GIMLE IDRETTSPARK OG VIDEREGÅENDE SKOLE – OMRÅDEREGULERING

PLAN-ID 1611

PLANBESKRIVELSE – 25.05.2023



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn for planarbeidet 4
2. Planområdet 4
   2.1. Planavgrensning 4
   2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet 4
3. Rammer og premisser 9
   3.1. Overordna føringer og planer 9
   3.2. Reguleringsplaner 10
   3.3. Universitetsbyen Kristiansand – utviklingsplan 2040 11
   3.4. Andre tiltak i nærområdet 11
   3.5. Mulighetsstudie 11
4. Planforslaget 13
   4.1. Hovedgrep 14
   4.2. Arealbruk 14
   4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak 14
   4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet 19
   4.5. Teknisk infrastruktur 21
   4.6. Overvannshåndering og blågrønne løsninger 21
   4.7. Grønnstruktur 22
   4.8. Barn og unges interesser 22
   4.9. Universell utforming 22
   4.10. Kulturminner 22
   4.11. Næringsinteresser 23
   4.12. Risiko- og sårbarhetsanalyse 23
   4.13. Luftkvalitet 23
   4.14. Lyd og støy 23
   4.15. Anleggsfasen 24
   4.16. Forurensning 24
   4.17. Vannmiljø 24
   4.18. Naturmangfold 24
   4.19. Landbruk 25
   4.20. Klima- og miljøkonsekvenser 26
   4.21. Energiforbruk 26
   4.22. Kriminalitetsforebygging 26
   4.23. Folkehelse 26
   4.24. Veinavn 26
5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen 27

6. Planprosess og medvirkning 27
6.1. Oppstartsmøte 27
6.2. Varsel om oppstart av planarbeid 27
6.3. Medvirkning 28
7. Forslagsstillers vurdering av planforslaget 29
8. Vedlegg 29

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Plan og bygg, 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 områdeplanen er å legge til rette for eksisterende og nye idrettsfunksjoner samt ivareta videregående skole.

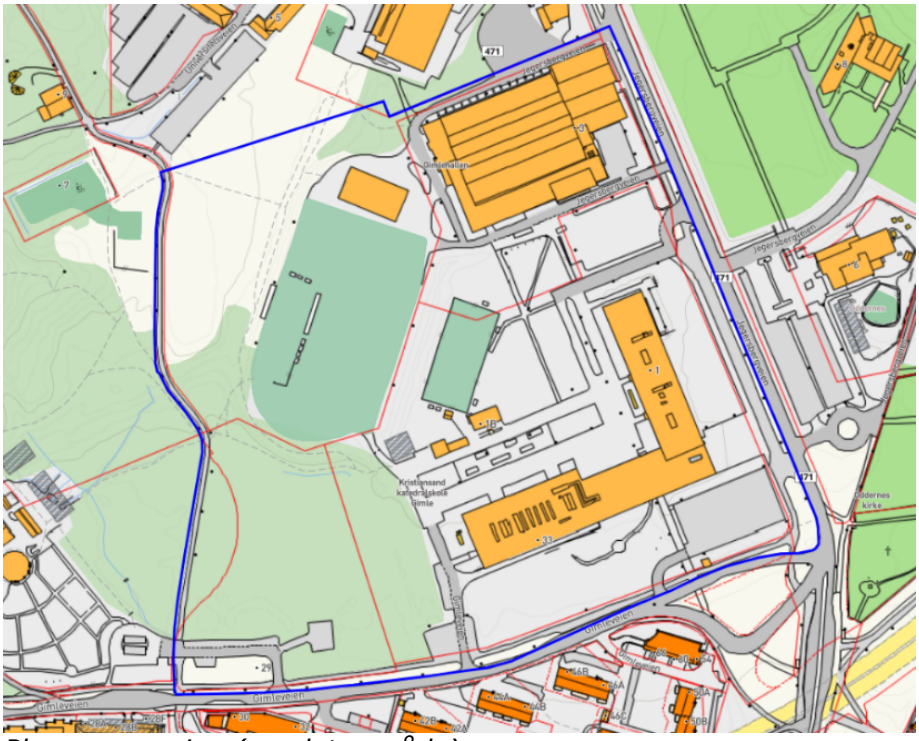
Bakgrunnen for planarbeidet er at kommunalutvalget i 2018 vedtok å avlyse konkurranse om rehabiliteringsarbeider på Gimlehallen og i stedet bidra til en mulighetsstudie for å vurdere alternativer i området. Kristiansand Eiendom engasjerte Rambøll til dette arbeidet, og foruten kommunen var Vest-Agder fylkeskommune, Statsbygg, UiA, KKG, Olympiatoppen Sør, Akademiet og Toppidrettsforum med i prosessen med utarbeidelse av denne. Mulighetsstudiet danner grunnlaget for områdeplanen (mer om mulighetsstudiet under pkt 3.5).

Planforslaget utløser ikke krav om konskvensutredning. Gjeldende planer hjemler allerede i dag et stort bruksareal som ikke er bygget.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planavgrensning er vist på kartutsnittet under og omfatter eiendommene 39/1, 40/292 og 40/409 og deler av eiendommene 40/8, 40/679, 241/9, 299/52 og 299/78 i Kristiansand kommune og er på ca 105 000 m2.

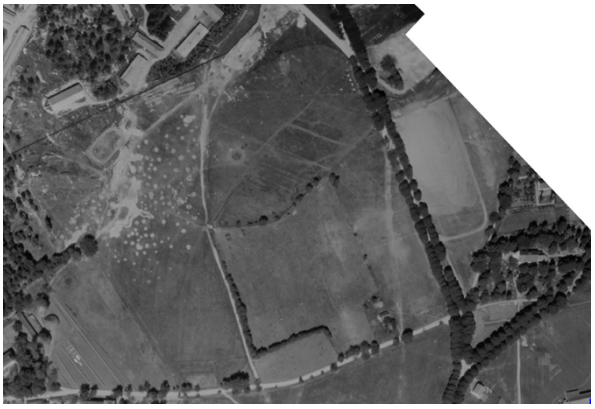


Planavgrensning (varslet område)

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

På deler av området har det vært gårdsdrift, og deler av området var knyttet opp mot militær aktivitet på Gimlemoen (treningsområde, teltleir mm). Etter hvert ble det også tiltagende sivil bruk til turområde, skirenn mm.

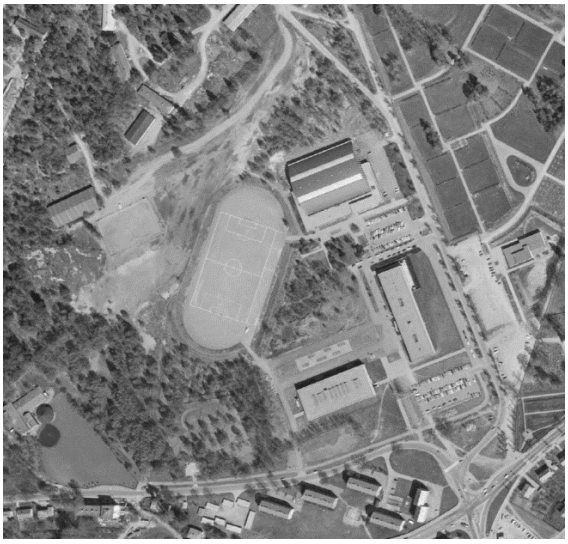
Da Kristiansand katedralskole, Kristiansand handelsgymnas og Gimlehallen ble bygget på 1970-tallet var området ubebygd. Etter at forsvaret flyttet ut fra Gimlemoen i 1995 ble området like nord for planområdet utviklet med tilknyttede virksomheter som undervisning, forskning, kontorer, svømmehall, butikk og annen næringsvirksomhet.



