



Dato 8. februar 2022
Saksnr.: PLAN-21/00404-53
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

1587 Detaljregulering, Kristiansand Stadion - Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kristiansand Stadion med plankart sist datert 21.01.2022 og bestemmelser sist datert 21.01.2022, ut til offentlig ettersyn.
2. Det tas endelig stilling til bruken av planens bestemmelsesområde #8 etter at planen har vært til offentlig ettersyn.

Sammendrag

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

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. Dette er de eneste nye foreslåtte tiltak i planen. Bakgrunnen for planarbeidet var at tennisklubben ønsker å bygge nye tennishaller og tennisbaner.

Planforslaget foreslås i hovedsak som idrettsformål med 9 bestemmelsesområder. Den trekledte skråninga opp mot Salamanderdammen i øst er vist som friområde.

Estetikk

Bygg med idrettsformål vil på grunn av funksjonen få en annen utforming enn et boligbygg. Plassering sentralt på Lund i et boligmiljø er forpliktende med tanke på utformingen. Planlagt tennishall vil få omtrent samme gesimshøyde som eksisterende boligbygg på andre siden av gata. Det er 25 meter mellom disse byggene, en relativt romslig situasjon med bygg på 3 etasjer. Boligbebyggelsen ligger sørvest for planlagte tennishaller og vil ikke bli berørt i forhold til skygge fra disse. Forslagsstiller har med forskjellige grep utformet et bygg med karakter som vil kunne oppleves som et positivt innslag i gata. Virkemidler og grep for å få dette til er:

- Platekledning med et spill av farger

- Trespiler på deler av fasaden – deler av disse med klatrende vegetasjon
- Vegetasjonsrekke mellom tennishall og fortau
- Framheving av inngangspartiet med store vindusflater mm

Barn og unges interesser – krav om erstatningsarealer etter RPR

Barns og unges representant har ved gjennomgang av planen internt reist spørsmål om det kreves erstatningsarealer etter Rikspolitiske Retningslinjer pkt. 5d for plenarealet i sør (bestemmelsesområde #8 i planforslaget). Planforslaget viser tennisbaner her. Arealet festes av tennisklubben. Dette er i dag et flatt og åpent plenareal, ut mot Snorres gate og Teglverksveien. Området er noe i bruk av barn og unge, men det ikke klart i hvilket omfang. Arealet ble åpnet opp for ikke lenge siden når gjerdene rundt stadion ble fjernet, og bruken har således ikke eksistert i lengre tid. Det vil ikke være mulig å finne tilsvarende erstatningsarealer i nærheten på Lund, og alternativet vil være å ta ut tennisbanene. Den beskjedne bruken til lek og den korte tidshorisonten området har vært åpent, gjør at plan- og bygningssjefen ikke kan se at det i denne saken kvalifiserer til å kreve erstatningsarealer etter Rikspolitiske retningslinjer. Det anbefales å ta endelig stilling til bruken av dette arealet etter at planen har vært til offentlig ettersyn.

Plan- og bygningssjefen mener at planforslaget ivaretar områdets bruk til både organisert idrett og øvrig uorganiserte aktiviteter. Det legges også til rette for at tennisklubben får utvide sin virksomhet og at dette vurderes videre i planprosessen.

På dette grunnlag anbefaler plan- og bygningssjefen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 21.01.2022
2. Bestemmelser, sist datert 21.01.2022
3. Planbeskrivelse, sist datert 31.01.2022

Bakgrunnsstoff

4. ROS-analyse
5. Uttalelser oppstart planarbeid
6. Befaring Wilds Minne skole
7. Situasjonsplan
8. Perspektiv – ovenfra
9. Snitt-oppriss Snorres gate
10. Perspektiv-1 – Snorres gate
11. Perspektiv-2 – Snorres gate
12. Støyutredning
13. Redegjørelse fra Kristiansand tennisklubb-1
14. Redegjørelse fra Kristiansand tennisklubb-2
15. Sol-skygge

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.

