



Dato 5. juni 2023
Saksnr.: PLAN-21/04035-43
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

1611 Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole - offentlig ettersyn

.

Forslag til vedtak:

1. [By- og stedsutviklingsutvalget legger områderegulering for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole med plankart sist datert 25.05.2023 og bestemmelser sist datert 25.05.2023, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Planområdet omfatter Gimlehallen og videregående skoler (KKG) med tilhørende arealer.

Planforslaget hjemler nye idrettshaller, utvidelse av KKG og etablering av fotballbane (11'er-bane). Utbyggingen slik det er vist i illustrasjonene er omfattende. For øyeblikket er det konkrete planer om å realisere sandvolleyballhall og fotballbane i områdets vestre del. Øvrig utbygging vil ligge lenger fram i tid, og må også skje i flere faser.

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

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

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

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

- Når planområdet er ferdig utbygd vil ca 100 av de 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 er det i mulighetsstudien vist 250 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller, det vil si en økning på 150 nye plasser. Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

- Skogholtet mot Gimle Gård og gressletta ved grusbanen har naturpreg, og har verdi både visuelt og for rekreasjonsbruk. Gressletta ved grusbanen berøres av utbyggingen, og planforslaget viser at eksisterende plenareal mellom KKG og Gimleveien omarbeides til blomstereng som erstatningsareal. Store deler av skogholtet sikres i planforslaget. Planforslaget medfører at deler av friområde vist i gjeldende kommuneplan tas i bruk til byggeområde (sandvolleyballanlegg) og fotballbane. I forslag til kommuneplan inngår disse arealene i senterområde.

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. Det er viktig at tiltakene bidrar til 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.

Planforslaget viser spennende utviklingsmuligheter, der Gimlehallen og KKG knyttes nærmere UiA og bidrar til å skape et tyngdepunkt med undervisning, idrett og andre aktiviteter.

Plan- og bygningssjefen anbefaler 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

Vedlegg:

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - plankart - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - bestemmelser - 25.05.2023