1946



1963



1978

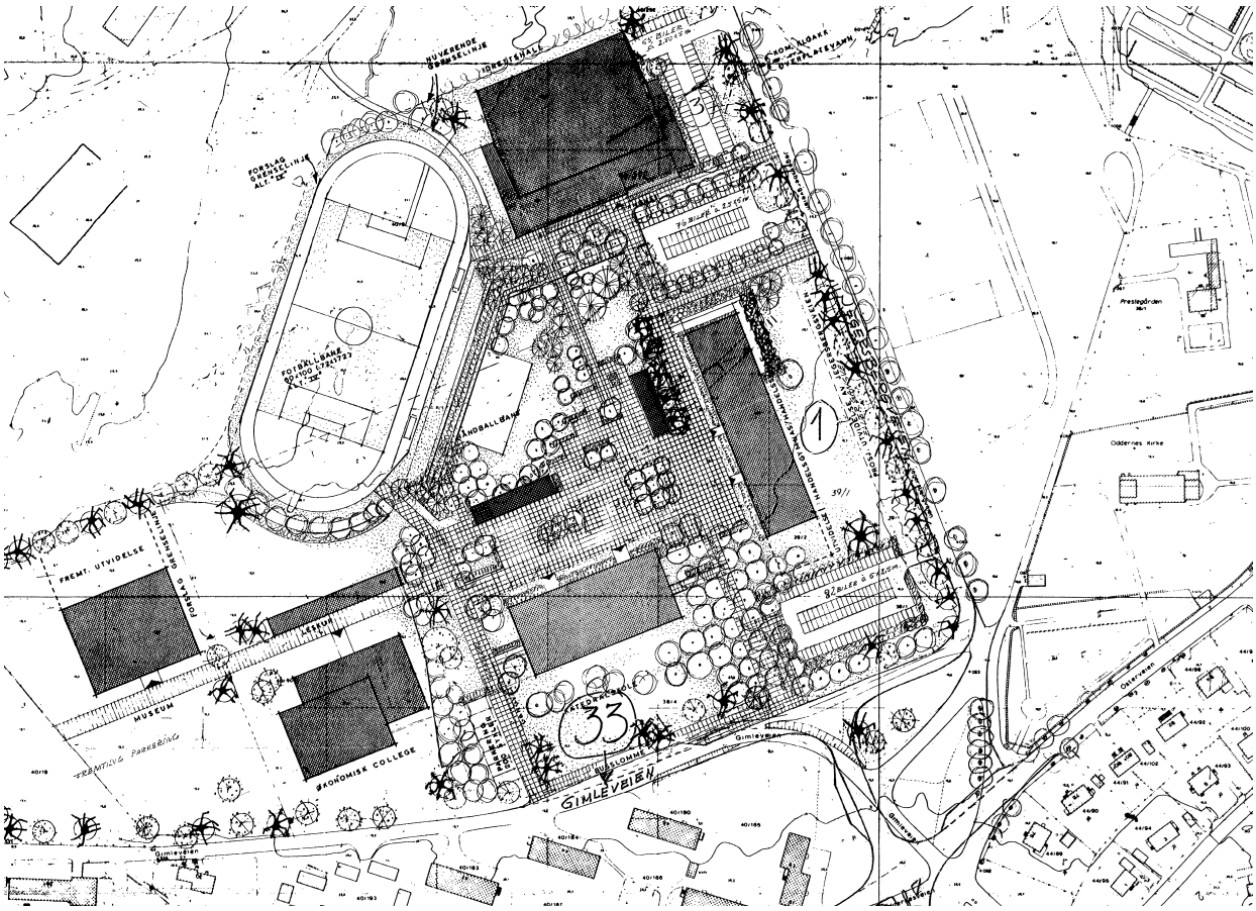


I dag

<u>Bebyggelsen i planområdet</u>
Kristiansand katedralskole, Kristiansand handelsgymnas og Gimlehallen ble bygget i løpet av en kort periode på første halvdel av 1970-tallet. Skolebyggene framstår som tidstypiske: lave langstrakte bygg med horisontale vindusbånd, frilagt betong i fasade.

- Kristiansand Handelsgymnas ble oppført 1970, arkitektene Bryne & Kaada
- Kristiansand katedralskole, 1972, arkitekt Torleif Kaada.
- Disse skolene ble slått sammen i 2007 til Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG), og de ble fysisk knyttet sammen med et mellombygg i 2008-9, arkitekter danske CEBRA.
- Gimlehallen, 1975, arkitekt arkitekt Toralf Kaada (Stavangerarkitekt). I 1985 ble den påbygd med turnhall, byarkitekten i Kristiansand.
- Ellers er det noen mindre midlertidige bygg, brakker, lagerbygg, mm

Situasjonsplanen under er fra 1973. Utomhusarealene er i store trekk opparbeidet i samsvar med denne. I vest er vist muligheter for «Økonomisk college» og museumsutvidelse.

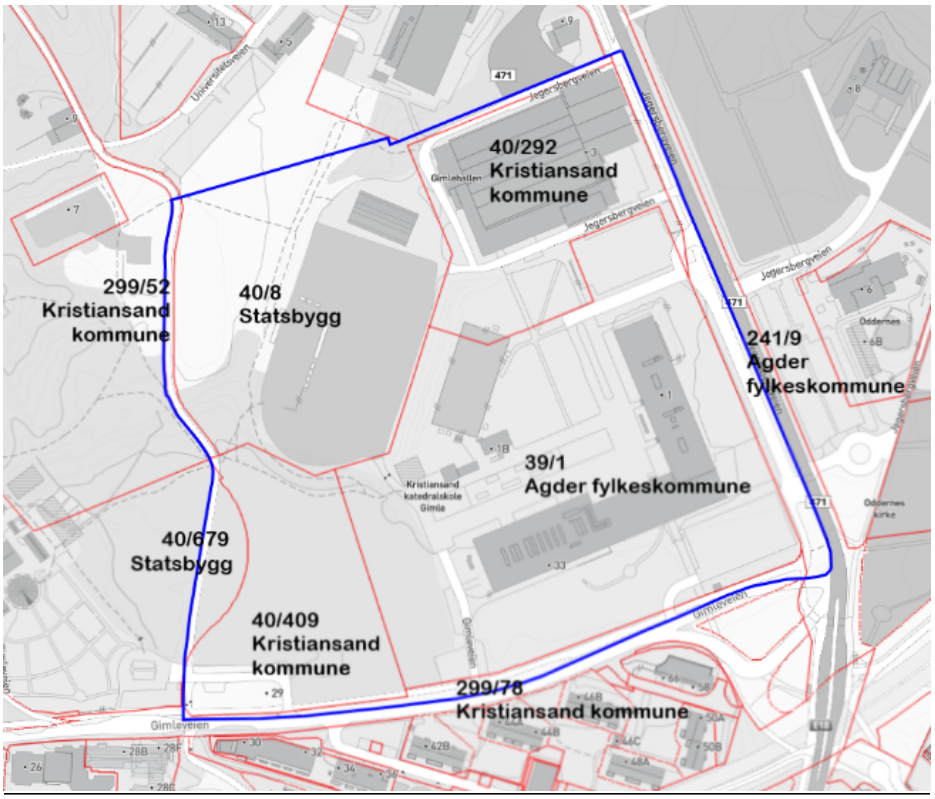


Situasjonsplan (1973)

<u>Grunneierforhold</u>
Planforslaget omfatter eiendommer til offentlige parter (vist på neste side):

- Kristiansand kommune
- Agder fylkeskommune
- Statsbygg

Det har vært dialog forut for oppstyart av planarbeid (Mulighetsstudien) og i senere prosess der fylkeskommunen og Statsbygg er representert i referansegruppe.



Grunneiere i planområdet

<u>Naturkvaliteter</u>
Området har etter 1945 endret bruk og dermed også sin karakter. Bildene på side 5 viser en tidlig fase hvor søndre del er jordbruksland og nordre del militært treningsområde. Området er i dag i hovedsak bebygd og parkmessig opparbeidet skolegård, plener mot Jegersbergveien og Gimleveien og alléen langs Jegersbergveien.

Innenfor planområdet er det to områder som framstår med naturkvaliteter:



1. Gressletta mellom dagens gang/sykkelvei og grusbanen
2. Skogholtet mellom Gimle Gård og KKG fikk vokse fram fra 1970-tallet da videregående skole og Gimlehallen ble bygget. Det gir en fin omramming om gang/sykkelveien gjennom området. Det går også mindre stier gjennom dette lille, men fine området.

Foruten egenverdi som naturområder brukes begge disse områdene til jogging, tur, hundelufting mm.

Kulturminner

Det er registrert funn av kulturminner, men disse er fjernet:

- Under tidligere Katedralskoen ble det i 1941 funnet fire flatmarksgraver mm fra keltisk jernalder. Ved graving ble det i 1971 funnet tykknakka meisel, flintøks og flintdolk (alle fra fra steinalderen).
- Mellom tidligere Handelsgymnaset og Jegersbergveie kan det ha vært 9 gravhauger i dette området. I 1972 ble det utgravd forut for bygging av skolene. Da ble det funnet mange groper, men disse ble aldri undersøkte. I 2007 ble det registrert 33 strukturer, noen av dem med stolpehull og kokegroper. I 2010 ble det også registrert i dette området, men rapporten foreligger ikke ennå.

Det er utført arkeologiske undersøkelser.

Eksisterende teknisk og grønn infrastruktur

Teknisk infrastruktur:

- Vannledninger og avløpsnett i og gjennom området
- Overvannsledninger mot øst og sør (drøftes i overvannsvurderinga)
- Ingen veier inne i planområdet, alle anleggene har adkomst fra Gimleveien og Jegersbergveien
- Høyspent gjennom området

Grønn infrastruktur:

- Både skogholtet og gressletta omtalt over er del av den grønne infrastrukturen i planområdet og brukes jogging, tur, hundelufting mm. Deler av skogholtet er regulert til friområde, ellers til byggeområde og parkering.
- Det er flere stiforbindelser fra uteområdene ved Gimlehallen/KKG vestover og nordover (mot UiA og Spicheren).

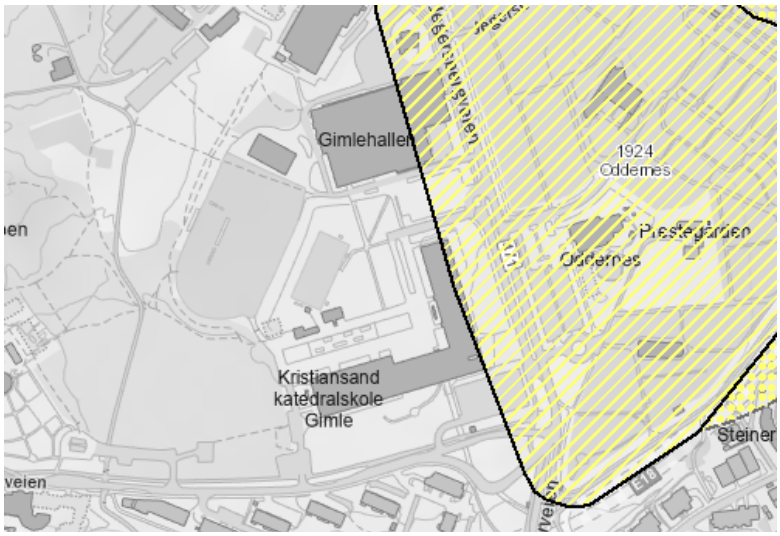
Trafikkforhold

- Jegersberveien i øst er fylkeskommunal vei
- Gimleveien i sør er kommunal vei
- Det går gang/sykkelvei langs begge veiene. Mellom Jegersbergveien og KKG er det et uoversiktlig strekk med blanding av syklende, gående og kjørende.
- Krysset inn til Gimlehallen er uoversiktlig for alle trafikanter, og trafikkfarlig for myke trafikanter.

Grunnforhold

På NVE sin nettside er det vist at deler av kartlagt faresone med antatt forekomst av kvikkleire ligger delvis inne i planområdet (Område 1924).

Det er utført undersøkelse av områdestabiliteten – se pkt 4.12.



Forurensning
Det er ikke kjennskap til forurenset grunn.

Støy
Kommuneplanen viser gul støysone inn mot eksisterende bygg.

