



Dato 18. september 2023
Saksnr.: PLAN-21/00404-76
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1587 Detaljregulering, Kristiansand Stadion - Sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kristiansand Stadion med plankart sist datert 01.09.2023 og bestemmelser sist datert 01.09.2023.
2. Bestemmelsenes gis følgende tillegg:
 - a. Paragraf 1.1.2 tillegges med: «Det skal etableres trerekke langs Snorres gate ved bygging av tennishaller og tennisbaner i bestemmelsesområde #7».
 - b. Ny paragraf «3. Rekkefølgebestemmelser: Før tennishaller og tennisbaner i bestemmelsesområde #7 kan tas i bruk skal det være etablert trerekke mot Snorres gate.

Sammendrag

Kristiansand kommune ved plan og bygg har utarbeidet kommunalt forslag til detaljregulering for Kristiansand Stadion.

Størstedelen av området er uregulert. Formålet med planarbeidet er å formelt stadfeste eksisterende bruk av området. Samtidig er det vurdert nye tennishaller og -baner mot Snorres gate. Den trekledte skråninga opp mot Salamanderdammen i øst er vist som friområde.

Problemstillinger som kom fram ved offentlig ettersyn er knyttet til forslaget om nye tennishaller og -baner. Disse er kommentert under.

Støy fra baner og spillvegg

Støyutredningen som har blitt utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen viser at nærliggende boligområder ikke vil få overskridelser av de anbefalte grenseverdiene, med unntak av noe uteareal mellom bolig i Teglverksveien og banen. Støyskjermingstiltak som tette vegger er ikke forenlig med å beholde dagens åpne karakter. Bruk av tennishallene vil ikke generere støy. I dag er det tre utendørsbaner. En av disse

forsvinner, og to nye etableres. Samlet sett innebærer planforslaget at det blir én ny utebane. Med tanke på de idrettsfunksjoner som er etablert i stadionområdet og at området ligger sentralt i kommunen, så anser plan og bygg forslaget som akseptabelt.

Utforming av tennishallene (fasader og størrelse)

Planen hjemler bygging av nye tennishaller. Tennisklubben ønsker et funksjonelt bygg som er godt tilrettelagt for å spille tennis, og dette har konsekvenser for utformingen. Samtidig vil tennishallene ligge ut mot offentlig gate og i et boligmiljø, og dette forplikter. Fasadene er bearbeidet, men fremdeles uten vinduer mot Snorres gate. Som avbøtende tiltak foreslås å etablere trerekke som vil bidra til variasjon mm. Tennisklubben ønsker ikke bestemmelser om etablering av trerekke.

Belysning

Miljørettet helsevern har foreslått å kreve belysningsplan. Plan og bygg mener dette vil være et uforholdsmessig krav. I dag er det store lyskastere på Kristiansand stadion, i tillegg er det andre mindre lyskastere og gatelys. Ifølge tennisklubben har de ikke fått klager på dagens lysbruk, og belysning på nye baner skal utføres på samme måte.

Gressletta i sør (bestemmelsesområde #8)

Gressletta mot Snorres gate/Teglverksveien har vært åpnet opp siden treveggene rundt stadionområdet ble revet for noen år siden. På dette arealet foreslås nå utendørs tennisbaner og spillvegg, og området vil etter utbygging framstå som åpent og med deler av dette opparbeidet som grøntareal. Barns og unges representant har viste til at området er i bruk av barn og unge i dag, og at en omdisponering til tennisanlegg ville utløse krav om erstatningsarealer (jf. Rikspolitiske Retningslinjer pkt. 5d). Det ble gjort særskilt oppmerksom på problemstillingen ved offentlig ettersyn. Statsforvalteren er enig med plan og bygg at det ikke kan kreves erstatningsarealer.