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



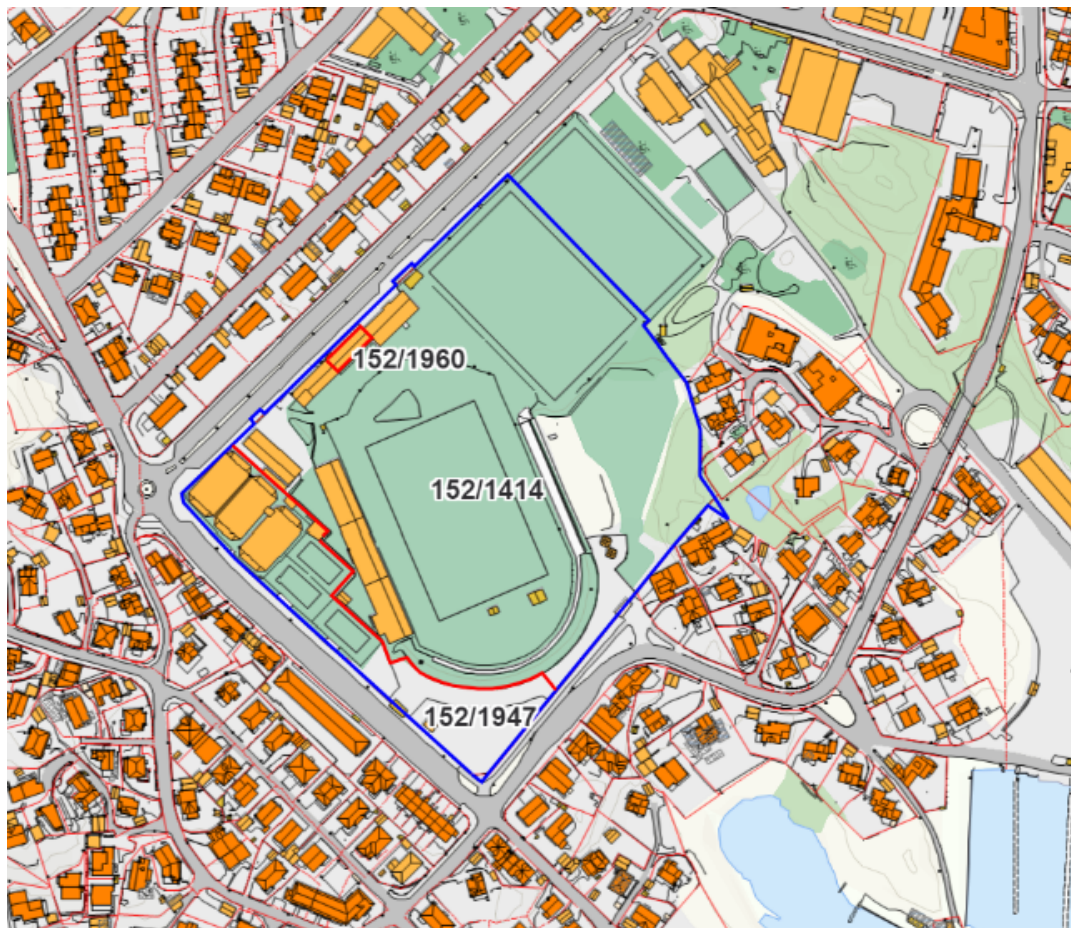
Kristiansand Stadion er omgitt av boligbebyggelse i to og tre etasjer, frittliggende småhus, i hovedsak trehusbebyggelse fra 50- og 60-tallet. Bebyggelsen inne på området er i dag byggene langs Østre ringvei, tennisklubbens tre haller, overbygget tribune og noen mindre bygg. Ubebyggt areal består av 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 (de mindre vist med rød linje):

- 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.