1611 Gimle idrettsanlegg og videregående skole - planbeskrivelse - 25.05.2023

Vedlegg - Arkeologi

Vedlegg - Gimle ROS 22.05.2023

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 1

Vedlegg - Grunnundersøkelse - trinn 2

Vedlegg - Medvirkning

Vedlegg - Mulighetsstudie

Vedlegg - Naturmangfold

Vedlegg - Oppstart av planarbeid - oppsummering av uttalelser med kommentarer

Vedlegg - Perspektiv sandvolleyballhall

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 1

Vedlegg - Utomhusplan - Fase 2

Vedlegg - Vegløsning mot Jegersbergveien

Vedlegg - Overvannsutredning
Vedlegg - Mobilitetsplan

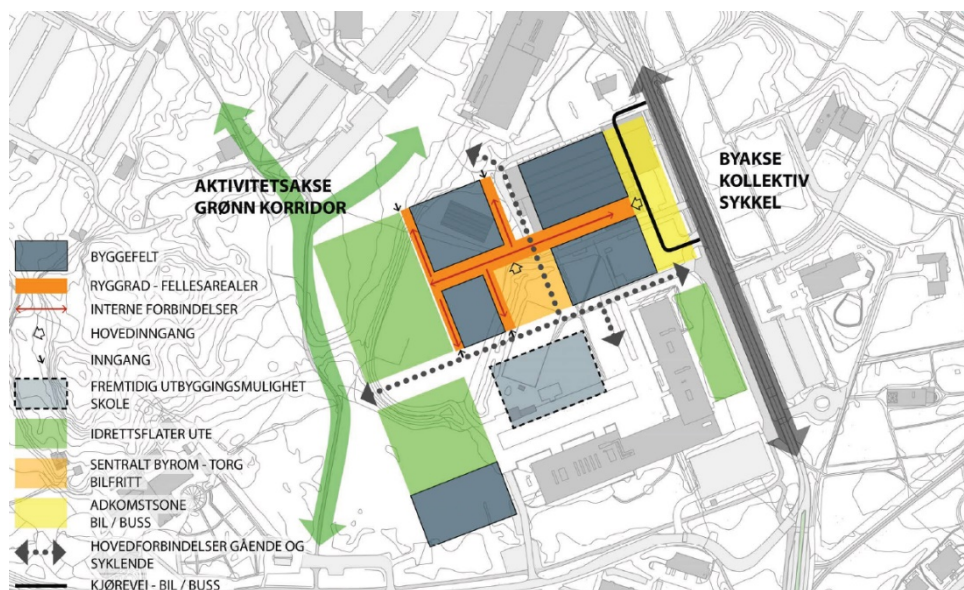
BAKGRUNN FOR SAKEN

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

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

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

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



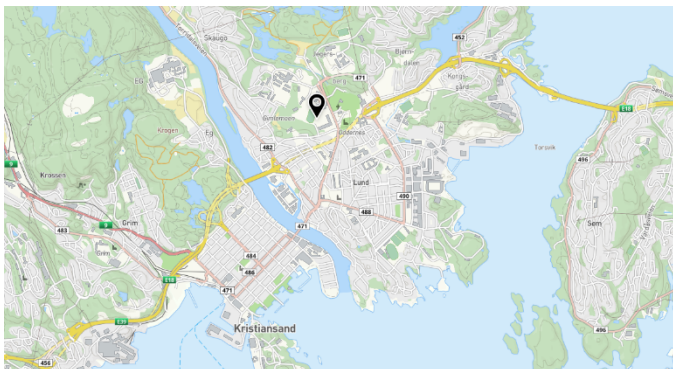
Situasjonsplan - prinsipp



Perspektiv - sett fra sør

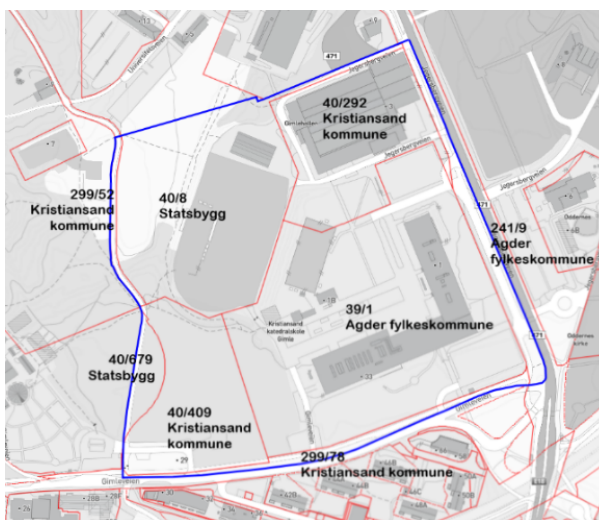
Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Kristiansand, like ved hovedveier og overordnet gangsykkelveinett.



Kartet ved siden av viser varslet planområde og de offentlige eiendommene omfattet av dette. Eiere er:

- Kristiansand kommune
- Agder fylkeskommune
- Statsbygg



De videregående skolene og Gimlehallen ble bygget på 1970-tallet, og området framstår i det vesentlige slik det ble bygget ut den gang (Turnhallen mot Jegersbergveien kom på 1980-tallet, og skolene fikk et samlande mellombygg på 2000-tallet). Før utbyggingen var området i hovedsak ubebygget. I søndre del ble det drevet jordbruk, og nordre del var militært øvingsområde. Området ble etter hvert mer tilgjengelig for allmennheten og brukt som til rekreasjon og trening.