Anbefaling

Planforslaget sikrer dagens bruk til organisert idrett og øvrig uorganiserte aktiviteter. Samtidig legges det til rette for at tennisklubben får utvide sin virksomhet som har en god lokalisering i Stadionområdet og i byen bydelen

På dette grunnlag anbefaler byutviklingsdirektøren 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 01.09.2023
2. Bestemmelser, sist datert 01.09.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 18.03.2022
4. Illustrasjoner til offentlig ettersyn
5. Støyutredning
6. ROS-analyse
7. Saksprotokoll, by- og stedsutviklingsutvalget 03.03.2021
8. Uttalelser til høring med kommentarer
9. Vurdering fra Miljørettet helsevern
10. Tilsvar fra Kristiansand Tennisklubb - 12.07.2023
11. Illustrasjoner 22.06.2023
12. Uttalelser oppstart av planarbeid
13. Befaring med elever fra Wilds Minne skole

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune ved Plan og bygg har utarbeidet kommunalt forslag til detaljregulering for Kristiansand Stadion. Bakgrunnen for planarbeidet er at Kristiansand tennisklubb har fremmet ønske om å bygge tennishaller og nye tennisbaner på eiendommen de fester av kommunen.

Størstedelen av området er i dag uregulert. Formålet med planarbeidet er å formelt stadfeste eksisterende bruk av området. Samtidig vurderes utnyttelsen av området, bl.a. med etablering av nye tennishaller og -baner. Trollvegg Arkitektstudio har utarbeidet skissene for Kristiansand Tennisklubb.

Dagens situasjon



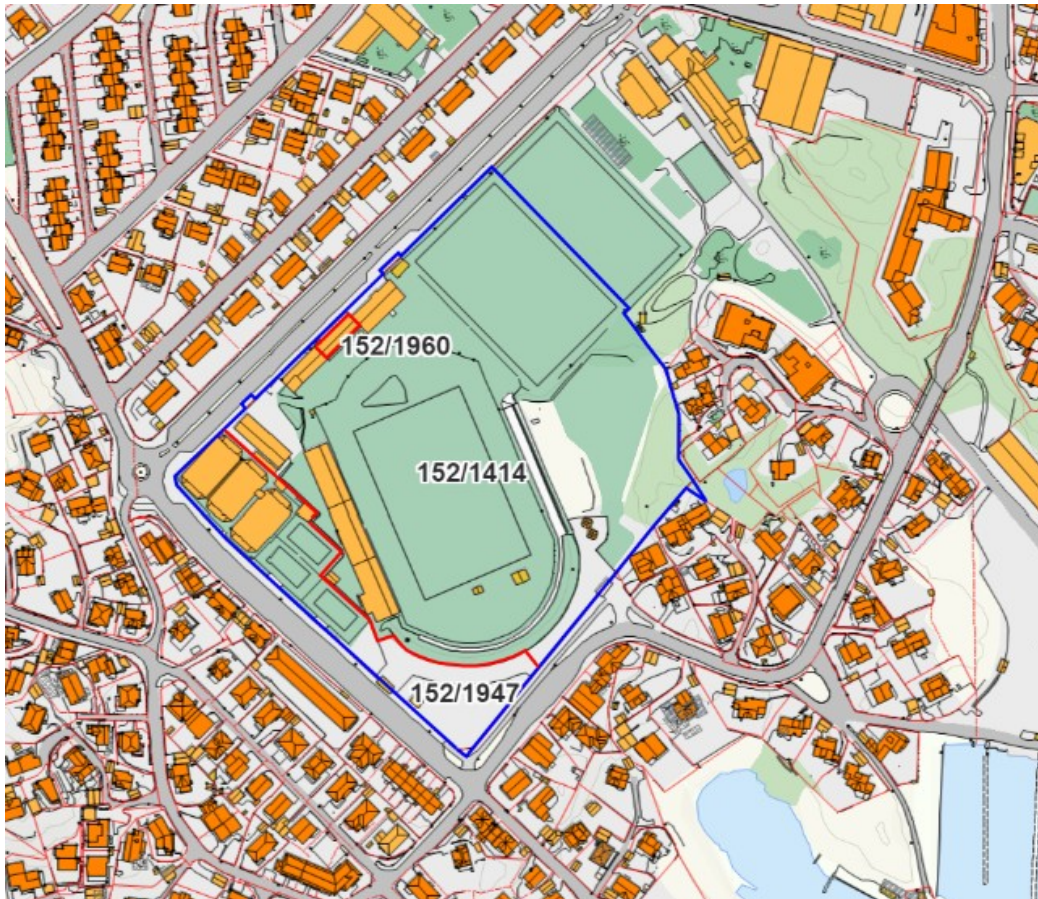
Kristiansand Stadion er omgitt av boligbebyggelse i to og tre etasjer, frittliggende småhus, i hovedsak trehusbebyggelse fra 50- og 60-tallet. Bebyggelsen inne på området er i dag byggene langs Østre ringvei, tennisklubbens tre haller, overbygget tribune og noen mindre bygg. Ubebygd areal består av hovedstadion, treningsbane, tennisbaner og kastebanen i øst og skråninga opp til Salamandersammen samt øvrige sidearealer og kommunikasjonsarealer.



