helhet, og følger eiendomsgrenser. Grim Eiendom AS er eier av den tidligere mølleeiendommen og øvrig areal mellom Setesdalsveien, Grim torv, Møllevannsveien og Møllebekken. Kristiansand kommune eier grøntarealet nord for Setesdalsveien, mens arealene øst for veien Grim torv har flere private eiere. Veigrunnen er dels kommunal (Grim torv), dels fylkeskommunal (Fv30/Møllevannsveien) og dels statlig (Rv9/Setesdalsveien).



Oversiktsbilde over dagens Grim torv.

Planens innhold

Hovedgrep

Planens hovedgrep er å utvikle Grim torv til et attraktivt områdesenter med bymessig karakter og høy utnyttelse. Planen sikrer en blanding av bevaringsverdig industribebyggelse og ny arkitektur. Det planlegges for en ny barnehage i den vestre delen av planområdet. Det planlegges for en rundkjøring i Setesdalsveien med en arm som adkomst til parkeringskjeller.

Øst for veien Grim torv er eksisterende bygning (bakeriet og sykkelbutikken) regulert for sentrumsformål (BS3). Hvis det i fremtiden er ønsker om videreutvikling må dette gjøres gjennom en ny detaljregulering for dette område.



Foreslått plangrep

Plassdannelser

Bebyggelsen formes rundt ulike "byhager" med en rolig side mot det grønne fellesrommet og en urban side mot omkringliggende bygater og indre nabolagsgater. Det sikres en allmenn tilgjengelig trapp som kobler sammen de to torvarealene, skoleplassen og mølletorvet. Fasadene ut mot torvene foreslås med en aktiv førsteetasje med publikumsrettede funksjoner.

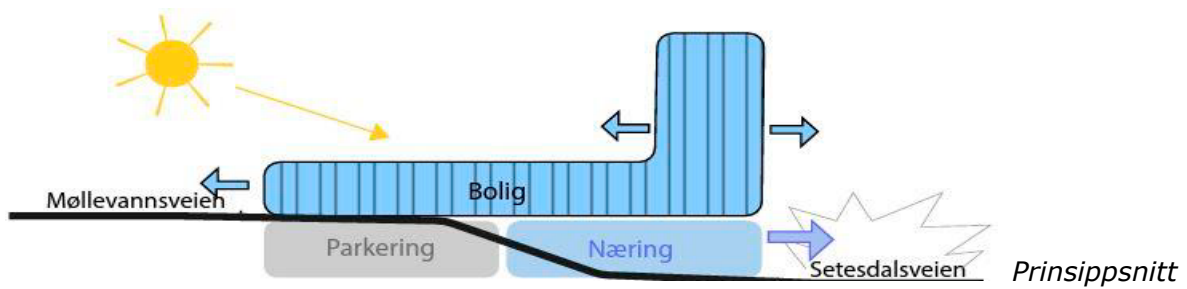
Boliger og boligkvalitet

En blanding av skala skaper variasjon i området. Bebyggelsen har foreslåtte bygningshøyder mellom 3-6 etasjer og enkelte punkthus i 7-12 etasjer. Det ble etter offentlig ettersyn foreslått å høre et alternativ med 14 etasjer. Det planlegges for totalt 271 boenheter. Boligbebyggelse som ligger mot Møllevannsveien, vil få best mulig solforhold. Den høyere delen av bebyggelse, som er en miks av næring og bolig foreslås plassert nord i planområdet, med en bymessig henvendelse mot Setesdalsveien.

Næring

Næringsarealene planlegges plassert mot Setesdalsveien med direkte adkomst fra ny rundkjøring til felles parkeringskjeller for næringsdelen, bolig og barnehagen. Det tillates forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og bevertning. Fasadene ut mot disse to viktigste urbane møteplassene, Skoleplassen og Mølletorvet, foreslås med en aktiv førsteetasje med publikumsrettede funksjoner. Mølletorvet kan transformeres til det nye handelstorvet. Her planlegges ny Menybutikk, serveringssteder, detaljhandel, kulturtilbud og andre arbeidsplasser. På Skoleplassen bør tenkes mer felles nabolagsfunksjoner, enklere serveringssted, funksjoner henvendt skolen og busstopp. Forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og bevertning i BS1 skal lokaliseres i 1-3. etasje. Det er foreslått ca. 12 000 m² næring og ca. 516 parkeringsplasser i kjelleren.