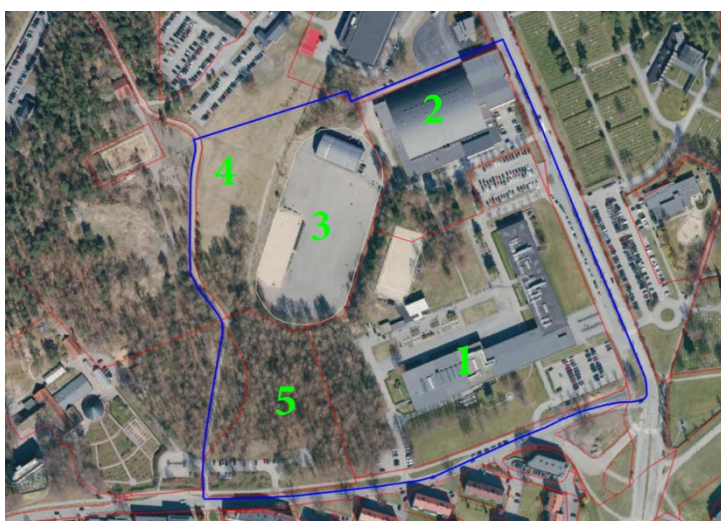
1
Kristiansand Katedralskole
Gimle (KKG)

2
Gimlehallen

3
Grusbanen

4
Gressletta

5
Skogholtet

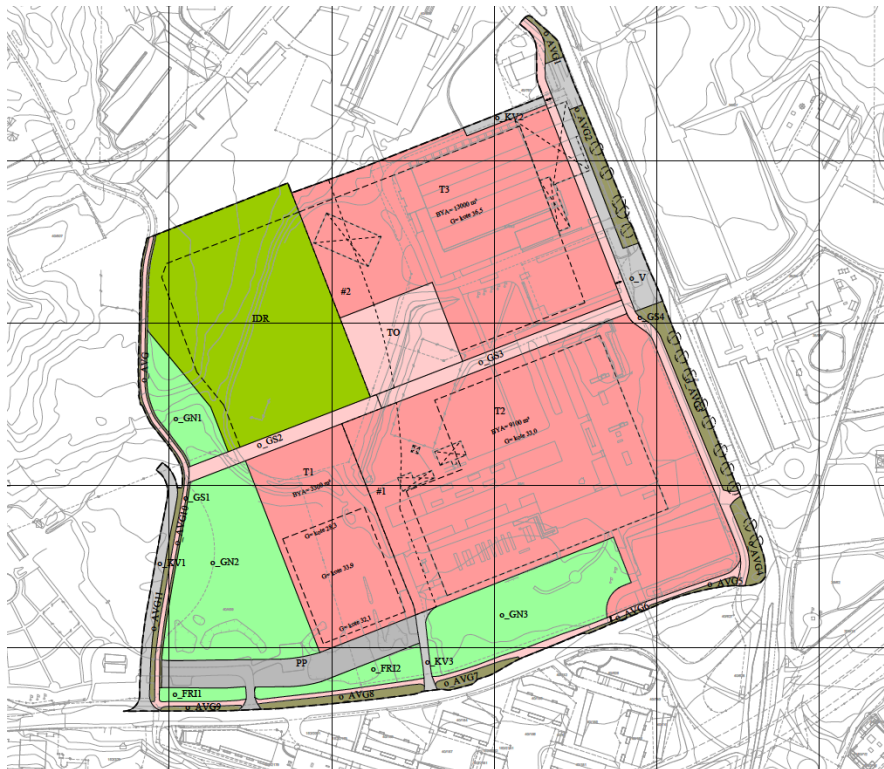


Området er relativt flatt. Gressletta og skogholtet framstår som naturområder, mens øvrige arealer er opparbeidet til opphold, ballbaner, plen og parkering.

Planens innhold

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

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



Hovedgrepet er de fire feltene med formålene:

- Felt T1 – Sandvolleyball – hall og baner
- Felt T2 – Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG)
- Felt T3 – Området med Gimlehallen – idrettshaller
- IDR – Fotballbane (11'er-bane)

I tillegg er det formålene:

- Torv sentralt i området
- Grønnstruktur (friområder og naturområder)
- Gang/sykkelveier
- Kjørveier og parkeringsplass

Illustrasjonen under viser de fire feltene og nye gang/sykkelveier og gangforbindelser. (nye forbindelse vist med stiplet linje, eksisterende med heltrukket).