Inntil for få år siden var anlegget stengt for allmenn tilgang. Det er nå åpnet opp ved at gjerder og tett hekk er fjernet. Dette har gjort at stadionområdet har blitt en mer naturlig del av de tilstøtende områder og er tatt mer i bruk til uorganisert aktivitet (som turområde, hundelufting, fri lek, snarvei osv.).

Planområdet er på ca. 54 daa og omfatter eiendommene (vist med rød linje under):

- Del av gnr. 152, bnr. 1414 – kommunal eiendom (45 500 m²)
- Hele Gnr. 152, bnr. 1947 – fester er Kristiansand Tennisklubb (8 500 m²)
- Hele Gnr. 152, bnr. 1960 (Østre Ringvei 6) – fester er KIF Friidrett (240 m²)



Planens innhold

Planens hovedintensjon er å hjemle dagens idrettsvirksomheter som er der i dag – i tråd med kommuneplanen. Utover en generell ivaretagelse av eksisterende idrettsaktiviteter er det foreslått nye tennishaller og -baner.

Planforslaget er vist på neste side. I hovedsak er det idrettsformål med 9 bestemmelsesområder:

- Bestemmelsesområde #1: Eksisterende stadion og tribuner (ikke overdekkede)
- Bestemmelsesområde #2: Eksisterende overdekket sittetribune
- Bestemmelsesområde #3: Eksisterende øvingsbane
- Bestemmelsesområde #4: Eksisterende bebyggelsen langs Østre Ringvei (Planen åpner opp for at bebyggelsen kan få en etasje til. Dette tilsvarer høyden på eksisterende bebyggelse på andre siden av Østre ringvei. Avstanden mellom disse er 37-40 meter)
- Bestemmelsesområde #5: Eksisterende tennishaller og lager/verkstedsbygg
- Bestemmelsesområde #6: Eksisterende tennisbaner
- Bestemmelsesområde #7: Nye tennishaller (Snittet på side 7 viser forholdet til bebyggelsen på andre siden av gata).
- Bestemmelsesområde #8: Nye tennisbaner og ballvegg
- Bestemmelsesområde #9: Eksisterende kastebaner

Høyder på bygg framgår av plankartet.

Den trekledte skråninga opp mot Salamanderdammen i øst er vist som friområde. Det legges ikke opp til tiltak utover ordinært skjøtsel.



Utsnitt av planforslag som var til offentlig ettersyn

Planlagte tennisanlegg

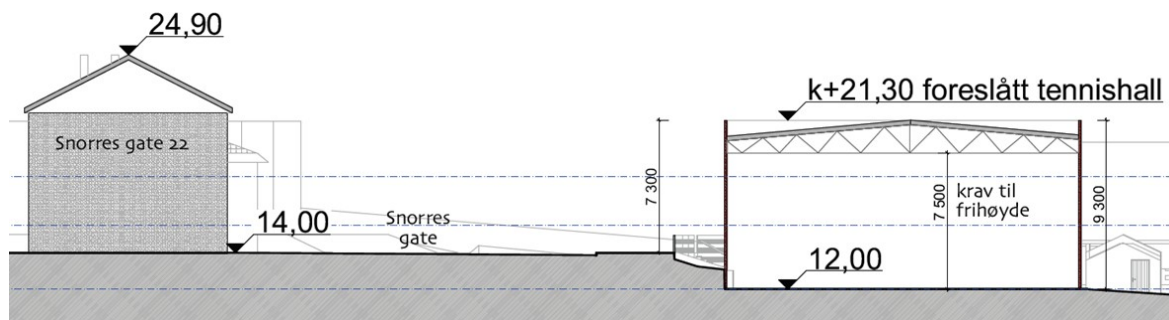
Kristiansand tennisklubb ønsker å bygge haller for tennis og padeltennis, vist som bestemmelsesområde #7 i planen. Delen med tennishall legges på eksisterende tennisbane. I forlengelsen av denne kommer padeltennishallen, lagt på ubebygd areal (plen og asfalt i dag). I sør, mot Snorres gate og Teglverksveien er det forslag om å legge to tennisbaner og en mindre ballvegg (bestemmelsesområde #8).