Rundkjøringen foreslås på bakgrunn av trafikkanalyse utarbeidet som en del av planarbeidet. Trafikkberegningsresultatet for krysset med Rv9/Setesdalsveien forutsetter at krysset bygges om til rundkjøring. Realiseringen av rundkjøring er satt som rekkefølgebestemmelser til forslagstiller. Over næringsdelen planlegges boliger.



For øvrige temaer, se planbeskrivelsen.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer

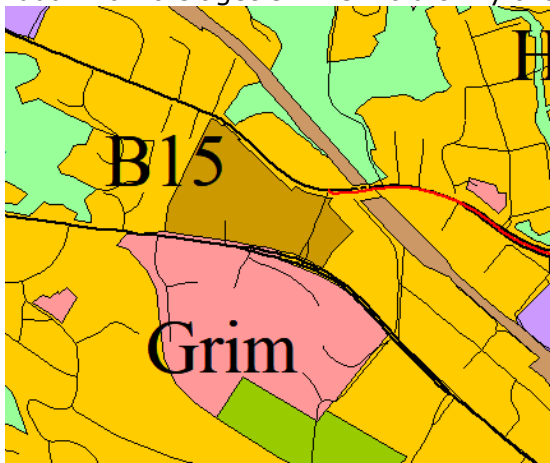
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging sier at: I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Planforslaget er i tråd med dette.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

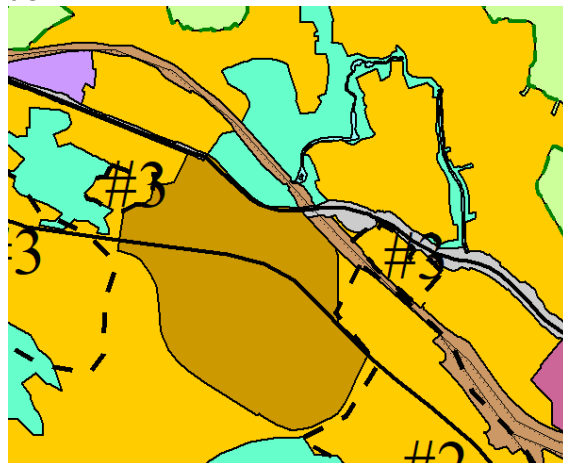
Planforslaget er en utvikling av et områdesenter, som ligger i gangavstand til flere hverdagsfunksjoner, skole og barnehage og kollektivtransport. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi om styring av eksisterende senterområder, og boligfortetting i sentrale og etablerte strøk.

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

Kristiansand kommune har startet arbeidet med kommuneplanens arealdel. Inntil ny arealdel er vedtatt gjelder Kristiansand kommune sin arealdel som kommunedelplan. I gjeldende arealdel for gamle Kristiansand kommune, vedtatt 22.06.2011, er mesteparten av planområdet avsatt til sentrumsformål. Planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel. I forslag til ny arealdel er senterområdet utvidet til også å omfatte skoleområdet, stemmen, Mølleavannsveien 61, boligområdet øst for veien Grim torv og Idda. Planforslaget er i henhold til ny arealdel.

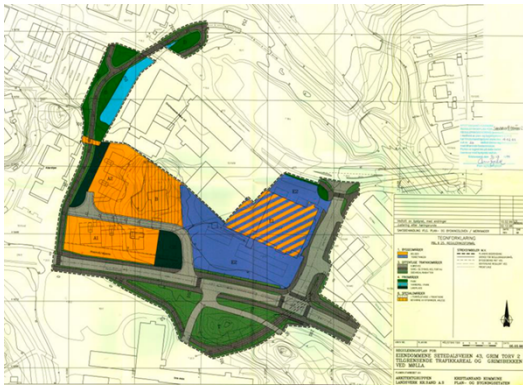


Utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel.



Utsnitt fra forslag til ny arealdel.

Reguleringsplaner



Reguleringsplan for Grim torv 2, Setesdalsveien 43, eldre reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser, ikrafttredelsesdato 10.02.1999. Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele denne reguleringsplanen.



Utsnitt av gjeldende regulering: Plannr. 28, Mølle vannsveien – Grimshaugen for reguleringsplan over Grimshaugen – Mølle vannet – Krossen, stadfestet 14. april 1951. Planområdet inkluderer Møllebebyggelsen.



Utsnitt av eldre reguleringsplan, med plannavn Vestsiden, ikrafttredelsesdato 26.10.1941.