A og B

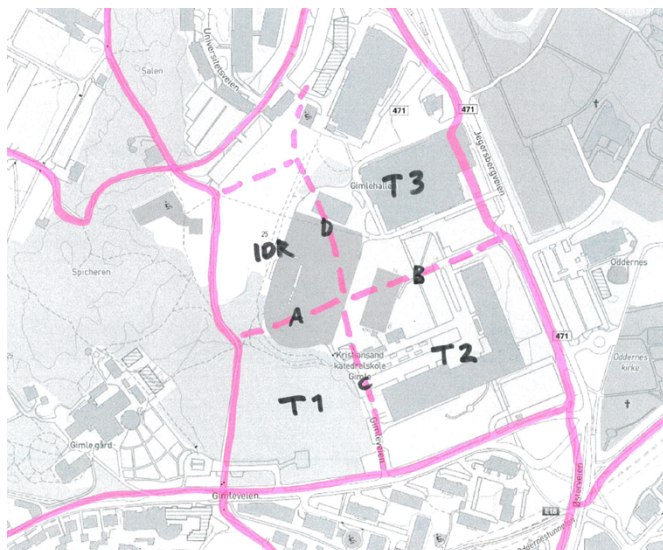
Gang/sykkelvei fra Jegersbergveien og vestover til den støter på eksisterende gang/sykkelvei (som går fra Gimleveien og opp mot Spicheren og UiA)

C

Gangforbindelse fra Gimleveien og opp til ny gang/sykkelvei

D

Gangforbindelse fra ny gang/sykkelvei og opp mot Spicheren



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

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

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

- Sandvolleyballanlegg
- Fotballbane med sittetribuner
- Området mellom KKG og Gimleveien er opparbeidet som blomstereng
- Ny hall sør for Gimlehallen (håndball)
- Nye haller vest for Gimlehallen. Ny turnhall kan evt knyttes direkte sammen med Gimlehallen mtp sambruk mm.
- Mot Jegersbergveien: Ny løsning for adkomst, vei og gang/sykkelvei. For å få til en slik løsning må dagens turnhall rives.
- Torv sentralt i området.
- KKG er vist med tilbygg, planen gir også mulighet for påbygg
- Ny gang/sykkelveien gjennom området fra Jegersbergveien til dagens gang/sykkelvei
- Gangforbindelser fra Gimleveien og nordover mot Spicheren



PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Regionplan Agder 2030

Planforslaget bygger opp om ett av de fem hovedsatsingsområdene 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

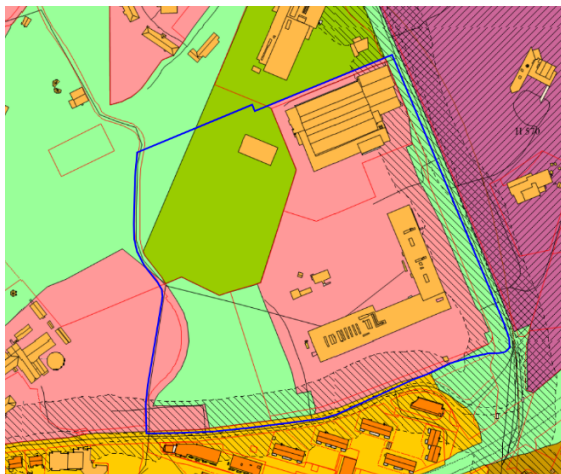
Forslaget er i samsvar med retningslinjene 2.1 som omhandler *Effektiv bystryktur*.

Kommuneplanen

Området er i gjeldende arealdel (vedtatt 22.06.2011) avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og idrettsanlegg.