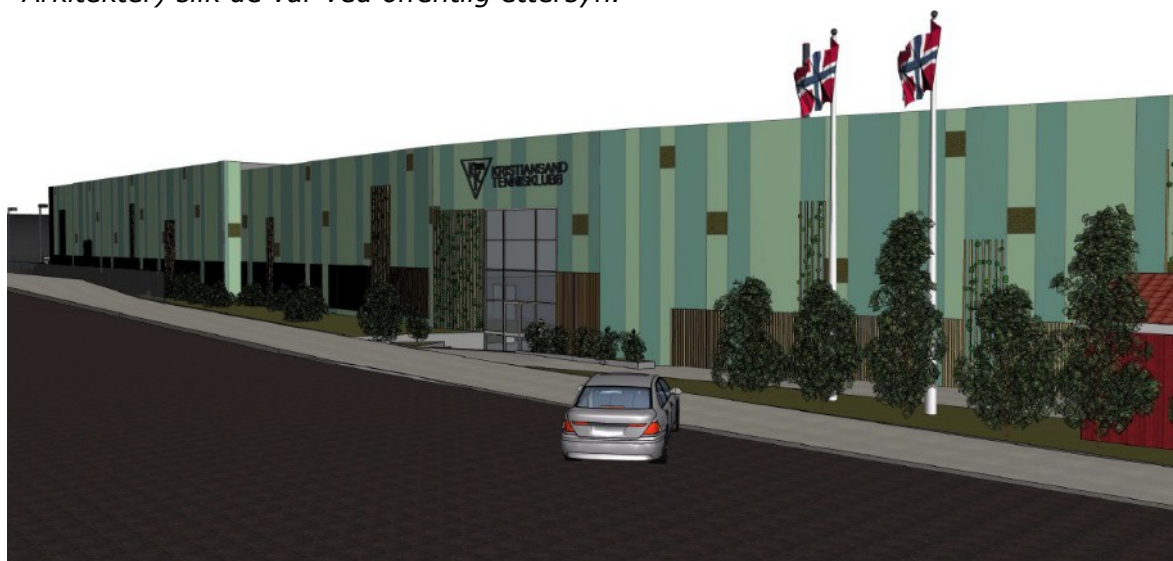
Situasjonsplan og perspektiv slik de var ved offentlig ettersyn (Trollvegg Arkitekter)



Snittet under viser at gesims på planlagt hall har omtrent samme gesimshøyde som boligbygget på andre siden av gata. Overkant gulv i hallen ligger ca 2 meter under fortauet.



Snitt Snorres gate og perspektiv tennishall og inngang mot Snorres gate (Trollvegg Arkitekter) slik de var ved offentlig ettersyn.



PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

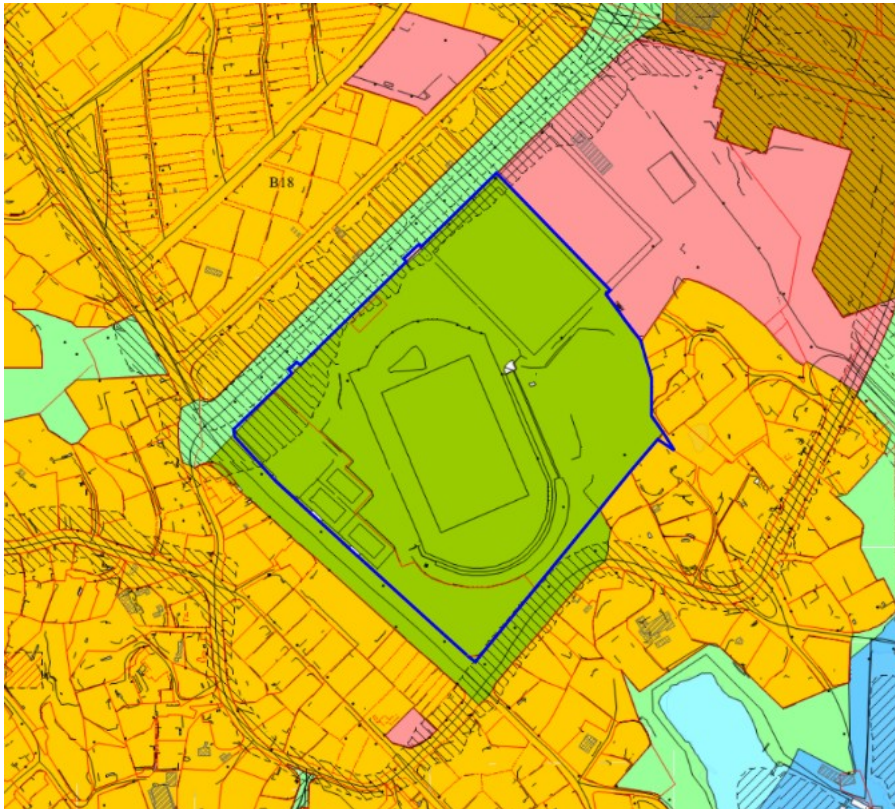
Regionale planer

Planforslaget støtter opp om mål i regionale planer:

- *Regionplan for Agder 2030* har fokus på å utvikle Agder til et «attraktivt lavutslipssafunn med gode levekår», dette innebærer bl.a. å «*reducere klimagassutslipp på Agder med minst 45 prosent innen 2030*».
- *Regional plan for Kristiansandsregionen 2020-2050* som sier bl.a. under retningslinje 2.1 Effektiv bystruktur: «*Potensialet for fortetting, transformasjon og nybygging innenfor byggesonen (allerede utbygde by- og tettsted- sområder) skal utnyttes for å styrke bruk av miljøvennlige transportformer og gi en samfunnsøkonomisk god utnyttelse av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Høy utnyttelse og arealeffektive løsninger skal tilstrebes*».

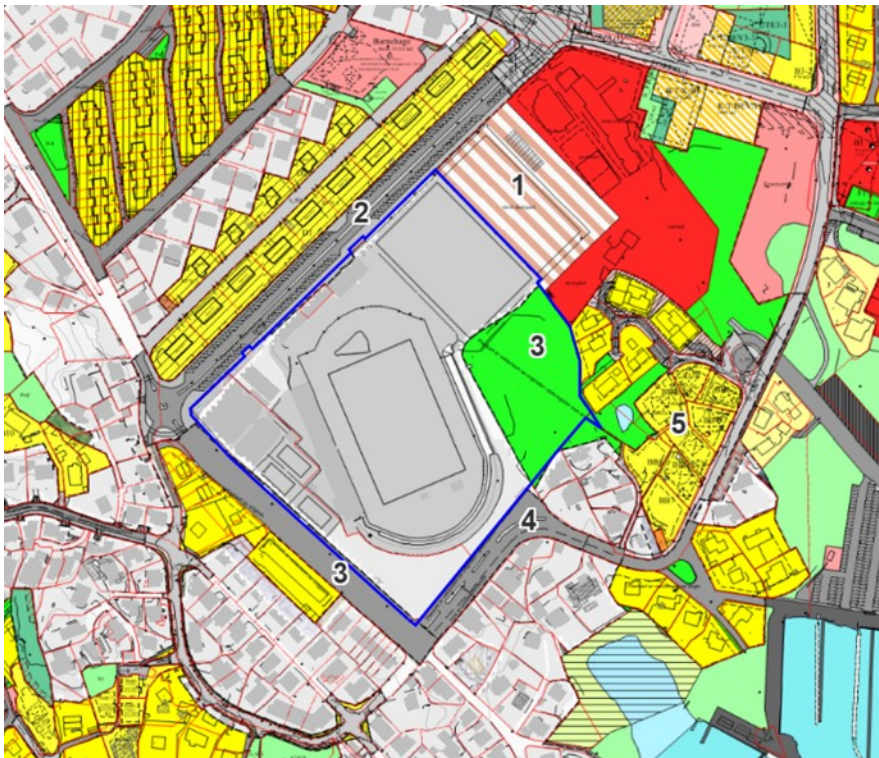
Kommuneplan

Planområdet er angitt som idrettsformål i kommuneplanen, vedtatt 22.06.2011.
Planforslaget er i samsvar med dette.