Utsnitt av reguleringsplan for Setesdalsveien, Krossen – Christiansands bryggeri (28.04.1967) Eldre plan for Rv9 tilsvarer ikke dagens trasé. Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av reguleringsplanen.

Tidligere saksgang

Planprogram ble enstemmig fastsatt av by- og stedsutviklingsutvalget den 16.08.2020.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.02.2022 -18.04.2022. Det kom inn 16 merknader. Høringsuttalelsene er oppsummert i eget vedlegg, med plan og byggs vurdering. Under følger en kort oppsummering av hovedproblemstillingene i innkomne merknader. For detaljert informasjon, se vedlegg.

Kort oppsummering av hovedproblemstillingene

- Foreslåtte høyder, solforhold og tetthet.
- Hensyn til kulturminnene i planområdet.
- Bevaring av lindallen langs Setesdalsveien.
- Forholdet til Grim kirke.
- Plassering av renovasjonsløsning.
- Utforming og godkjenning av rundkjøringen.
- Innsigelse angående kvikkleire og flom.

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankart

Ny faresone for ras og skredfare, H310.

Nytt bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde, nord for rundkjøringen.

Nytt bestemmelsesområde for #9; sekke-transportøren skal bevares.

Endret avgrensning for bestemmelsesområde for # 6 for å bedre tilpasses en eventuell åpning av bekken.

Verkstedet på baksiden bak møllebygningen inngår i hensynssone H570_2. Dette er kun



en teknisk justering siden denne er tidligere regulert til bevaring, men ikke vist på riktig måte i plankartet.

Byggegrensen for felt BS1-4 er trukket inn fra veien Grim torv.

Frisikt er lagt til i krysset Grim torv/Møllevannsveien.

Veigrunnen inngår i o_SV4.

Byggegrenser er noe tilpasset mot Møllevannsveien.

Endret på BYA i noen felt.

Det er foretatt flere mindre endringer i bestemmelsene, blant annet forhold som gjelder geoteknisk utredning, renovasjon og endringer nevnt i høringsinnspillene.

I planbeskrivelsen er følgende temaer komplettert; Flom, områdestabilitet, flere små oppdateringer nevnt i høringsinnspillene (se

vedlegg for høringsinnspill).

Ekstern medvirkning

I planprosessen har det vært flere medvirkningsprosesser med barn og unge og beboerne i området. I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det avholdt åpent folkemøte med 80 deltakere, åpen cafe en lørdag på Menybutikken, flere møter med Grim og Solholmen skole.

Noen av innspillene som kom inn:

- bedre busstilbud.
- ønsker nytt møtested.
- flere cafeer og restauranter.
- kunst og kultur som tema i Grim torv

- oppgradering av eksisterende lekeplass bak Grim bakeri, men også tilføre nye.

Mange av innspillene er tatt til følge siden flere av innspillene omhandler oppgradering og møtested for ungdommer.

Grim skole har laget modell over planområdet.

I forbindelse med offentlig ettersyn ble det avholdt åpen cafe på Menybutikken, åpent kontor en ettermiddag/kveld i planområdet, og medvirkning med elevrådet på Grim, Solholmen og Krossen skole. De innspill som kom inn omhandler høyder, tetthet, solforhold, utforming på torvene og lekeplassene, trafikk og utforming på bebyggelsen. Referat og opplegg for samtlige medvirkningsprosesser er vedlagt.

Intern medvirkning

Planprogrammet har blitt diskutert i samarbeidsgruppa sentrum flere ganger. (10.01.18/06.01.19/ 30.01.19 og 13.11.19). Merknader fra samarbeidsgruppa er i hovedsak imøtekommet. Temaer som ikke er imøtekommet er:

- Helse og sosialsektoren mener at det bør vurderes om eksisterende utleieboliger i Møllevannsveien 61 bør bygges om til omsorgsboliger og inngå i planområdet.
- Oppvekstsektoren og miljøretta helsevern mener at det ikke er aktuelt å planlegge en løsning som medfører dispensasjon fra krav til utearealer (6 x inneareal) for barnehagen.
- Alléen har en stor kulturhistorisk verdi. Parkvesenet mener derfor at alleen i sin helhet må bevares.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan og bygg er positive til planens hovedgrep om å transformere Grim torv til et bilfritt og fremtidsrettet område. Planområdet har en sentral plassering, med kort avstand til barnehage og skole, Baneheia, butikker samt god tilknytning til kollektivtrafikk. Plan og bygg mener at planforslaget gir gode kvaliteter med bymessig karakter og høy utnyttelse, med en god kombinasjon av boliger og næring. Plan og bygg mener prosjektet har mange gode kvaliteter og vil bli et godt supplement til nærområdet.