Risiko- og sårbarhet
Grunnforhold (eventuell forekomst av kvikkleiere) må utredes. Omtalt over.

Barn og unges bruk av område (mer om dette 4.9 og 6.3)
Barn og unges bruk av området på fritida:

- sykler gjennom området (på gangsykkelveiene).
- bruker gressletta og grusbanen for sporadisk lek/opphold, særlig på sommeren
- bruker Gimlehallen og Turnhallen i organisert idrett

Barnehager bruker ikke området.

3. RAMMER OG PREMISSER

3.1. Overordna føringer og planer

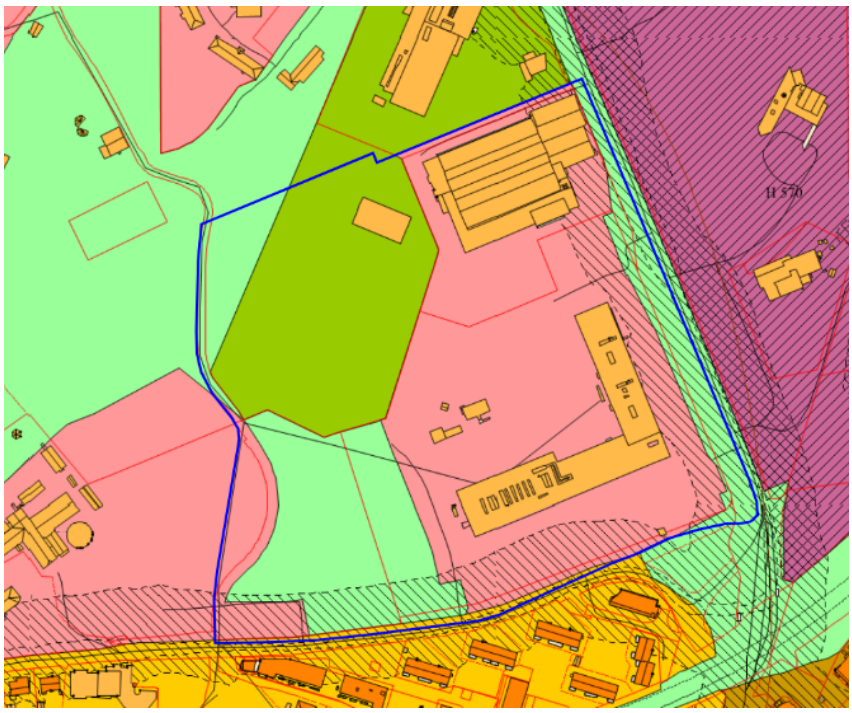
Regionplan Agder 2030
Planforslaget bygger opp om ett av de fem hovedsatinsgområdene i regionplanen: *«Attraktive og livskraftige byert, tettsteder og distrikter».* Her er det bl.a. angitt delmålet *«Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste og opplevelsestilbud».*

Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050
Forslaget er i samsvar med retningslinjene 2.1 som omhandler *Effektiv bystryktur*.

Kommuneplanen

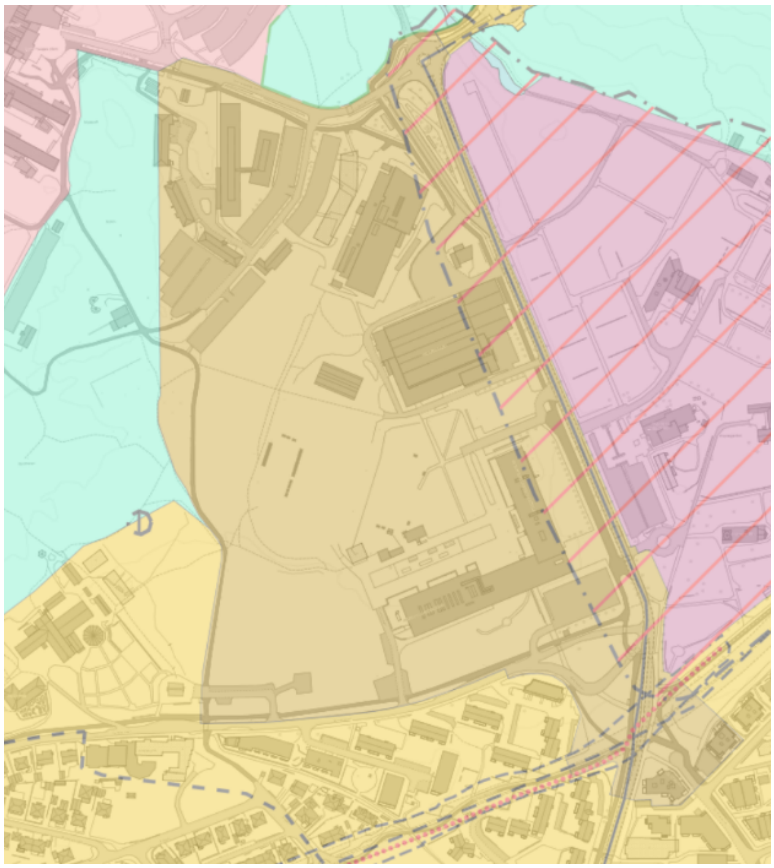
Området er i gjeldende arealdel (vedtatt 22.06.2011) avsatt til avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og idrettsanlegg. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med disse formål.

Forslaget samsvarer med kommuneplanens satsingsområder og arealstrategi: det legges opp til en utbygging som samler flere funksjoner sentralt i kommunen og med god plassering nær bussmetro.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – gjeldende plan

I forslag til kommuneplan er området vist med sentrumsformål.



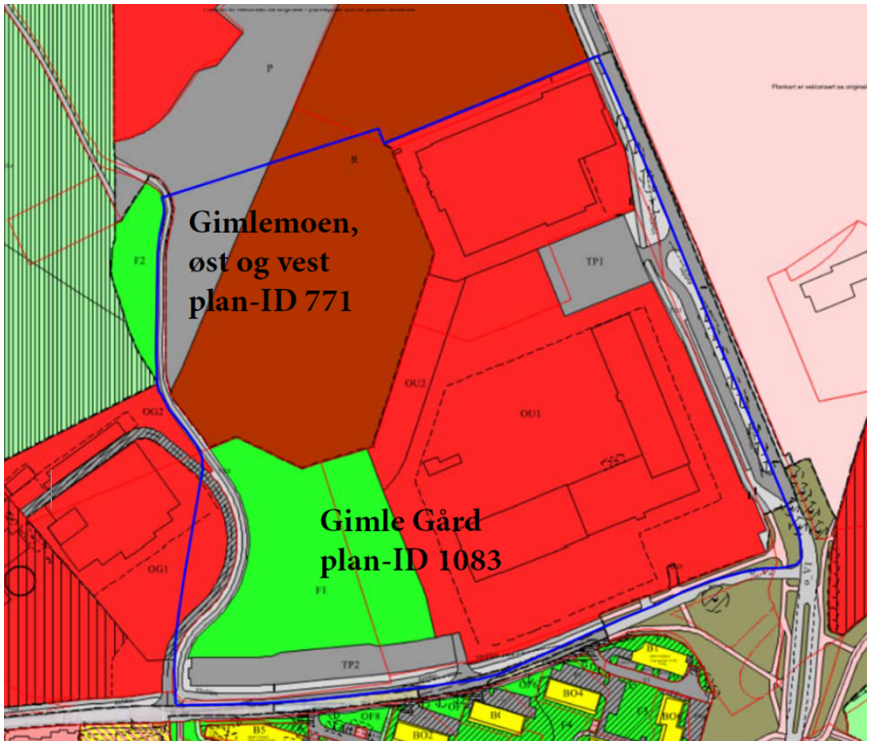
Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - forslag

3.2. Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er:

Gimle Gård, plan-ID 1083, 04.06.2008. Denne omfatter KKG, Gimlehallen, friområdet, byggeområde (utvidelse av naturmuséet), veier og parkeringsarealer.

Gimlemoen, øst og vest, plan-ID 771, 17.03.1999. Denne omfatter fotballbanen og parkeringsarealer.



Gjeldende reguleringsstatus

3.3. Universitetsbyen Kristiansand – utviklingsplan 2040

Utviklingsplan 2040 for Universitetsbyen Kristiansand (JuulFrost Arkitekter, juli 2014) 2000) omhandler strategiske byplangrep for å koble UiA-campus og Kvadraturen sammen. Det skisseres bl.a. tre adkomstveier med ulik karakter – vist under. Forbindelse *Urban forbindelse* og *Rekreativ forbindelse* passerer planområdet.

Forløp og forbindelser:
Det foreslås tre forbindelser mellom Kvadraturen og campus, som dyrkes i utviklingsplanen:

1. Urban forbindelse – Dette er forbindelsen med størst utviklingspotensial; hvor det ligger muligheter for utvidelse av den kollektive traséen og understøttelse av hovedankomsten til både universitetet og Kvadraturen.

2. Rekreativ forbindelse – I dag en skjult forbindelse. Denne synliggjøres ved markering; som en grønn og rekreativ sykkelsti mellom universitetet og Kvadraturen.

3. Vestlig forbindelse – Bør understøttes med wayfinding gjennom den eksisterende bebyggelsen til universitetets vestlige adkomst.