Reguleringsplan

Planområdet er i hovedsak uregulert. Østre del av planområdet omfattes av del av reguleringsplanen TEGLEVERKSVEI 31-33, plan-ID 43, ikraftredelsesdato 26.05.1953.



Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.03 – 14.05.2022. Det kom inn 6 merknader. Merknadene (fra de nærmeste naboene) går i hovedsak ut på utendørs aktivitet og bebyggelse:

- Støy fra baner og spillvegg blir ødeleggende for tilgrensende boliger og må inneholde plan for støydempende tiltak
- Belysning fra nye anlegg kan bli generende
- De nye hallene blir for store, for høye og er dårlig utformet
- Det er uheldig å ta i bruk den åpne gressletta til baner som i dag er til fri bruk til ferdsel og rekreasjon, her er også noen fine trær som bør få stå
- Det stilles også spørsmål ved om det ikke er en overetablering av padeltennisbaner i kommunen

Oppsummering av høringsuttalelsene med kommentarer følger som vedlegg.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter høringsperioden har utforming av haller blitt drøftet med Kristiansand Tennisklubb. Tennisklubben har bearbeidet prosjektet, og byggene er nå vesentlig bearbeidet etter høringsforslaget:

- Ny bebyggelse er utformet slik at tennishall, padelhaller og inngangsparti framstår som egne bygningsdeler. Dette er vist en oppdeling/variasjon i detaljering, materialbruk, fargebruk for hver bygningsdel.
- Det er minst to fasadematerialer på hallene.
- Hovedinngangen er markert markeres tydelig og ligger godt synlig ut mot Snorres gate.



Utsnitt fra illustrasjon - Trollvegg Arkitektstudio, 22.06.2023

Prinsippene nevnt over er innarbeidet i reviderte bestemmelser. Det er også kravet overdekkede sykkeloppstillingsplasser som vises i illustrasjonene.

Det er gjort en liten justering på plankartet: bestemmelsesområde #1 (stadion) er utvidet i nord for å kunne omfatte en eventuell tribuneutvidelse. Om dette skal gjøres, så må det uansett tilpasses den konkrete situasjon og de øvrige funksjoner nord for stadion. Endringen har ingen betydning for planforslaget.

Ekstern medvirkning

Det var befaring på stedet med skolelever i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Elevene har kommentert dagens bruk og kommet med mulige ønsker for framtidig bruk. Disse er vist i eget vedlegg.

Det har også vært flere møter mellom kommunen og tennisklubben.

Intern medvirkning

I samarbeidsgruppas møte 24.11.2021 viste barn og unges representant til at bestemmelsesområde #8 på plankartet (gressletta i søndre del av planområdet) er i bruk av barn og unge i dag. Dersom området skal omdisponeres er det krav om erstatning jf. Rikspolitiske Retningslinjer pkt. 5d. I høringsbrevet ble det spesielt gjort oppmerksom på denne problemstillingen og bedt om innspill.

Ved oppstart og i høringsperioden kom det fram at de nærmeste naboene er bekymret for støy fra tiltaket. Miljørettet Helsevern har i mail datert 30.05.2022 kommentert dette (vedlegg 9) og anbefaler følgende tiltak:

- *Det bør vurderes å ta ut spilleveggen av planen.*
- *Det bør settes begrensninger på driftstid. Vår anbefaling er at banene stenger kl. 22.*
- *Det bør stilles krav om belysningsplan før det gis igangsettingstillatelse, for å sikre at lys ikke blir sjenerende for naboer.*
- *Det bør undersøkes om ulike banedekker gir forskjellig støynivå, og eventuelt velge det mest støysvake. Selv om støykilden hovedsakelig er fra slag, vil det være nyttig å redusere støy der det er mulig.*

Disse er kommentert under neste punkt.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planens hovedintensjon er å sikre dagens bruk, og det har ikke kommet fram problemstillinger knyttet til dette. For både byen og nærområdet er det positivt å få stadfestet dagens arealbruk i en gjeldende plan. Stadionområdet har en sentral plassering som gjør at det er flere interesser knyttet til bruken av området. At det er åpnet opp de senere år bidrar også til økt interesse for og bruk av Stadionområdet.