Konsekvensutredning

Plan og bygg vurderer at fremlagt planbeskrivelse med konsekvensutredning svarer ut fastsatt planprogram. Utredningsplikten er oppfylt.

Bebyggelse (boliger og næring)

Forslaget gir en variasjon i bebyggelsestyper/utforming og høyder, bevaring av mølla og lagerbygg samt flere nye næringsarealer. Det er et godt grep for området at næringsdelen henvender seg mot Setesdalsveien og boligdelen mot Møllevannsveien. Møllebyggene kan romme både kontor, handel og kulturfunksjoner og vil i seg selv kunne skape en spennende miks i området. Dette grepet mener plan og bygg er riktig siden bygningsmassen er av stor kulturhistorisk verdi men ikke særlig brukt per i dag. Med en fornuftig bruk kan dette bidra til et godt eksempel på hvordan man kan bruke slike bygninger på en god måte. Det har også blitt testet ut et konsept med vinbar, på nordsiden av møllebygget, som det jobbes med å videreføre til neste sommer. Plan og bygg har vært positive til denne typen midlertidige tiltak for å prøve ut hva som fungerer godt i området. Mange av de innspillene plan og bygg har hatt i løpet av prosessen angående bebyggelsesstruktur har blitt tatt til følge og vi er enige om at det planforslaget som nå foreligger. Unntaket høyden på et av byggene mot Setesdalsveien, som må reduseres, og tilpasses situasjonen, da særlig mot de verneverdige møllebygningene. Administrasjonen anbefaler en høy utnyttelse i Grim torv, men et bygg på 14 etasjer aksepteres ikke. Et bygg på 14 etasjer gir mer slagskygge enn et bygg på 10 etasjer for sine omgivelser, da spesielt i friområdet nord for Setesdalsveien. Derfor er bygningen til sluttbehandling foreslått redusert til 10 etasjer.

Saken er lagt fram med et innstillingspunkt på dette temaet.



Bygningen sett fra mølla som viser bygningen med 14, 12 og 10 etasjer markert.

Barnehage

En barnehage er godt tilskudd til området siden det bidrar til aktivitet, både innenfor planområdet, men også for bydelen. Funksjonen er også nødvendig siden det er dårlig barnehagekapasitet i området. Barnehagens uteareal har vært et tema i planprosessen. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler, §9 sier at utearealet bør som minstemål være seks ganger så stort som innearealene (det vil si ca. 24 m² for barn over 3 år og 33 m² under 3 år). Dersom disse kravene er vanskelige å oppfylle for eksempel i bystrøk, må det tas en helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle når det gjelder hvilke parker og friområder som finnes i nærmiljøet, og hvordan barnehagen har tenkt å benytte disse. Barnas sikkerhet må i så fall vies spesiell oppmerksomhet. Det er planlagt for totalt 80 barn (50 barn over 3 år og 30 under 3 år). Det er foreslått et uteareal på 1700 m². I henhold til veilederen skal barnehagens uteareal være 2190 m². Dette betyr at størrelsen på utearealet ikke tilfredsstillers kommunens krav siden planforslaget avviker med 490 m² uteareal ift. veilederen.



Plan og bygg mener at kravene angående 6 x innearealene er vanskelige å oppfylle og peker på at aktuelt planområde er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen og har en

sentral beliggenhet. I urbane settinger som på Grim Torv, er det trangere om plassen, og kravet til uteområder gjør det fornuftig for barnehagen å koble seg på omkringliggende funksjoner og grøntområder. Potensialet for sambruk av funksjoner på Grim Torv er stort. Det er kvartalslekeplass, 100-metersskog, lekeplasser og parkdrag i nærområdet. Plan og bygg mener at en barnehage i Grim torv er et positivt tilskudd til senterområdet og kan tiltrekke seg barnefamilier. Plan og bygg mener at barnehagens utearealer er gode og at barnehage som funksjon og arealets kvalitet er viktigere enn størrelsen. Parkering til barnehagen vil bli etablert i parkeringskjelleren med direkte atkomst med heis. Dette grepet er akseptabelt siden dette blir en «bybarnehage». Det har tidligere vært diskutert flere løsninger for parkering, blant annet langsgående parkering langs Møllevannsveien, sambruk med Grim/Solholmen skole og på nabotomten Møllevannsveien 61. Ingen av forslagene har blitt akseptert av de ulike berørte partene. Løsningen med parkering i parkeringskjeller er et forslag fra administrasjonen, da man ikke kom til en løsning på stedene nevnt over.