Som universitetsby skal Kristiansand kunne romme forskjellige grader av urbanitet, skape identitet, gjenkjennelighet og sammenheng i byen, danne koblinger og henvisninger til konteksten, være tilgjengelig for alle transportformer samt fortette på Universitetsbyens premisser



3.4. Andre tiltak i nærområdet

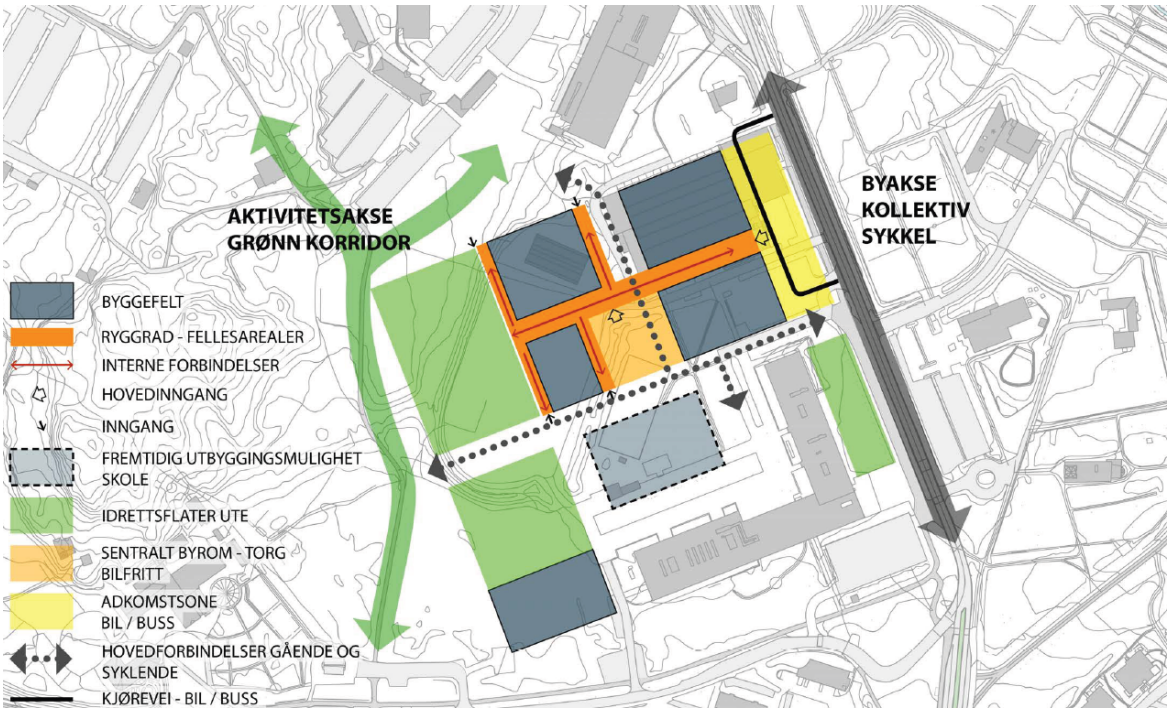
Nord for planområdet, mellom dagens grusbane og Spicheren/Studenthelsehuset planlegges et Vitensenter.

3.5. Mulighetsstudie

Kommunalutvalget vedtok 18.09.2018 å avlyse konkurranse om rehabiliteringsarbeider på Gimlehallen og i stedet bidra til en mulighetsstudie for å vurdere alternativer i området i samarbeid med aktuelle aktører. Kristiansand Eiendom engasjerte Rambøll til dette arbeidet, og foruten kommunen var Vest-Agder fylkeskommune, Statsbygg, UiA, KKG, Olympiatoppen Sør, Akademiet og Toppidrettsforum med i prosessen med utarbeidelse av denne.

Mulighetsstudien må sees i sammenheng med *Strategi for toppidrett* (vedtatt 20.09.2017). Aktører som har bidro her var blant annet kommunens idrettstetat, UiA, Olympiatoppen Sør, KKG, Akademiet og Kristiansand Idrettsråd.

Gimlehallen Mulighetsstudie sist datert 08.12.2021 danner grunnlag for reguleringsarbeidet. Illustrasjonene under er fra denne.



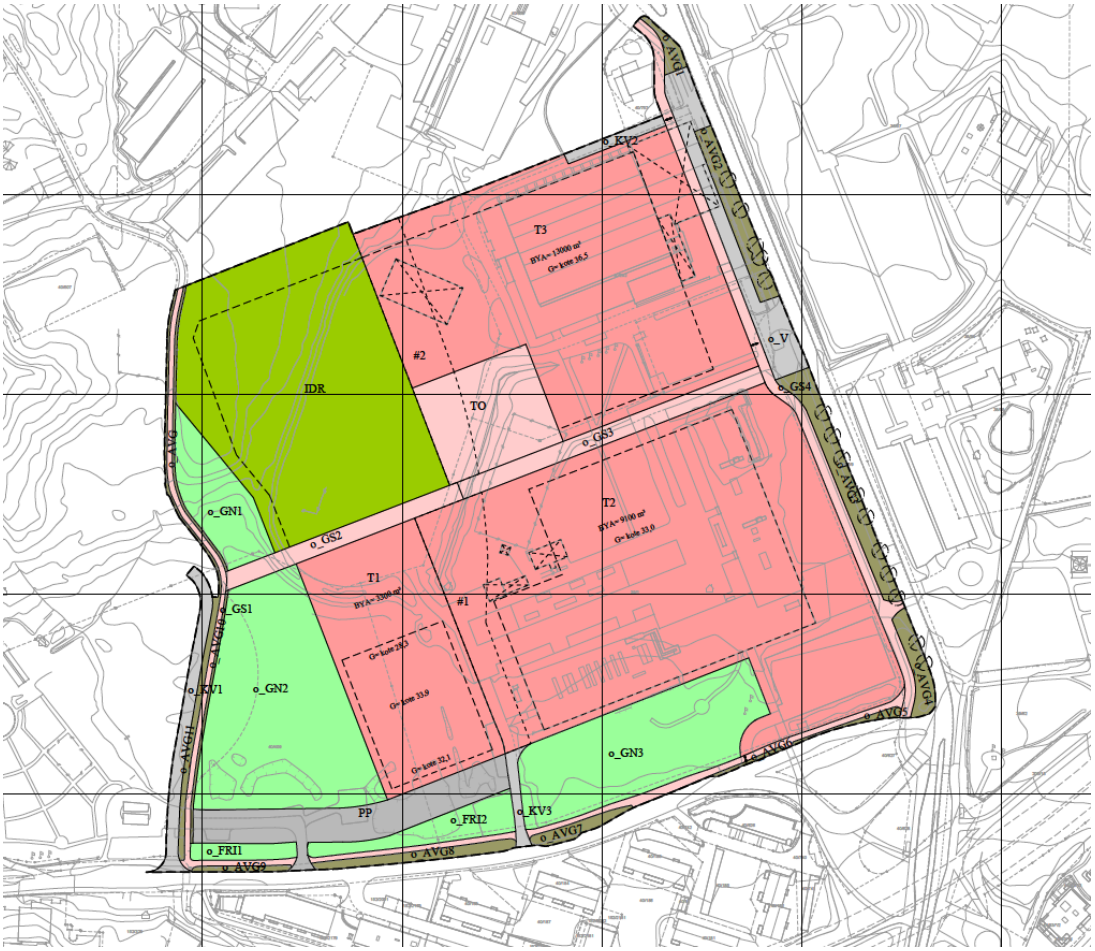
Prinsipp situasjonsplan



Perspektiv – sett fra sør

4. PLANFORSLAGET

Planforslaget legger opp til en langsiktig utvikling av Gimleområdet med idrettsformål og og videregeånde skole. Ferdig utbygd vil området bli opparbeidet slik at det i seg selv bidrar positivt i bydelen og knytter seg naturlig opp mot tilstøtende områder (UiA, Spicheren, Gimle Gård).



Byggeområder:

- T1: sandvolleyballanlegg
- T2: videregående skole
- T3: Gimlehallen mm

Idrettsformål:

- IDR: fotballbane

Trafikkarealer:

- o_GS1-4:gang/sykkelveier
- TO: torg
- o_KV1-3: kjøreveier
- o_V: vei

Grøntstruktur:

- o_FRI1-2: friområder
- o_GN1-3: naturområder

Det kan gis tillatelse til tiltak på grunnlag av områdeplanen.

4.1. Hovedgrep

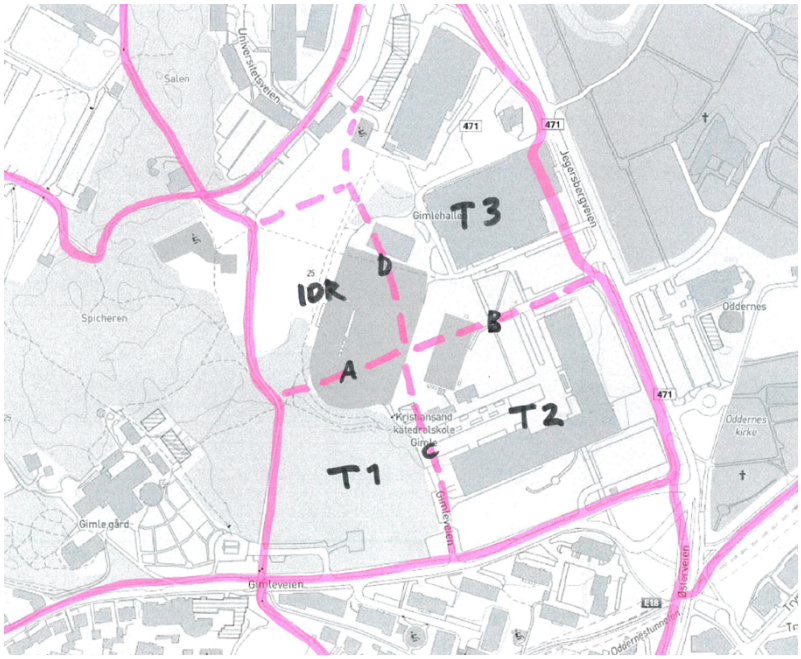
Hovedgrepet er nye forbindelser og fire felt med forskjellig innhold inndel. Utangspunktet for utforming av planforslaget er mulighetsstudien omtalt over, men en bearbeidet versjon av denne.

Nye forbindelser gjennom området er vist med stiplet strek. Disse knytter seg opp mot eksisterende (heltrukken strek):

A og B
Gang/sykkelvei fra Jegersbergveien og vestover til den støter på eksisterende gang/sykkelvei (som går fra Gimleveien og opp mot Spicheren og UiA)

C
Gangforbindelse fra Gimleveien og opp til ny gang/sykkelvei

D
Gangforbindelse fra ny gang/sykkelvei og opp mot Spicheren



Disse nye forbindelsene både deler opp planområdet i 4 felt – og knytter disse sammen. Samtidig knyttes de opp mot eksisterende nett. Viktige elementer i hovedgrepet er ny trafikk/adkomstløsning mot Jegersbergveien og at området ellers skal være bilfritt.