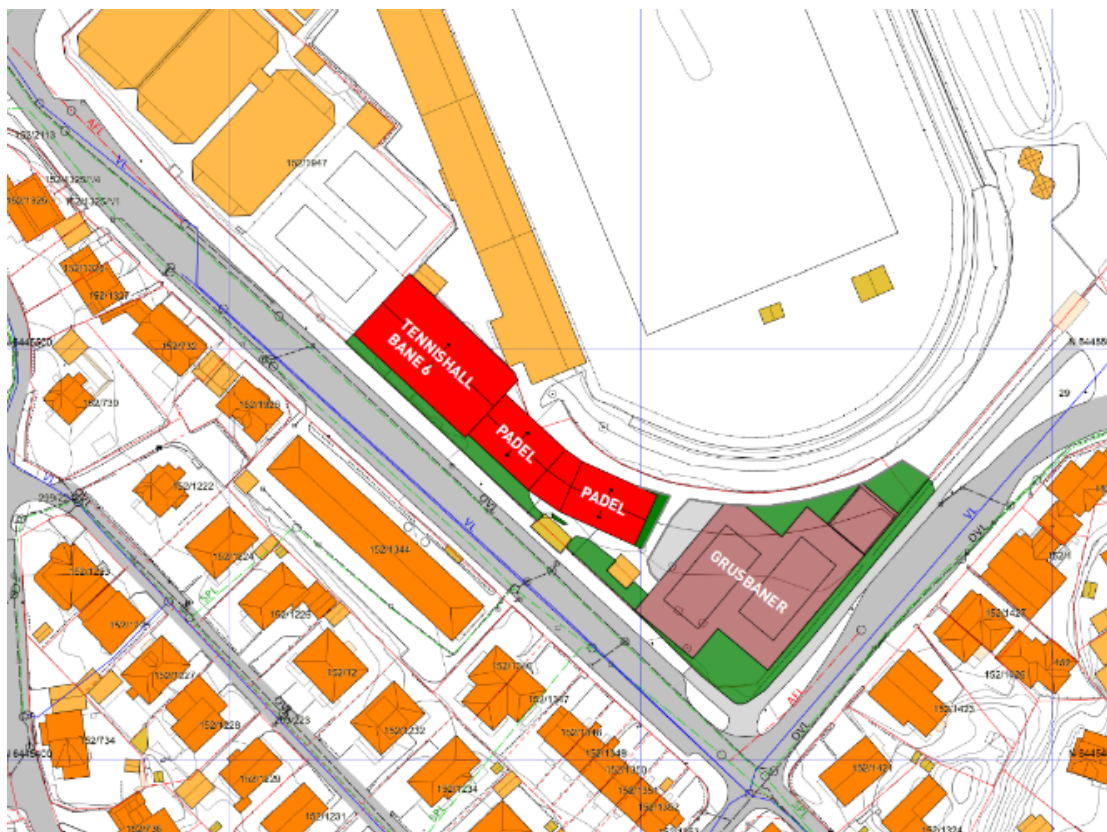


Utsnitt av planforslag

Planlagte tennisanlegg

Kristiansand tennisklubb ønsker å bygge:

- Haller for tennis og padeltennis er vist som bestemmelsesområde #8 i planen. Delen med tennishall legges på eksisterende tennisbane. I forlengelsen av denne kommer padeltennishallen, lagt på ubebyggt 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 #9).