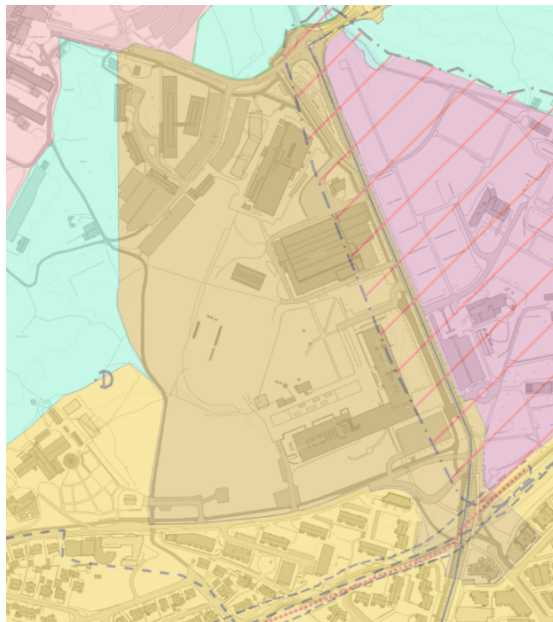
Planforslaget er i hovedsak i samsvar med disse formål.

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 ny kommuneplan er området vist med sentrumsformål.



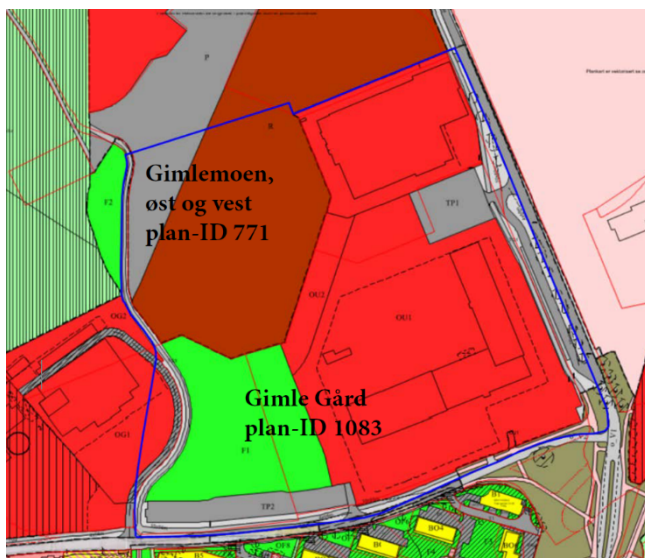
Utsnitt fra kommuneplanens arealdel - forslag

Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er:

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

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



Gjeldende reguleringsstatus

Andre aktuelle saker i området

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

Melding om oppstart

Oppstart av planforslaget ble varslet 10.02.2022 med høringsfrist 19.03. Det kom inn 22 uttalelser. Uttalelsene er gjengitt og kommentert i vedlegg. Det vises ellers til planbeskrivelsen.

Under er en tematisk oppsummering av uttalelsene:

Trafikkbelastning:

- 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.

Skogholtet:

- 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

Ekstern medvirkning

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

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

Elevrådet ved Lovisenlund skole hadde disse kommentarene:

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

Uttalelsene er gjengitt i vedlegg.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Utviklingen av idrettsanlegg og videregående skoler er i seg selv positive tiltak. Koblingen videre mot Spicheren og UiA vil være en styrke for institusjonene som ligger her i dag og også de som kommer.

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

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

Under omtales noen aktuelle temaer. For øvrige forhold vises til planbeskrivelsen.

Mobilitetsplanen

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. I mobilitetsplanen foreslås disse tiltak:

- Redusert bruk av privatbil:
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 er det i mulighetsstudien vist 250 nye parkeringsplasser i parkeringskjeller, det vil si en økning på 150 nye plasser. (Dersom parkeringskjeller ikke bygges vil det kunne svekke konseptet slik det er vist Mulighetsstudien og i utomhusplan med grønne flater, vegetasjon og et bilfritt indre). Dersom parkeringskjeller ikke bygges, vil det bli økt rift om parkeringsplassene. Dette kan medføre press på tilstøtende parkeringsarealer, men også bidra til økt bruk av buss, sykkel og gange.

- Prioritet for sykkel:
 - Sykkelekspressveien går rett ved siden av planområdet og har ikke behov for utbedring utover det som er allerede planlagt
 - Utbedring gang/sykkelvei langs Gimlehallen/KKG
 - Tilstrekkelig sykkelparkeringsplasser
- Tilrettelegging for ansatte og holdningskampanjer:
Tilrettelegging av garderobes for de ansatte, utdeling av sykkelutstyr, og holdnings-/informasjonskampanjer.