4.2. Arealbruk

Arealbruken fordelt på forskjellige formål i kvadratmeter:

o_KV (kjørevei)	o_GS (gang/ sykkelvei)	o_AVG (annen veigrunn)	o_FRI (fri-område)	PP (parkerings-plass)	TO (torv)	T (tjeneste-yting)	IDR (idretts-anlegg)	**SUM**
2627	5077	5169	20631	2860	3323	56185	10708	**106580**

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

Felt T1 – Anlegg for sandvolleyball
I sørvestre hjørne kan bygges sandvolleyballhall og sandvolleyballbaner. Hallen skal ligge ut mot Jegersbergveien og flukte med KKG-bygget.

Feltet er på 8230 m2 og tillatt BYA er 3300 m2. Tillatt maksimal høyde 14,5 m (kote +33,9). Mot Gimleveien er bygget litt lavere, og mot sandvolleyballbanene blir bygget enda lavere.



Foreløpig illustasjon av sandvolleyballhall (Trollvegg Arkitektstudio)

Felt TS2 – Videregående skole (KKG)
Det er ingen konkrete planer om utvidelse av KKG, mn fylkskommunen ønsker å sikre en slik mulighet. I dag er det 1500 elever og 240 lærere, fylkeskommunen har anslått at behovet for utvidelse er til hhv 2000 og 350 (alle tall omtrentlige).

Planen gir rom for å bygge en etasje på eksisterende bygg og/eller inn mot skolegården. Å bygge på eksisterende bygg vil trolig være komplisert, men en unngår å bygge ned verdifullt uteoppholdsareal. I illustrasjonene er det vist tilbygget fløy.

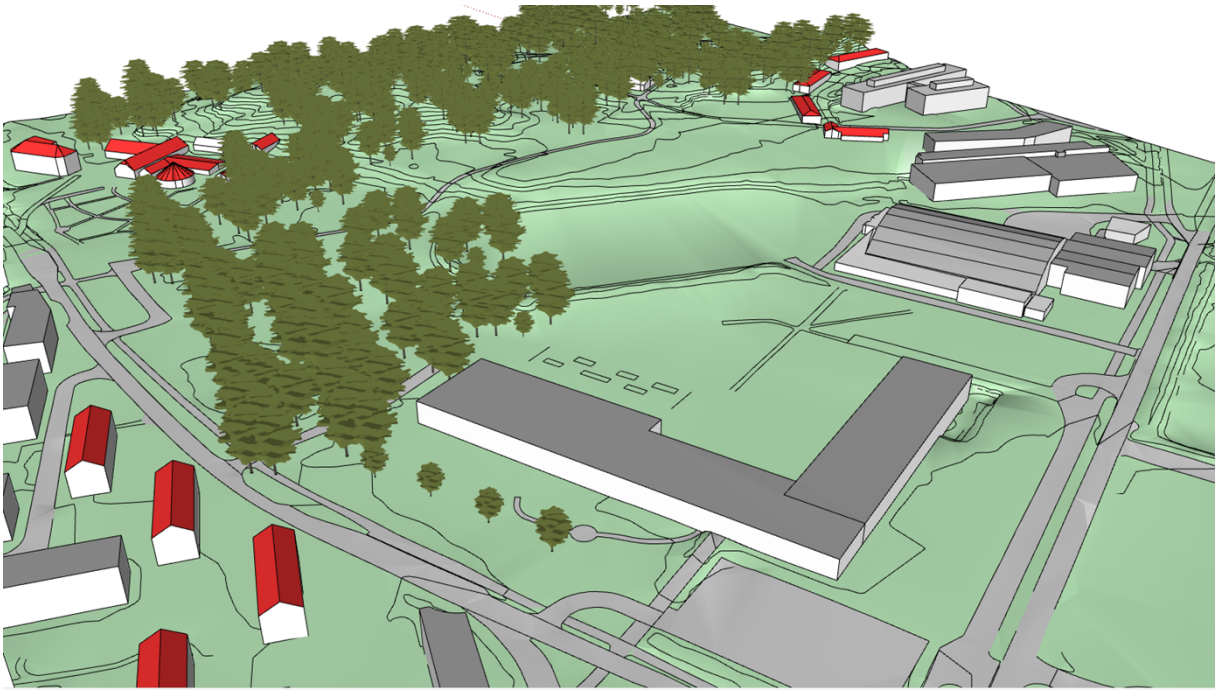
Feltet er på 28 960 m2 og tillatt BYA er 9100 m2. Tillatt høyde er 12 m (kote +33,0).

Felt T3 - Idrettshaller
Området omfatter dagens Gimlehall og turnhall. Om Gimlehallen skal rives og erstattes av nybygg er ikke avklart, men funksjonen skal ivaretas. Det vises muligheter for bygging av flere haller i feltet. I tillegg til idrettsaktiviteter kan det også etableres kafé og internat tilknyttet idrett/undervisningsformål. Formålet omfatter omgså muligheten til å etablere Frisklivssentralen her.

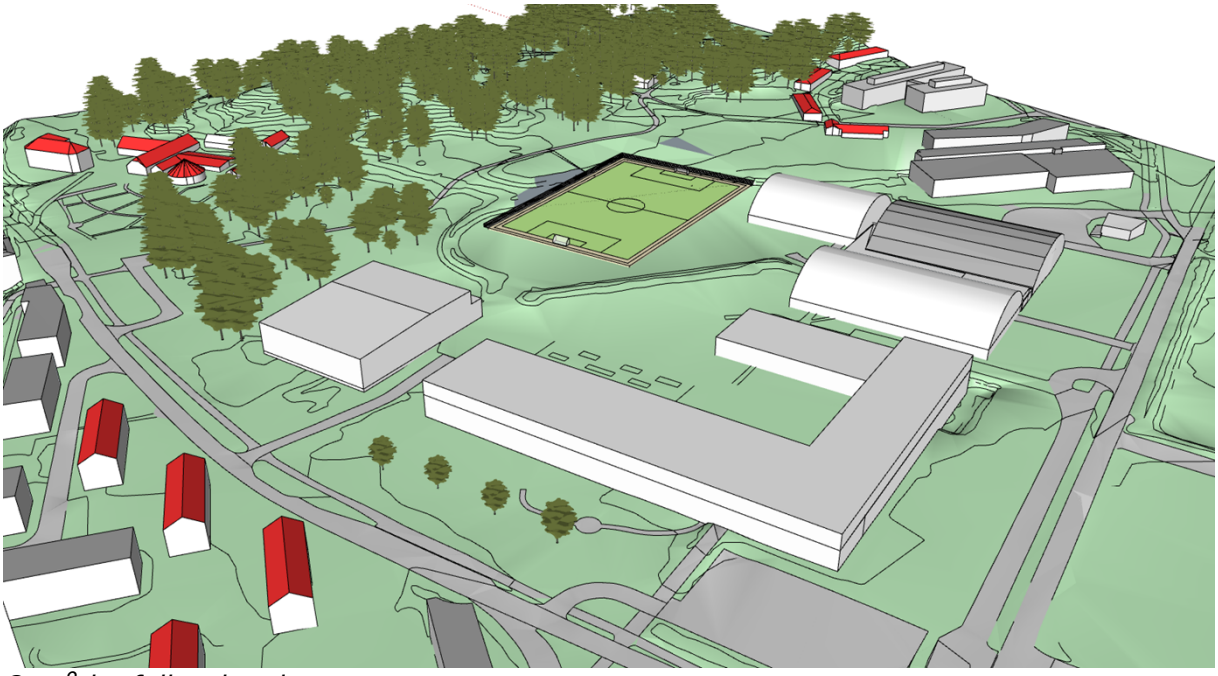
Feltet er på 19 000 m2 og tillatt BYA er 13 000 m2. Tillatt høyde tilsvarer Gimlehallens høyeste punkt som er på kote +36,5. Dette er 16 meter over bakken, og er også samme høyde som gesimsen på tårnet til Oddernes kirke.

I den grad hallene bygges med en mer åpen form kan de også brukes til andre aktiviteter og arrangementer enn idrett, som f.eks. messe, konserter, ol.

IDR – fotballbane
Det kan bygges 11'er-bane. Sittetribuner vil bidra til å ta opp høyden mot tilstøtende friområde.



Dagens situasjon



Området fullt utbygd

Utbyggingsfaser

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. Det er derfor ikke mulig med en samlet utbygging. I første omgang er det sandvolleyballanlegget og fotballbanen som vil realisres, og de kan også kan bygges på grunnlag av denne planen. For de øvrige feltene T2, T3 og veiløsning mot Jegersbergveien er viste løsninger skissemessig.

Utomhusplanene under viser to faser: en første fase med sandvolleyballhall og fotballbane og en fullt utbygd fase.

Fase 1 – under:

- Sandvolleyballanlegg er etablert
- Fotballbane med sittetribuner er etablert
- Området mellom KKG og Gimleveien er opparbeidet som blomstereng
- Arealet vest for Gimlehallen klan benyttes til riggområde, midlertidig parkering eller andre midlertidige formål som kan bidra positivt i området. Hallen som ligger der i dag er fjernet.



Fase 2 – full utbygging (neste side):

Det vil være flere mellomfaser fram til området framstår som fullt utbygd. Dette er omfattende utbygginger, og det skal også utarbeides detaljreguleringsplaner før utbygging utover fase 1. Skissen viser:

- Nye haller ved Gimlehallen:
  - Sør for Gimlehallen (håndball)
  - Vest for Gimlehallen: ny turnhall kan bygges på deler av området. Hallen kan knyttes direkte sammen med Gimlehallen mtp sambruk mm.
- Ny løsning for adkomst, vei og gang/sykkelvei langs Jegersbergveien er etablert. For å få til en slik løsning må dagens turnhall rives.
- Torg er etablert sentralt i området.