Forslaget om utvidelse av tennisklubbens virksomhet med nye haller og utendørsbaner har utløst reaksjoner. De nærmeste naboene er bekymret for økt støy som følge av flere utendørsbaner og utforming av tennishallene. Det er også motstand mot at areal som før var i allmenn bruk tas i bruk til tennisformål.

Området er avsatt til idrettsformål i kommunedelplan, og det er allerede etablert tennisanlegg på andre deler av området. Plan og bygg mener derfor at det ikke er forholdsmessig å stanse utvidelse av tennisanlegget som foreslått. Lokaliseringen er også god i forhold til gange og sykkel og busstilbud.

Støy

Støyutredningen som har blitt utarbeidet i forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen viser at nærliggende boligområder ikke vil få overskridelser av de anbefalte grenseverdiene, med unntak av noe uteareal mellom støyfølsom bebyggelse og banen.

Støyskjermingstiltak som tette vegger er ikke forenlig med å beholde dagens åpne karakter. Dette har betydning for trivsel (en tidligere tett trevegg mot gate ble revet bort), men også kriminalforebyggende hensyn.

Miljørettet helsevern har foreslått tiltak i forhold til støy (beskrevet over). Disse kommenteres slik:

- Foreslått spillvegg ligger vendt bort fra boligbebyggelsen. Støyanalysen viser også at den ikke vil ha stor påvirkning. Spillveggen vil være et tilbud til barn og unge hvor det ikke kreves medlemskap. Her kan de teste ut før de evt prøver baner. Det anbefales ikke å ta ut spillveggen.

- Tennisklubben skriver selv «*det er særs sjelden at banene er i bruk mellom kl. 22 og 23, men en sjelden gang under turneringsavvikling har det vært behov også mellom kl. 22 og 23*». I dag slås lys på fotballbanene av kl 22.10. I utgangspunktet er det ikke behov for en slik regulering.
- En representant for Norsk Tennisforbund (anlegg) sier banedekke betyr lite med tanke på støy – det er i hovedsak lyden fra slag mot ball og menneskestemmer som gir generende støy. Plan og bygg mener derfor at en bestemmelse om dette ikke har så mye for seg. Tennisklubben ønsker å velge et støysvakt dekke (grus eller kunstgrus).

Bruk av tennishallene vil ikke generere støy. I dag er det tre utendørsbaner. En av disse forsvinner, og to nye etableres. Samlet sett innebærer planforslaget at det blir én ny utebane. Med tanke på de idrettsfunksjoner som er etablert i stadionområdet og at området ligger sentralt i kommunen, så anser plan og bygg forslaget som akseptabelt.

Estetikk – utforming tennishaller

Tennisklubben ønsker et funksjonelt bygg som er godt tilrettelagt for å spille tennis. Det har konsekvenser for utformingen: hallene må ha tilstrekkelig innvendig høyde og vinduer ønskes ikke mot selve banene. Størrelsen på banene bestemmer også byggets grunnflate. Om en kun legger disse hensyn til grunn kan resultatet bli bygg som har mer til felles med lager- og industribebyggelse. Men tennishallene ligger mot offentlig gate og i et boligmiljø, og dette forplikter. I høringsvedtaket ble vedtatt tillegget «*Fasader høres spesielt*», og beboere har vært kritiske til den utforming som ble vist i høringen.

På bakgrunn av dette har det derfor vært en prosess der tennisklubben har kommet med revidert forslag til utforming.