Byrom og utearealer

Det er positivt med et sammenhengende bygulv og flere felles møtesteder både for beboerne som skal bo i området og for nærområdet generelt. Plan og bygg har i planprosessen vært opptatt av bevegelsen mellom de to torvene og internt i området.



Passasjen mellom skoletorget og mølletorget, binder sammen torgene. Koplingen er god med en bred trapp som tar opp høydeforskjellen og en offentlig heis.

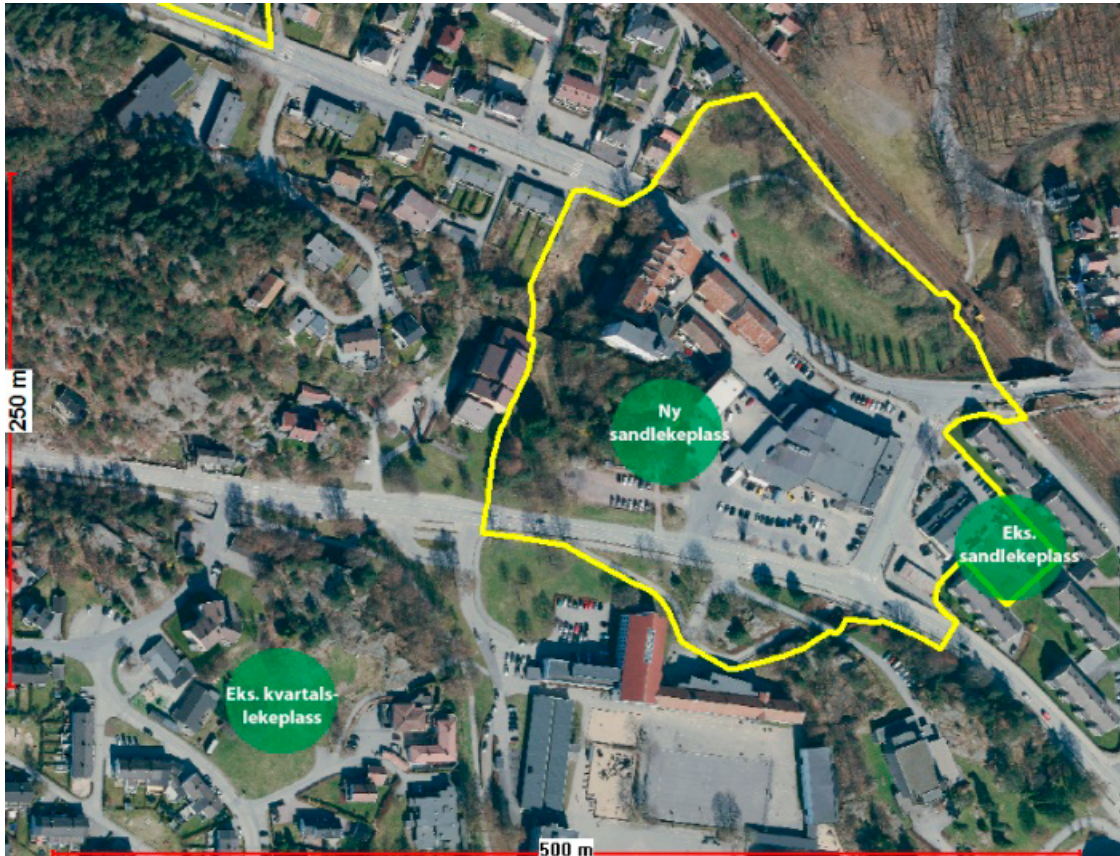
Det er i planforslaget foreslått 20 m² uteoppholdsareal per boenhet, noe som er et avvik fra kravet i kommuneplanen. Dette avviket kan aksepteres siden prosjektet gir gode kvaliteter på uterommene.