- KKG har fått tilbygg/påbygg, og uteområdet for skolen er opparbeidet i forbindelse med dette.
- Gang/sykkelveien gjennom området fra Jegersbergveien til dagens gang/sykkelvei er etablert.
- Gangforbindelser fra Gimleveien og nordover mot Spicherenm er etablert.
- Illustrasjonen viser bare delvis utbygging av parkeringsplassen PP mot Gimleveien.



Terrenginngrep

Det største terrenginngrepet som følge av planforslaget vil være etablering av fotballbanen (i feltene IDR og o_FRI1). Høydeforskjeller tas opp med sittetribuner og skråning av terrenget (med tilsåing etter bearbeidelse). Med denne bearbeiding vil banen få en fin overgang til friområdet og gang/sykkelveien bak.

Utforming av bebyggelse

Gimlehallen og KKG er store bygg som med dimensjoner og utforming preger området i dag. Også nye haller og eventuell skoleutvidelse vil være av store dimensjoner. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene til at nye bygg skal ha variasjon i form og uttrykk og materialbruk.

Utforming og bruk av utomhusarealene
Allmennheten har god tilgang på området i dag. Med nye gang- og sykkelforbindelser i flere retninger og et sentralt (og bilfritt) torv åpnes det opp for en mer intensiv bruk, og området knyttes bedre opp mot Spicheren, Studenthelsehuset og UiA for øvrig.

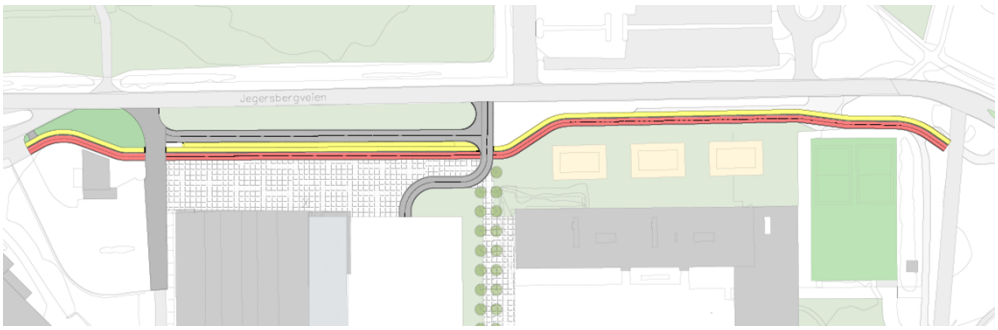
4.4. Samferdselsanlegg – mobilitet

Nye trafikkløsninger mot Jegersbergveien
Planforslaget viser nye løsninger for avvikling av både kjøretrafikk, parkering, syklende og gående mot Jegersbergveien. Løsningen vil bli en bedre og mer trafikksikker løsning enn dagens, men er omfattende og innebærer vesentlige endringer av dagens situasjon. Bl.a. må turnhallen rives. Det er ingen konkrete planer om dette i øyeblikket.

Gang/sykkelveier
- o_GS1: Eksisterende gang/sykkelvei fra Gimleveien til UiA/Spicheren (mot Gimle gård) reguleres inn med dagens trasé. I gjeldende regulering er denne (med internvei) vist med en sving rundt tidligere planlagt bygg (utvidelse av Agder Naturmuseum/etablering av gartneri).
- o_GS2/3: Ny gang/sykkelveiforbindelse fra Jegersbergveien til o_GS1
- o_GS4: Omlegging av hele gangsykkelveitraséen langs Jegersbergveien. I nord ved fjernvarmeanlegget ved Gimlehallen knytter den seg på dagens. I sør etableres ny situasjon. Dagens kjørevei som ligger parallelt med KKG fjernes. Her er det i dag en uoversiktlig situasjon med blanding av gående, syklende, kjørende og parkerende.

Gangforbindelser
- I bestemmelsesområde #1 skal anlegges gangforbindelse fra adkomst fra Gimleveien o_KV3 til gang/sykkelvei o_GS2/3
- I bestemmelsesområde #2 skal anlegges gangforbindelse fra gang/sykkelvei o_GS2/3 nordover mot Spicheren/Studenthelsehuset (hvor det nå planlegges Vitensenter)

Kjøreveier
- o_KV1: Planforslaget berører kjøreadkomst vist i gjeldende plan. Forslaget har derfor en justert trasé som sikrer denne adkomsten (til regulert bebyggelse – utvidelse av naturmuséet/etablering av gartneri)
- o_KV2: Adkomst inn bak Gimlehallen sikres for varelevering og avfallshåndtering. Deler av veiarealet brukes i dag for adkomst til bussoppstillingsplass og ladeplass.
- o_KV3: Dagens adkomst fra Gimleveien
- o_V: Ny adkomstløsning langs Jegersbergveien – området skal detaljeres i en senere fase:
    - Innkjøring fra Jegersbergveien for på/avstigning er nord for Gimlehallen. Her vil (som i dag) busser og nyttetrafikk til nordsiden av felt T3 krysse gang/sykkelveien.
    - Kortidsparkering for av/påstigning i langsgående felt
    - Innkjøring for nyttetrafikk og adkomst til eventuell p-kjeller vil være sør i denne løsningen. Dette vil også innebære en kryssing av gang/sykkelveien.



Prinsipp trafikkløsning (NB: det skal ikke etableres baner som vist her)

Parkeringsplass
Parkeringsplass sør for felt T1 har størrelse i samsvar med gjeldende plan, men er noe vridd slik at den følger sandvolleyballhallen. Det blir da et lite grøntareal mellom deler av parkeringsplassen og gang/sykkelveien langs Gimleveien. Bobilplassene som er vist i gjeldende plan er ikke videreført i planforslaget.

Dagens parkeringsplass sørøst for KKG inngår i dette formålet (felt T2).

Parkeringskjeller
Planen gir mulighet for etablering av parkeringskjeller. I mobilitetsplanen er omtalt parkeringsanlegg for ca 250 plasser, under ny hall sør for Gimlehallen. Om denne bygges er ikke avklart.

Mobilitetsplanen
Fra mobilitetsplanen:

> DAGENS SITUASJON
> Området har svært sentral beliggenhet og at det kan nås på flere måter:
> - Kristiansand sentrum ligger litt over 2 km fra planområdet
> - Boligområdene på Lund, Gimle og Gimlekollen ligger i kort gang- og sykkelavstand til planområdet.
> - Planområdet ligger inn mot metrobusslinjen som har yppige bussavganger
>
> Adkomst for både biler og buss er i hovedsak fra E18 via Presteheiatunnelen. Deler av øvrig veinett er forbeholdt kollektivtrafikk eller har fartsdempende tiltak. Det er mange parkeringsplasser i området, alle er på bakkeplan og uten tak. Det er ca 640 bilparkeringsplasser på bakkeplan i området rundt Gimlehallen (planområdet, ved kirka og ved Spicheren/Kunnskapsparken). Rundt 200 av disse parkeringsplasser er i eller rett ved planområdet, de er tilgjengelig for alle og har ingen eller få restriksjoner. På Campus UiA er det ca 660 plasser. I dag er det altså ca 1300 parkeringsplasser på Campus UiA, ved Gimlehallen, KKG og Oddernes kirke og kirkegården.
>
> TILTAK 1: REDUSERT BRUK AV PRIVATBIL
> Det er et klart ønske å redusere bruken av privatbil, både med hensyn til målene om 0-vekst, men ikke minst på grunn av utfordringene knyttet til arealbruk og klimautslipp. Uten å ha en begrenset parkeringsdekning, og restriksjoner på bruk, vil de andre tiltakene ha liten effekt. Begrensing på bilparkering kan være: fjerne parkeringsplasser, avgiftsbelegging, tidsbegrenset parkering, gratis kunde- og besøksparkering en viss tid.
>
> Når planområdet er ferdig utbygd vil ca.100 av eksisterende parkeringsplassene i planområdet forsvinne samtidig som Gimlehallen og KKG vil ha betydelig flere brukere. Det vil si at utbyggingen i seg selv vil ha en reduserende effekt på

bilparkeringstilbudet. For å kompensere for økningen av brukere opprettes det 250 nye parkeringsplasser, det vil si en økning på 150 nye plasser. Disse parkeringsplassene bør anlegges i parkeringsanlegg under bakken, slik som foreslått i mulighetsstudie. Dette for å unngå å bruke verdifulle arealer på bakkeplan og for å kunne prioritere gående og syklene ved å ha mest mulig bilfritt planområde. (Dersom parkeringskjelleren ikke bygges vil det kunne svekke konseptet slik det er vist Mulighetsstudien og i utomhusplan med grønne flater, vegetasjon og et bilfritt indre).

TILTAK 2: PRIORITERT FOR SYKKEL
- Sykkelekspressveien går rett ved siden av planområdet i retning sentrum og langs E18 mot Sørlandsparken. Her er det ikke behov for utbedring utover det som er allerede planlagt for sykkelekspressveien.
- Utbedring gang/sykkelvei langs Gimlehallen/KKG (oversiktlig adkomst/kryssing, hente/bringeløsning med korttidsparkering mm)
- Tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser (nær inngang, helst under tak)

TILTAK 3: TILRETTELEGGING FOR ANSATTE OG HOLDNINGSKAMPANJER
Erfaring som kommune har fra prosjektet «mobilitet i virksomheter» er at tilrettelegging av garderober for de ansatte og utdeling av sykkelutstyr fikk flere til å velge sykkel. Det samme effekten hadde holdnings-/informasjonskampanjer. Kampanjer krever kapasitet til å utføre, men kan ha stor effekt spesielt når det blir rettet mot skoler og idrettslag.

Forslag i reguleringsbestemmelser

Krav til bil (samsvarer med forslag til kommuneplan):
- Inntil 0,2 plass pr årsverk for skole
- Inntil 0,2 plass pr ansatt for idrett/tjenesteyting
- Det skal etableres 4 HC-plasser i PP, 4 i T2 og 4 i T3. Disse skal ha bredde minst lik 4,5 m og ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.
- Det kan etableres parkeringsanlegg under terreng.