Plan og bygg mener at vinduer/vindusfelt ville bidra til skape en variert og levende fasade som ikke har et lukket og avvisende uttrykk. Tennisklubben ønsker ikke vinduer, og har heller ikke vist dette. Som avbøtende tiltak foreslår derfor plan og bygg at det etableres en trerekke mot Snorres gate. Tennisklubben ønsker ikke bestemmelser om etablering av trerekke.

Plan og bygg mener at høyde og plassering av tennishallene er akseptabel. Høydemessig samsvarer bygget med boligbebyggelsen på andre siden av gata (se snitt side 7 og vedlegg 4). Med den bearbeiding som er gjort vil fasadene mot Snorres gate også bli noe lavere enn slik det er vist i høringsforslaget.

Belysning

Miljørettet helsevern foreslår at det kreves en belysningsplan. Plan og bygg mener dette vil være et uforholdsmessig krav. På stadionområdet er det 4 store lyskastere for den store banen. I tillegg er det små lyskastere på de andre banene og også gatelys. Ifølge tennisklubben har de ikke fått klager på lysene som kom på dagens baner (kom i 2017). Belysningen vil bli som på dagens utebaner, dvs. begrenset areal og målrettet ned mot spillflaten.

Gressletta i sør (bestemmelsesområde #8)

Gressletta mot Snorres gate/Teglverksveien har vært åpnet opp siden treveggene rundt stadionområdet ble revet for noen år siden. På dette arealet foreslås nå utendørs tennisbaner og spillvegg. Barns og unges representant har viste til at området er i bruk av barn og unge i dag, og at en omdisponering til tennisanlegg ville utløse krav om erstatningsarealer (jf. Rikspolitiske Retningslinjer pkt. 5d). Administrasjonen skrev i høringssaken:

Det vil ikke være mulig å finne tilsvarende erstatningsarealer i nærområdet på Lund, og alternativet vil være å ta ut tennisbanene. Utfra den beskjedne bruken til lek og den korte tidshorisonten området har vært åpent, gjør at plan og bygg ikke kan se at det i denne saken kvalifiserer til å kreve erstatningsarealer etter

Rikspolitiske retningslinjer. Det anbefales å ta endelig stilling til arealbruken etter at planen har vært til offentlig ettersyn.

Det ble gjort særskilt oppmerksom på problemstillingen ved offentlig ettersyn. Statsforvalteren skrev i sin høringsuttalelse:

Etter en konkret vurdering og noe tvil er Statsforvalteren likevel kommet til at vi kan akseptere plan- og bygningssjefens konklusjon i dette spørsmålet i dette tilfellet.

Plan og bygg vil på dette grunnlag ikke anbefale krav om erstatningsarealer. Det vises til at området etter utbygging vil framstå som åpent og at deler av dette opparbeides som grøntareal.

Trafikk

Planen omfatter i seg selv ikke trafikkområder. Planforslaget vurderes ikke å ha konsekvenser for eksisterende samferdselsanlegg eller medføre behov for ny infrastruktur.

Universell utforming

Nye tiltak må etableres innenfor gjeldende regelverk og normaler mht. tilgjengelighet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke påvist særskilt risiko eller sårbarhet.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget har begrensede klima- og miljøkonsekvenser:

- Arealbruken er i samsvar med kommuneplanen og nåværende bruk
- Plasseringen er god i forhold til gange, sykkel og buss
- Arealene er allerede tatt i bruk, gjenværende naturarealer sikres i planen

Naturmangfoldloven

Stadionområdet er i hovedsak utbygd og tatt i bruk. Unntaket er den trekledte skråninga opp mot Salamanderdammen som sikres som friområde og fortsatt vil kunne være et jakt- og overvintringsområde for salamanderne. Det er ikke forslag om tiltak her.

Bestemmelsene sikrer bevaring av terreng og vegetasjon i dette området.

Naturmangfoldsloven §8-12 anses som ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget får ikke konsekvenser for kommunen.

Oppsummering

Planforslaget sikrer dagens bruk til organisert idrett og øvrig uorganiserte aktiviteter. Samtidig legges til rette for at tennisklubben får utvide sin virksomhet som har en god lokalisering i Stadionområdet og i byen bydelen.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget vedtas.

Åsmund Åmdal, 11.09.2023