Kulturminner

Det er flere kulturminner innenfor planområdet. Derfor er det foretatt en gjennomgang og verdivurdering av kulturminnene på Grim torv, og konsekvensene for kulturminneverdiene ved gjennomføring av foreslått utbygging i området, se vedlegg-kulturminneutredning. Kulturminnene i planområdet er knyttet til den langvarige industri-/møllevirksomheten ved det tidligere møllevannet. Utbyggingsforslaget ivaretar de fleste av kulturminnene knyttet til tidligere Christianssands Møller AS. Det gjelder selve møllebygningen med kornsiloen, mellageret, lageret (bygningene langs Rv9/Setesdalsveien) og det eldste kulturminnet i planområdet, møllevannsstemmen. Utbyggingsforslaget har negative konsekvenser for boligeiendommen «Møllebakken» (Villa Eriksen), møllas tidligere disponentbolig. Villaen er tegnet av Arne Korsmo, og er i gjeldende reguleringsplan regulert til bevaring. I kommunens kulturminneplan fra 1990 er huset plassert i bevaringskategori 2 (hus som ikke er i fredningsklasse, men som bør reguleres til bevaring). Muligheten for å flytte bygningen til ny tomt er vurdert. Plan og bygg ønsket i utgangspunktet at disponentboligen skulle bevares på eksisterende sted. Vi ser allikevel utfordringer med å bevare bygningen på grunn av utbyggingsforslaget med parkeringskjeller og plassering av ny Menybutikk som er viktig for området. Det er vanskelig å kombinere en fremtidsrettet utbygging av området med parkering og næring under bakken med villaen som blir liggende midt i området. Det er stilt rekkefølgekrav til

at bygningen flyttes. Kommunen vurderer å bruke boligen som kunstnerbolig på Odderøya i nærheten av silobygningen, tegnet av samme arkitekt, for å få en sammenheng mellom disse bygninger. Dette forholdet er ikke endelig avklart. Trerekken av parklind forbi Mølla har stor verdi som kulturminne. En konsekvens av ny rundkjøring er at deler av trerekken må fjernes. Det er stilt krav om reetablering av lindetrær i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unges interesser



I forbindelse med oppstart og høring av planforslaget har det blitt gjennomført flere medvirkningsprosesser med barn og unge. Plan og bygg mener at flere av barns interesser har blitt ivarettatt i planprosessen. Planforslaget legger til rette for nye leketilbud og flere ulike møteplasser som henvender seg til ulike aldersgrupper. Reguleringsplanen gir en oppgradering av eksisterende sandlekeplass i Kaptein Krags vei og nye elementer på kvartalslekeplassen i Fagerdalsveien. Planen bidrar også til en ny sandlekeplass sentralt i området som skal være allment tilgjengelig. Dette er positivt for barn og unge i området. Disse tre lekeplasser er det stilt krav at forslagstiller skal oppgradere.

Det vil ikke bli stilt krav om utomhusplan i forbindelse med reguleringsplanen, men kommunen selv kan lage en overordnet utomhusplan for området hvis det er behov i fremtiden. De momenter som skal ses på i en slik plan er listet opp i bestemmelsene. Dette gjelder for eksempel stien vest for barnehagen, grøntområdet på motsatt side Setesdalsveien og området ved stemmen. Det er ikke satt krav til utbygger å gjennomføre dette, men det er lagt inn i planen som en mulighet hvis kommunen i fremtiden vil gjennomføre disse tiltakene.

Flom

Multiconsult har laget en rammeplan for håndtering av overvann og flomveier, spillvann og slokkevann, datert 09.06.2020. NVE har rettet innsigelsen mot denne VA-planen. Multiconsult har 09.06.2022 svart ut innsigelsen fra NVE vedr. flom. Dette notatet beskriver flomveiene ytterligere, samt tydeliggjør sikkerhetsklassen for flom. Se vedlegg.

Kommunen mener at flomfaren er tilstrekkelig utredet og at det ikke er nødvendig med faresoner på plankartet. Konklusjonen er at hovedflomveien ikke vil påvirke planområdet vesentlig ved flom. Den delen av Møllebekken som ligger åpent ved Grim Torv får kun et mindre tilslag fra Møllelevannskanalen, og vil ikke påvirke flomhendelser ved planområdet i vesentlig grad. NVE har trukket innsigelsen i brev datert 05.05.23. Se samtlige rapporter og innsigelser i vedlegg.

Sikkerhet mot kvikkleire

Multiconsult har utarbeidet en geoteknisk rapport som viser faresonekartlegging av området med hensyn til områdestabiliteten. Rapporten ble utført i 2018, etter NVE`s veileder 07/2014. I desember 2020 ga NVE ut en ny revidert veileder «NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred». Rapporten fra Multiconsult konkluderer med at den planlagte utbyggingen vurderes å være gjennomførbar i henhold til gjeldende regler og forskrifter hva angår sikkerhet mot kvikkleireskred. NVE mener dette må vurderes på nytt etter oppdatert veileder.