Krav sykkelparkering :
- Minimum 0,5 pr elev (som i forslag til kommuneplan)
- Minimum 0,4 pr arbeidsplass skole/idrett/tjenesteyting (som gjeldende kommuneplan)
- Minimum halvparten av plassene skal være under tak

4.5. Teknisk infrastruktur

Vannledninger
I områder er det vannledning/overvann/spillvann som må ivaretas – se kartutsnitt overvann.

Høyspentanlegg
Det er to nettstasjoner i området: i Gimlehallen og mot Jegersbergveien- Høyspent jordkabel går fra Gimlehallen, vest for KKG og ned til Gimleveien.

4.6. Overvannshåndering og blågrønne løsninger

Det er utfordringer knyttet til håndtering av overvannet i området. I overvannsutredningen er det også sett på tilstøtende områder.

Det forutsettes alle nye tak skal være grønne og fordrøye sitt eget areal, dette gjelder også påbygg på KKG. Fotballbanen anlegges på masser som ivaretar fordrøyning. I utomhusarealene anlegges nedsenkede arealer for fordrøyning. Generelt skal alle flater være permeable bortsett fra gangveier og parkeringsplasser.

4.7. Grønnstruktur

Naturområder:
Store deler av skogholtet reguleres til naturområde (skogholt o_GN1 og o_GN2) og friområde (vegetasjonsbelter o_FRI1-2). Samlet utgjør disse 11 400 m2. Deler av skogholtet er i planforslaget tatt i bruk til byggeområde. I gjeldende plan er det vist et friområde her på 12 300 m2 (se illustrasjon under pkt 3.2 Reguleringsplaner).

Området mellom KKG og Gimleveien foreslås som erstatningsareal for tapt areal ved bygging av fotballbane (se pkt. 4.18 om naturmangfold). Området o_GN3 skal opparbeides og skjøttes som natureng. (I gjeldende plan er gressletta regulert til parkeringsplass og allmennyttig formål idrett (se illustrasjon under pkt 3.2 Reguleringsplaner).

Bevaring naturmiljø (Alléen ved Jegersbergveien)
Allétrær langs Jegersbergveien vist i gjeldende plan er videreført i planforslaget.

4.8. Barn og unges interesser

Området er ikke i intensiv bruk av barn og unge til fri lek. Noen av de unge er med på fritidsaktiviteter i Gimlehallen (i idrettsklubber). Øvrig bruk:

- 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.

Utbyggingen medfører at grusbanen erstattes av sandvoilleyballbaner og fotballbane. Dersom de nye virksomhetene kan tilrettelegge for mer uorgansiert virksomhet kan dette være positivt for barn og unge.

Se også punkt 6.3 Medvirkning.

4.9. Universell utforming

Alle bygg i området er publikumsbygg, og skal slik være ivaretatt av teknisk forskrift.

Området er i hovedsak flatt, og det ligger godt til rette for universell utforming av arealer.

4.10. Kulturminner

Det er utført en arkeologisk undersøkelse sørvest i planområdet, men det ble ikke påvist kulturminner.

4.11. Næringsinteresser

Planen berører ikke næringsinteresser direkte.

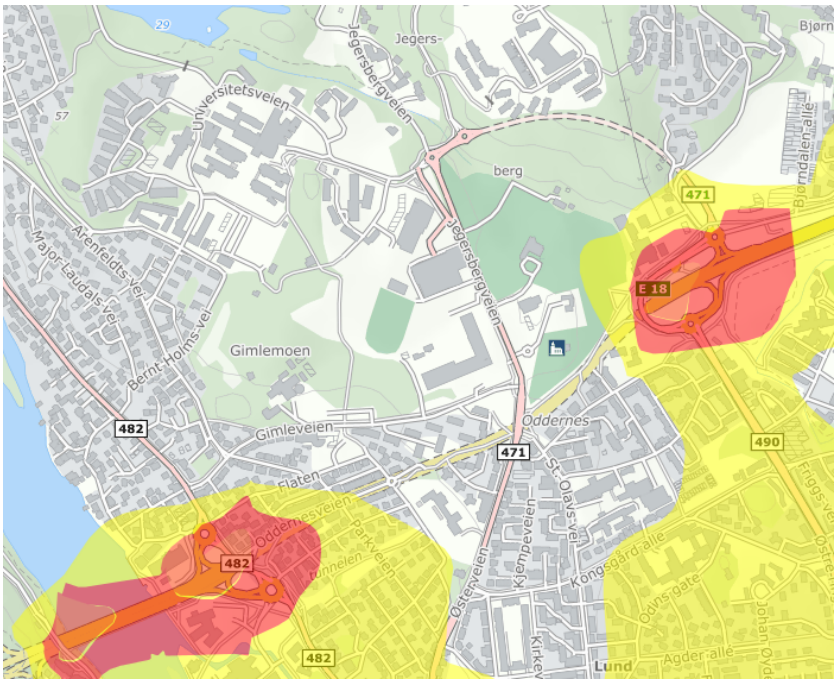
4.12. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Grunnundersøkelser (områdestabilitet)
Det er utført grunnundersøkeler (trinn 1 og 2). Konklusjon i rapport Trinn 2:

> *«På bakgrunn av topografi og gjennomførte grunnundersøkelser innenfor planområdets aktsomhetsområde for områdestabilitet inngår ikke planområdet i et løsne- eller utløpsområde for løsmasseskred med sprøbruddsmaterialer. Områdestabilitet, og krav til sikkerhet mot skred iht. TEK17 §7-3 og NVEs kvikkleireveileder vurderes som oppfylt».*

4.13. Luftkvalitet

Kommunens temakart *Luftforurensing* viser registreringer av svevestøv og nitrogendioksyd. Det er ikke vist registeringer i planområdet. Luftsvevesteøv gul sone ligger 150 og 200 meter fra planområdets grense (hhv tunnellåpning E8 Otra og tunnellåpningen ved Bjørndalssletta). Det er derfor ingen utfordringer knyttet til luftforurensing.

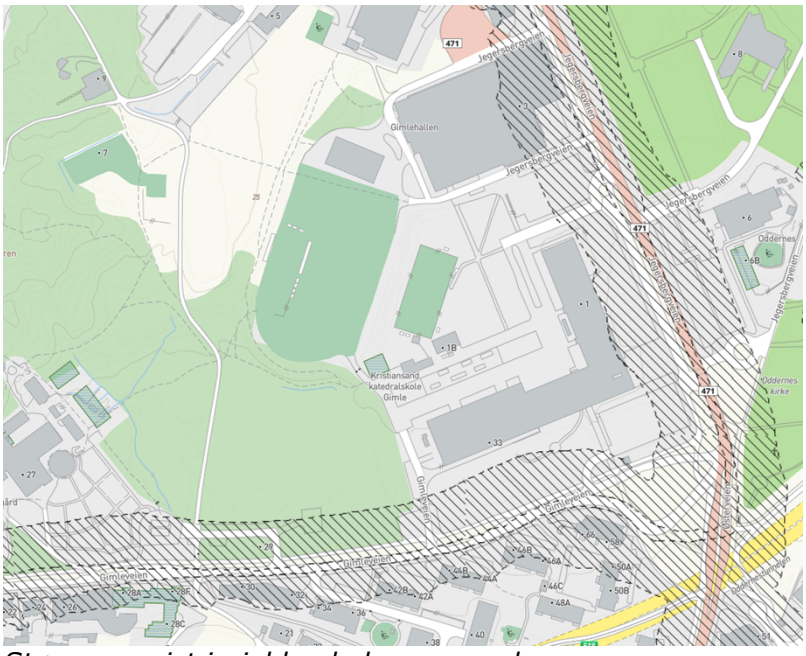


4.14. Lyd og støy

Kommuneplanen viser støysone inn mot veggliv på KKG mot Jegersbergveien. Skole er en støyfølsom bruk. Øvrige bygg har ikke støyfølsom bruk.

Skolegården har god avstand fra Jegersbergveien og Gimleveien og er også godt skjermet med skolebygget.

Avstanden fra sandvolleyballbaner til nærmeste boligbebyggelse er ca 130 m. Sandvolleyhall vil også skjerme godt mot eventuell støy fra aktivitet på utebanene.



Støysoner vist i gjeldende kommuneplan

4.15. Anleggsfasen

De nasjonale retningslinjene gitt i T-1442 for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen må ivaretas. Særskilte hensyn må vies KKG som er støyfølsom bebyggelse. Området har stor trafikk av busser, biler, gående og syklende, og det må legges særskilt vekt på å få til trafikksikre løsninger i byggeperioden.

4.16. Forurensning

Det er ikke kjennskap til forekomst av forurensing eller til at det har vært forurensende virksomhet i området.

4.17. Vannmiljø

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for vannmiljø eller vannforekomster.

4.18. Naturmangfold

Det er utført en registrering av naturmangfoldet og vurdert hvordan tiltak i planen påvirker naturforhold. Det er påbist/FUNNET arter på sletta osv…

Vurdering etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven:

- §8 Kunnskapsgrunnlaget:
  Området anses godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Det er ikke behov for å foreta tilleggsregistreringer.

- §9 Føre-var prinsippet – fra rapporten:
  «Kunnskapsgrunnlaget er ansett som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er forholdsvis liten og føre-var- prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse».

- §10 Samlet belastning – fra rapporten:
  «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. Trærne som felles i skogen ved KKG, bør legges ut i gjenværende skogsareal for å kunne danne leveområder for vedboende sopp og insekter. Uteområdene bør driftes på en måte som ivaretar insekter, fugl og piggsvin. Kunstgressbanen må etableres på en slik måte at det ikke medfører spredning av gummigranulat til naturen. 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. Forutsatt at de avbøtende tiltakene gjennomføres, vurderes ikke planen å øke den samlede belastningen på økosystemene i eller nær planområdet.»