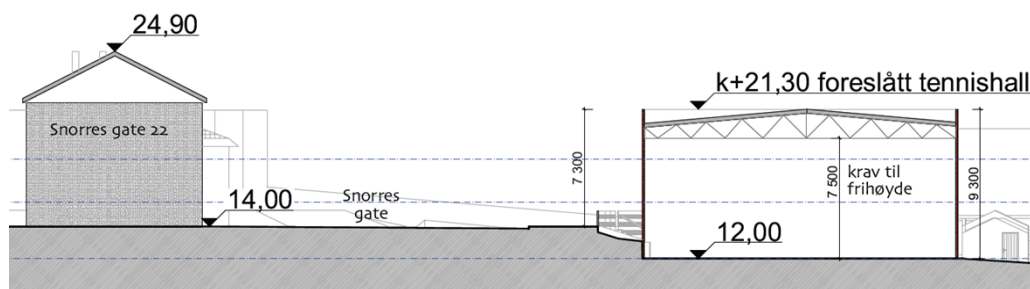


Situasjonsplan (Trollvegg Arkitekter)



Perspektiv – sett fra sørvest (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 (Trollvegg Arkitekter)

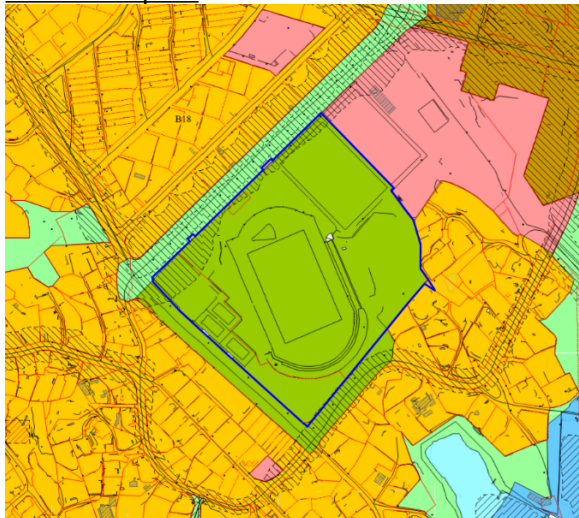


Perspektiv – tennishall og inngang mot Snorres gate (Trollvegg Arkitekter)

PLANPROSESSEN

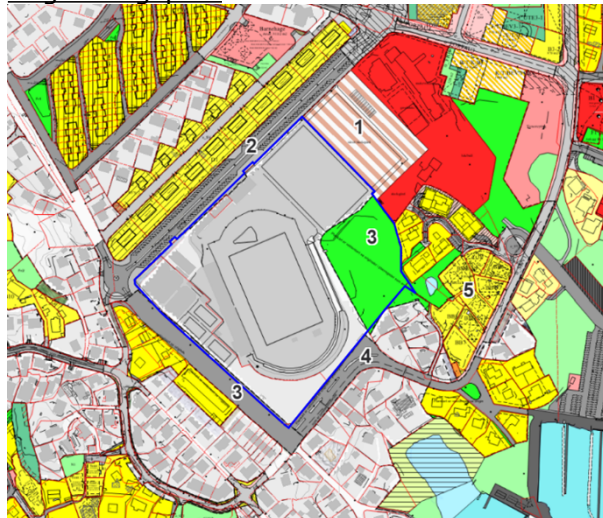
Gjeldende planer

Kommuneplan



Planområdet er angitt som nåværende 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.

Melding om oppstart

Oppstart av planarbeid var 12.03.21, og høringsfristen var 09.04.21. Det kom inn 16 uttalelser til planarbeidet – disse følger som eget vedlegg. En kort oppsummering av uttalelsene (punktene som det vises til er i planbeskrivelsen):

- Det må utføres støyanalyse for nye tennisbaner – se pkt. 4.18.
- Tennishallene må gis en god utforming – se pkt. 4.3.
- Arealet i sør (plen) hvor tennisklubben ønsker sine baner er anvendelig for flere ting (fri lek, hundelufting, trening/uttøying på stevner, reserve- og riggareal for arrangementer) – se pkt. 4.10.
- Diskossletta ønskes brukt til både idrett og skolegård – se pkt. 4.7.
- Skråninga opp mot salamanderdammen ønskes til friområde eller idrettsformål – se pkt. 4.8.
- Trafikk som følge av utvidelsen (trafikkbelastning og sikkerhet) – se pkt. 4.4.
- Stadionområdet har behov for miljømessig opprusting. Området bør ikke brukes til parkering av båter og tilhengere.