Multiconsult har 26.09.2022 utarbeidet en revisjon av tidligere geoteknisk vurdering iht. ny veileder. Stabilitetsberegningene utført for dagens situasjon viser at stabilitetsforholdene er tilfredsstillende. Den planlagte utbyggingen vurderes for å være gjennomførbar iht. gjeldende regler og forskrifter hva angår sikkerhet mht. skred i kvikkleiremasser/masser med sprøbruddsegenskaper såfremt det iverksettes stabiliserende tiltak. Sweco Norge AS har gjennomført uavhengig kontroll av Multiconsults notat og er enig i at tiltakene som er skissert for forbedring av stabilitet er gode. Faresonen er tegnet inn i plankartet og bestemmelser er tilknyttet som ivaretar sikkerheten. NVE har trukket innsigelsen i brev 05.05.2023.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse i et sentralt område, med god kollektivdekning. Det legges videre opp til en lav parkeringsdekning. Dette er i tråd med de mål og føringer som gis for areal og transportplanleggingen, som i stor grad er styrt av et mål om å redusere klimautslipp. Etablering av rundkjøring tar del av friområdet på motsatt side av Setesdalsveien. Dette er negativt, men etablering av rundkjøring er vurdert som nødvendig i planprosessen. Et av byggene vil bli flyttet ut av planområdet og møllebygningen blir bevart. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Fortetting og transformasjon av et eksisterende bebygd område, slik som her, gir svært gode klimagevinster sammenliknet med å bygge ned natur. Samlet sett vurderes planforslaget å ha positive klimakonsekvenser, og hensyn til klima og miljø som ivaretatt.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggsregistreringer. Det er registrert fem naturtyper: skrotemark, hagemark, parklandskap, fremmede arter og bekkedraget. Tiltaket kan komme i direkte konflikt med de verdisatte naturtypene og viltbiotopene, og naturmiljøet generelt. Med bakgrunn i tidligere registreringer og nye tilleggsutredning anses kunnskapsgrunnlaget som godt og tilstrekkelig utredet. Se vedlegg for mer informasjon.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent og kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Store deler av planområdet er i dag allerede bebygget. Dette planområdet har generelt en liten verdi, er dominert av svært påvirket areal og har ikke særlig verdifullt naturmiljø. Unntaket er alléen av parklind som har en middels naturverdi. Treer som fjernes skal bli reetablert. Videre skal det lages tiltaksplan for håndtering av svartelistede arter og eksisterende trær skal bevares i felt GN (vest for mølla).

§ 10 Samlet belastning

- Planområdet er i dag sterkt påvirket av eksisterende bebyggelse. Det vises til informasjonen over.

§ 11 Kostnader

- Tiltakshaver er klar over, ifølge nml § 11, at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller begrense skade innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt lokalisering av tiltak, vurderes. På generelt grunnlag bør tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet, og ulike løsninger vurderes med hensyn på blant annet naturmangfold.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av kvartalslekeplassen. Lekeplassen har noe eksisterende drift allerede. Utvidelse, utbedring og økt bruk tilsier økt drift. Kostnadene er anslått til ca. 20.100 kroner (2023-priser). For eksisterende sandlekeplass (o_GF3) tilkommer en årlig kostnad på ca. 3300 kroner. Sandlekeplassene forutsettes driftet av velforening/neighborhood.

For øvrige temaer, se planbeskrivelsen.

Gjennomføring- kommunens ansvar og utbyggers ansvar



I forbindelse med utbygging av Grim torv er det stilt flere krav til forslagstiller angående oppgradering av tiltak i planområdet og utenfor området. Disse tiltak er vist på kartet over og omfatter; lekelementer på kvartalslekeplassen i Fagerdalsveien og i eksisterende

sandlekeplass i Kaptein Krags vei. Det vil bli opparbeidet en ny sandlekeplass sentralt i området, som vil bli allment tilgjengelig. Oppgradering av fortau langs Møllevannsveien og Grim torv (veien) vil forslagstiller også ta ansvar for.