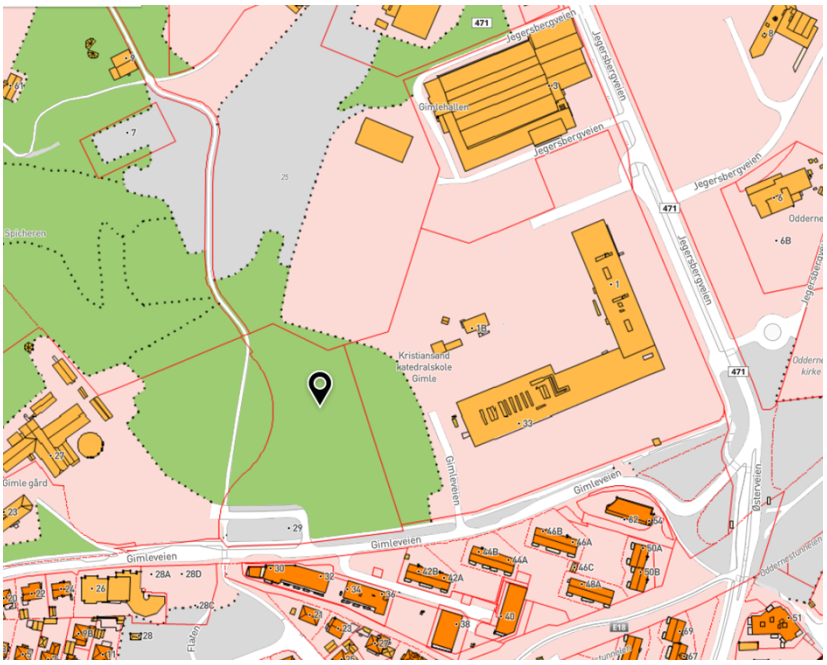
- §11 Kostnader
  Kostnadene bæres av tiltakshaver.

- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder – fra rapporten:
  «Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker legges til grunn. Gode driftsmetoder for å redusere risikoen for spredning av fremmede skadelige arter skal ivaretas gjennom spredningshindrende og bekjempende tiltak. Så lenge de anbefalte tiltakene gjennomføres, er sannsynligheten liten for at tiltaket kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet».

4.19. Landbruk

Planforslaget innebærer ikke omdisponering av areal brukt til landbruk i dag. Som vist tidligere har det i søndre del av planområdet vært jordbruk (i planforslaget felt T1 og friområde o_FR2). AR5-registreringen viser dette:

- Type Skog
- Treslag Lauvskog
- Bonitet Særs høy
- Grunnforhold Jorddekt



4.20. Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Planforslaget innebærer en mer effektiv bruk av sentrumsnære arealer.

- Transport: Planområdet ligger sentralt. Det har god plassering ved bussmetrolinjen. Det ligger godt i forhold til gang/sykkelveinett og kan nås av mange.

- Natur: Deler av gressletta vest for dagens grusbane tas i bruk til ny fotballbane. Det foreslås at ubebygd areal mellom KKG og Gimleveien blir erstatninsgareal for denne (blomstereng) – omtalt over.

- Gjenbruk (sirkulærøkonomi): Riving eller gjenbruk av Gimlehallen er vurdert i flere runder uten at det er konkludert – dette avklares i videre prosess. Mht KKG er intensjonene i øyeblikket å bygge til/på de eksisterende bygg.

- Destruksjon: Planforslaget innebærer at Turnhallen rives (og etableres vest for Gimlehallen). Dette åpner opp arealene mot Jegersbergveien og gir mulighet for å etablere den ny adkomstløsningen beskrevet over.

4.21. Energiforbruk

Takarealer på nye bygg må brukes til fordrøyning. Solcelleanlegg på tak er derfor ikke aktuelt. Mht andre tiltak for å redusere energiforbruk ivaretas dette ved utbygging.

Det er også krav i bestemmelsene om tilknytning til fjernvarmeanlegg.

4.22. Kriminalitetsforebygging

Det legges til rette for allmenn ferdsel gjennom området som også åpnes opp og tas i bruk mer enn i dag. Området vil derfor framstå som mer oversiktlig og trygt enn det oppleves i dag.

4.23. Folkehelse

Det er positivt for folkehelsa at området utvikles med idrettsanlegg. I utgangspunktet vil dette være for organiserte aktiviteteter.

Dersom en i tillegg klarer å etablere tilbud for uorganisert virksomhet som ikke er knyttet opp mot medlemsskap, vil det være en ytterligere gevinst for folkehelsa. I medvirkningen med barn og unge kommer det klart fram ønsker om slike tilbud. Sentral plassering og god beliggenhet i forhold til gang/sykkelveinett og bussmetrolinjen gjør at området kan nås av mange på en enkel måte.

4.24. Veinavn

Det er ingen forslag til nye gate- eller veinavn.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget har disse rekkefølgebestemmelsene:
- For utbygging av T1 (sandvolleyballhall) kreves at gang/sykkelvei o_GS2 skal opparbeides
- For utbygging av IDR (fotballbanen) kreves at gang/sykkelvei o_GS2, o_FRI1-2 skal opparbeides
- For utbygging av T2 (KKG) kreves at gang/sykkelvei o_GS3-4 og gangforbindelse i bestemmelsesområde #1 skal opparbeides
- For utbygging av T3 (Gimlehallen mm) kreves at gang/sykkelvei o_GS3-4, tov TO og gangforbindelse i bestemmelsesområde #2 skal opparbeides

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.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte var 04.02.2021.

Her ble det pekt på temaer for videre planarbeid:
- Utnyttelsesgrad – evt bygge mer i høyden? (forhold til kirke mm og grunnforhold må vurderes mtp dette)
- Vurdering av erstatningsarealer for utvidelse av skole (utearealer)
- Formål: offentlig/privat tjenesteyting (undervisning) idrettsanlegg inkludert internat (evt om alt er tjenesteyting)
- Veiløsninger i øst: adkomst, busstrasé, gang/sykkelvei
- Utomhus (gangsoner, baner)
- «Grønn akse» - rolle og utforming
- Friområdet i vest
- Tilknytning og overganger til tilstøtende områder
- Allmennhetens bruk av området i dag og etter utbygging

Disse er kommentert foran i beskrivelsen.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planforslaget ble varslet 10.02.2022 med høringsfrist 19.03. Det kom inn 22 uttalelser. Tematisk oppsummering av uttalelsene:

<u>Trafikkbelastning:</u>
- Adkomst ved Gimlehallen – uoversiktlig og trafikkfarlig
- Kø i rushtida – tilbakeblokkering ned Gimleveien og ut i Jegersbergveien, problemer for bussavvikling (personbiler og buss i samme kø). Naboer (andre siden av Gimleveien) er bekymret for trafikkbelastning på Gimleveien.

<u>Skogholtet:</u>
- Gressletta og skogholtet har viktige biologiske forekomster og må bevares
- Naboer (andre siden av Gimleveien) ønsker å beholde skogen mot

Gimleveien, ikke utvide p-plasser (slik de er i gjeldende reguleringsplan).

Gressletta:
- Gressletta og skogholtet har viktige biologiske forekomster og må bevares.

Støy fra idrettsanlegget:
- Naboene (andre siden av Gimleveien) er bekymret for støy fra idrettsanlegg (rolig boligområde i dag).

Arkeologisk undersøkelse:
- Området må undersøkes, må kunne komme til med gravemaskin.

Ny bebyggelse:
- Energiforbruk (ved bruk)
- Energiproduksjon – som solceller
- Redusert klimagassutslipp i byggeprosessen

Andre:
- Nabolaget (Oddernes kirke og Gimle gård) må hensyntas
- Tenk bredt mtp bruk av bygg (flerbruk)
- For lite parkering
- Kilde/oppkomme sør for grusbanen
- Friidretten er ikke representert i mulighetsstudien

Uttalelsene er kommentert i vedlegg.

6.3. Medvirkning

Følgende er informert om planprosessen med gjennomgang av mulighetsstudiet og befaring eller møte:

- Elevrådet ved Lovisenlund skole – befaring:
    - Skogholtet. Litt brukt til hundelufting, ellers lite brukt
    - Gressletta – jogging (ønsker at området beholdes)
    - Ønsker baner som kan brukes av alle, ikke bare idrettslag
    - Ønsker trygge gang/sykkelveier

- Elevrådet ved Oddemarka skole – befaring:
    - Området må oppgraderes å bli en trygg møteplass som innbyr til aktivitet og glede.
    - Uteområdene og anleggene må være åpne for tilbud som er tilgjengelige både i skoletid og på fritida (uten krav om klubbmedlemsskap for å bruke anleggene).
    - Mange konkrete forslag til hva idrettsparken kan inneholde.
    - Viktig med trafikksikre og godt belyste skoleveier (gang/sykkelvei).
    - Viktig samlingspunkt for mennesker i alle aldre (gå tur, leke, trene).
    - Kiosk/kafé her? Driftet av idrettslagene?

- Elevrådet ved KKG – møte:
    - Mulighetsstudien ser spennende ut
    - Uheldig å bygge ned skolegården, trang situasjon i dag
    - Trafikkaos i dag – hva med framtida?

- Studentrådet – møte:
    - Positive til mulighetsstudien
    - Tenk bredt og flerbruksmessig mtp hallene

    - For lite parkeringsplasser?

- Ungdommenes bystyre – møte:
    - Positiv til utvikling av området.
    - Bør være åpent for mer uformell bruk, ikke bare organisert.
    - Støtter åpne byrom mellom anleggene, må også legges til rette for at ungdom føler seg hjemme.
    - Gang/sykkelveier og god bussforbindelse bør prioriteres framfor p-plasser, disse bør plasseres under bakken.

Oppsummering/referat fra disse følger som vedlegg.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

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.

8. VEDLEGG

- Mulighetsstudie
- Arkeologi
- Grunnundersøkelse, trinn 1
- Grunnundersøkelse, trinn 2
- Mobilitetsplan
- Naturmangfold
- Overvannsutredning
- Vegløsning mot Jegersbergveien (Ingeniørvesenet)
- Perspektiv sandvolleyballhall (Trollvegg Arkitektstudio)
- Utomhusplan – fase 1
- Utomhusplan – fase 2
- Medvirkning
- Uttalelser til varsel om oppstart med kommentarer