Ekstern medvirkning

Det har vært befaring på stedet med skolelever. Elevene har kommentert dagens bruk og kommet med mulige ønsker for framtidig bruk.

- Elever ved Wilds Minne skole (barneskole) (se mer i Vedlegg 6):
 - o Snarvei/skolevei gjennom stadionområdet (mellom tennisanleggene og tribune)
 - o Grassletta i dag (søndre hjørne) – bruk i dag: lufte hunder, leke med hund, trening på fritida
 - o Forslag til bruk av grassletta: Ikke tennis, heller park, benker, så kan en bruke området som en vil. Hva med mindre tennisbaner – for de fra 6-10 år? Squash/padeltennis. Gratis tennisbaner på fritida. Halvdelen tennis/halvdelen park? Liker åpne plasser som kan brukes til mye – f.eks picknic. Ellers ønsker: Ta bort gjerdestolpene nå som gjerdet er fjerna, lys på natta på gressletta, hundepark, isbar, trampolinepark, treningsapparater, klatrevegger, mindre mål, skatepark, hengekøyer, naturpark, 17. mai-samling.

- Til bygging av tennishaller: Lite trær på Lund. Dette tar vekk all natur, bare noen få striper med grass igjen. Bygger igjen, tetter til, stengt, gir skygge
- Kastebanen: brukes i skoletida (gym mm) og på fritida (hundelufting mm)
- Elever ved Oddemarka skole (ungdomsskole) (se mer i – Vedlegg 5)
 - Både organisert og uorganisert bruk av området i dag
 - Ønsker flere type baner, styrkeapparater, hinderløyper
 - Stadion kan være et parkområde som er åpent for alle. Grønn lunge med plener, blomster og trær. Gjerne flere sitteområder/soner til sosial aktivitet
 - Åpne toaletter og garderober på dagtid og kveldstid
 - Mer belysning på stadionområdet – trygger området for ferdsel og turområde.
 - Ønsker at elevene ved Oddemarka skole å ha tilgang til tennisanlegget i skoletiden, også det nåværende.
 - Tennisanlegget blir stort og tar bort gress og friareal. Kan arealet benyttes til annen idrettsaktivitet som basketball og sandvolleyball – eller park med sitteplasser?
 - Flere elever går og sykler gjennom stadionanlegget til og fra hjem-skole. Det er ønskelig å ha denne muligheten videre.
 - Det er viktig å ha gode gangstier og sykkelveier rundt stadion som sikrer god og trygg skolevei.
 - Kristiansand stadion er en viktig plass som grønn lunge. Stadion må være en trygg møteplass som innbyr til aktivitet. Elevene er opptatt av at anleggene er og blir åpne med aktivitetstilbud og idrettstilbud som er tilgjengelig både i skoletiden og på fritiden. Elevene ønsker ikke at man må være medlem i en klubb eller betale for å kunne bruke anleggene og aktivitetene.
 - Godt samlingspunkt for mennesker i alle aldre, et sted der vi kan leke og trene. Ikke minst kan vi på sommeren kombinere vår aktivitet på stadion med et bad i sjøen som ligger like i nærheten.
 - Hva med å lage en kiosk på stadion? Kanskje idrettslagene kan være med å drifte denne?
- Kommentert i beskrivelsen under *4.8 Barns og unges interesser* og *6.2 Behandling i samarbeidsgruppa*.

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 (plenarealet 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.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Siden planens intensjon i hovedsak har vært å sikre dagens bruk, har problemstillingene vært begrensede. For både byen og nærområdet vil det være positivt å få bekreftet arealbruken her. Samtidig gjør stadionområdets sentrale lokalisering til at det er flere interesser knyttet til bruk av området.