Det er i plandokumentene vist hvordan veien Grim torv kan se ut i fremtiden. Dette er en kommunal vei og et kommunalt ansvar. Det er ikke stilt krav i planen at dette skal gjennomføres nå. Men det ligger inne som en planmessig mulighet som kan iverksettes når midler og behov foreligger. Samme forutsetning gjelder for stien vest for ny barnehage fram til Setedalsveien med ny trappeløsning og for fremtidig åpning av bekken nord for Setedalsveien. Disse tiltakene er kun lagt inn i planen som en fremtidig mulighet, uten krav om tidspunkt for gjennomføring eller hvem som skal gjennomføre tiltakene.

Rundkjøring

Forskjellige atkomstløsninger har vært vurdert. Møllevannsveien og veien Grim torv har vært uaktuelle å anlegge atkomst fra av flere årsaker. Fylkeskommunen har ikke ønsket avkjørsel fra Møllevannsveien. Av hensyn til både skolen og selve utbyggingsprosjektet er ikke atkomst fra Møllevannsveien en aktuell løsning. Atkomst fra Grim torv er ikke mulig av hensyn til avstand til kryss og gatas øvrige utforming. De større trafikkmengdene går på Rv. 9 og atkomst fra denne veien er i realiteten eneste mulighet både av hensyn til selve utbyggingen og omgivelsene. Trafikk til ny bebyggelse vil da kunne gå rett inn i parkeringskjeller fra Setedalsveien.

Trafikkanalysen viser at rundkjøringen er nødvendig for å kunne realisere prosjektet. Det har vært dialog underveis i planarbeidet vedrørende kryssløsningen. Statens vegvesen sendte inn søknad om fravik fra vegnormalene i 2020 på vegne av utbygger for at det kunne etableres rundkjøring i dette krysset. Den 10. oktober 2022 ble fravik for oval rundkjøring gitt. Det betyr at forslag til plan for Grim torv kan gjennomføres, med ombygging av dagens T- kryss på rv. 9 til en oval rundkjøring med egen arm til parkeringskjeller. Når det kommer til gjennomføring av planen, så må utbygger ta kontakt med Statens vegvesen for å drøfte finansiering og avtale gjennomføring av den nye rundkjøringen. Fra kommunens side er det ikke avsatt noen midler til tiltaket.

Statens vegvesen har tidligere anbefalt rundkjøring i krysset Grim torv og Setedalsveien i kommunedelplan for Rv.9.

Det er stilt rekkefølgekrav til at rundkjøringen skal etableres før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BS1. Gjennomføringen av prosjektet er derfor avhengig av at rundkjøringen finansieres og bygges, og vil utgjøre en stor kostnad ifm. utbygging av Grim torv. Gjennomføring hviler på at utbygger og Statens vegvesen finner en gjennomførings- og finansieringsmodell. Klarer man ikke løse rekkefølgekravet og bygge rundkjøringen, kan ikke prosjektet realiseres.

Kommunen har i løpet av planprosessen vurdert om det skal tilbys utbyggingsavtale. Ved inngåelse av utbyggingsavtaler skal det generelt etter pbl. § 17-3 gjøres vurdering av forholdsmessigheten. *«Avtalen kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må så i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.»*

I dette tilfellet er rundkjøringen på statlig vei. Finansiering eller bidrag til rundkjøring er statens ansvar. I denne saken er ikke kommunen villig til å påta seg kostnader for opparbeidelse av rundkjøring. Det er heller ikke forutsatt større bidrag fra kommunen til annen infrastruktur i området. En utbyggingsavtale med vilkår om at utbygger selv må gjennomføre og bekoste rundkjøringen vil derfor ikke være forholdsmessig. Vi kan derfor ikke inngå en utbyggingsavtale her uten at kommunen kan bli pliktig til å bidra, jamfør § 17-3. Kommunen har i dette tilfellet besluttet at det ikke skal tilbys utbyggingsavtale.

Oppsummering

Administrasjonen mener at planforslaget for Grim torv har gode kvaliteter i hovedgrep og detaljer. Forslaget gir et godt grunnlag for å få til en transformasjon av området med et variert uttrykk på bebyggelsen, gode møteplasser og en ny barnehage. Bygningen med 14 etasjer er for monumentalt, gir negativ påvirkning mot den verneverdige møllebebyggelsen. Et bygg på 14 etasjer gir mer slagskygge enn et bygg på 10 etasjer for sine omgivelser, da spesielt i friområdet nord for Setesdalsveien og derfor mener administrasjonen at forslaget må reduseres til 10 etasjer. Byutviklingsdirektøren anbefaler å vedta planforslaget.

Nina Malo, 09.05.2023