Barn og unges interesser

Området er ikke i intensiv bruk av barn og unge til fri lek. Noen av de unge er med på organisert aktivitet i Gimlehallen/Turnhallen. Barn og unge pekte på at de ønsker å kunne bruke baner mm i området uten å være tilknyttet organisert i idrettslag og at hallene kan brukes til andre formål enn idrett.

Universell utforming

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er fylt ut og lagt ved.

Det er utført grunnundersøkelser (områdestabilitet). Det konkluderes med planområdet ikke inngår i et «i et løsne- eller utløpsområde for løsmasseskred med sprøbruddsmaterialer».

Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Planforslaget innebærer en mer effektiv bruk av sentrumsnære arealer.
- Transport: Det ligger godt til rette for å gå, sykle eller ta bussen. Planområdet ligger sentralt og har en god plassering ved bussmetrolinjen. Det ligger også godt i forhold til gang/sykkelveinett og kan nås av mange.
- Natur:
 - o Deler av gressletta er vist som fotballbane i planforslaget. Gressletta er i gjeldende plan regulert til parkeringsplass og allmennytlig formål idrett. Det foreslås at ubebygd areal (plen) mellom KKG og Gimlehallen opparbeides som blomstereng som erstatning for de arealer på gressletta som berøres (5390 m² i planforslaget). (se Naturmangfold under).
 - o Deler av skogholtet er vist som byggeområde i planforslaget. Gjeldende plan viser et friområde her på 12 300 m², mens planforslaget viser

grønnstruktur/friområder på 11 400 m² (arealet mellom KKG og Gimleveien er ikke tatt med i dette).

- Gjenbruk (sirkulærøkonomi): Riving eller gjenbruk av Gimlehallen er ennå ikke avklart. Mht KKG er intensjonene i øyeblikket å bygge til/på de eksisterende bygg.
- Destruksjon: Planforslaget innebærer at Turnhallen rives. Dette åpner opp arealene mot Jegersbergveien og gir mulighet for å etablere den ny adkomstløsningen beskrevet over.

Naturmangfold

Det er utført kartlegging av naturmangfold og vurdering etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. På bakgrunn av utført kartlegging, forslag til erstatningsarealer for tap av arealer på gressletta og forslag til skjøtsel av skogsarealet anses naturverdiene for å være ivarettatt.

Støy fra idrettsanlegget

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

Infrastruktur

Planforslaget viser nye løsninger for avvikling av både kjøretrafikk, parkering, syklende og gående mot Jegersbergveien. Løsningen vil bli en bedre og mer trafikksikker 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

Overvannshåndtering byr på særskilte utfordringer. Det kreves bl.a. grønne tak på alle nye bygg for å bidra til fordrøyning.

Estetikk

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. Det kreves også at nybygg skal ligge på linje med KKG og Gimlehallen. Byggene vil samlet ramme inn det bilfrie «indre».

Folkehelse

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investeringsiltak som man nå kjenner til er etablering av sandvolleyballanlegget og fotballbanen. Disse skal i hovedsak finansieres uten kommunale midler.

For øvrige tiltak er det usikkert når de kommer og hvordan investerings- og driftsutgiftene skal fordeles.

Oppsummering

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

Området har mulighet til å kunne utvikle seg ikke bare som et idrettsområde, men også til beste for byen. For å få til dette er det avgjørende at flest mulig får eierskap til det som skjer her. Tiltak som kan bidra til dette er at byggene kan tas i bruk også til andre

arrangementer enn idrett (f.eks. konserter eller andre kulturtilbud), at det etableres tilbud også for barn og unge som ikke er med i organisert virksomhet, at det legges vekt på en god opprusting av utearealer med gode gang/sykkelveiforbindelser som knytter seg godt opp mot øvrig nett.

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

Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Åsmund Åmdal, 31.05.2023