Estetikk

Bygg med idrettsformål vil på grunn av funksjonen få en annen utforming enn et boligbygg, og det er mange eksempler på idrettsbygg som har mye til felles med lager- og industribegyggelse. Plassering sentralt på Lund i et boligmiljø er forpliktende med tanke på utformingen.

Størrelsen på tennishallen er i stor grad bestemt av bruken (hvor høyt ballen slås, størrelser på baner med sideareal). Planlagt hall er lagt ca 2 meter lavere enn fortauet mot Stadion (i Snorres gate) og flukter med gangarealet på stadionsiden. Gesimshøyden på ny hall vil da bli omtrent den samme som på eksisterende boligbygg på andre siden av gata. Det er 25 meter mellom disse byggene, en relativt romslig situasjon med bygg på 3 etasjer.

Boligbebyggelsen ligger sørvest for planlagte tennishaller og vil ikke bli berørt i forhold til skygge fra disse.

Bebyggelsen inne på stadionområdet er veldig forskjellig i uttrykket: det er lite slektskap mellom trehusbebyggelsen langs Østre Ringvei og tennisklubbens buehaller mot Snorres gate. Foreslått hall knytter seg heller ikke opp mot disse, men framstår med eget uttrykk og egen orientering langs Snorres gate. Høydemessig samsvarer bygget med boligbebyggelsen på andre siden av gata.

Spillteknisk er det ikke ønskelig med vinduer mot sørvest (Snorres gate) på grunn av at spillerne blendes av solinnfall. Dette er en utfordring med tanke på bruk av vinduer/vindusfelt for å skape en variert og levende fasade som ikke har et lukket og avvisende uttrykk. Forslagsstiller har med forskjellige grep utformet et bygg med karakter som vil kunne oppleves som et positivt innslag i gata. Virkemidler og grep for å få dette til er:

- Platekledning med et spill av farger
- Trespiler på deler av fasaden – deler av disse med klatrende vegetasjon
- Vegetasjonsrekke mellom tennishall og fortauet
- Framheving av inngangspartiet med store vindusflater mm

Støy

Det er utarbeidet støyanalyse som viser at det ikke er behov for skjermende tiltak.

Barn og unges interesser

Barn og unge bruker området både på skolen og i fritida, og i organisert og uorganisert sammenheng. Sikring av dagens bruk vil i hovedsak være en fordel med tanke på barn og unges interesser. Unntaket er arealet i sør, bestemmelsesområde #8 i planforslaget. Dette er i dag et flatt og åpent plenareal, ut mot Snorres gate og Teglværksveien. Det er gjennomført medvirkning med elever på barneskole og ungdomsskole (omtalt over). Det kommer fram at området brukes av barn og unge, men det ikke klart hvilket omfang. Arealet ble åpnet opp for ikke lenge siden når gjerdene rundt stadion ble fjernet, og bruken har således ikke eksistert i lengre tid.

Barns og unges representant reiser spørsmål om erstatningsarealer dersom arealet tas i bruk til annet formål, jfr Rikspolitiske Retningslinjer pkt. 5d. 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.

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 §§ 8-12

Stadionområdet er i hovedsak utbygd og tatt i bruk. Unntaket er den trekledte skråninga opp mot Salamanderdammen sikres som friområde og fortsatt vil kunne være et jakt- og overvintringsområde for salamanderne. Bestemmelsene sikrer bevaring av terreng og vegetasjon i dette området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget får ikke konsekvenser for kommunen.

Oppsummering

Planforslaget sikrer dagens bruk til organisert idrett og øvrig uorganiserte aktiviteter. Det legges til rette for at tennisklubben får utvide sin virksomhet og at dette vurderes videre i planprosessen.

Plan og bygg anbefaler at by- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kristiansand Stadion med plankart sist datert 21.01.2022 og bestemmelser sist datert 21.01.2022, ut til offentlig ettersyn.

Åsmund Åmdal, 03.02.2022