

## Referat oppstartsmøte



Kristiansand  
kommune

### Områderegulering, Gimle - idrettsanlegg og videregående skole

Plannummer: 1611  
Saksnummer eByggesak: PLAN-21/04035  
Saksnummer p360 online: [2021041484](#)  
Møtedato: 04.02.2021  
Saksbehandler: Åsmund Åmdal  
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland

### MØTEDELTAKERE

#### *Forslagsstiller*

#### *Konsulent*

#### *Fra kommunen*

Plan og bygg:

- Venke Moe, plan- og bygningssjef
- Eirik Heddeland Martens, planleder
- Åsmund Åmdal, saksbehandler

Ingeniørvesenet: Cathrine Lervik

Parkvesenet: Helmer Espeland

Idrettsetaten: Øystein Glad

Analyse og eiendomsutvikling: Per-Christian Nygaard

### REFERAT SENDES

|  |                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Møtedeltakere<br>Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter<br>By- og stedsutviklings ledergruppe<br>Planleder<br><a href="#">Agder fylkeskommune</a><br><a href="#">Avfall Sør</a><br><a href="#">Referansegruppe</a> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

### **Planideen**

På bakgrunn av betydelige kostnader for rehabilitering av dagens Gimlehall, fremmet Kristiansand Eiendom en sak for kommunalutvalget med forslag om å utsette rehabiliteringsprosjektet til det er gjennomført et mulighetsstudie for området Gimle (sak i kommunalutvalget 18.09.2018).

Mulighetsstudiet ble utarbeidet i løpet av 2019 (sist revidert 08.12.2021) og er resultatet av en prosess og dialog med Kristiansand kommune, Vest-Agder fylkeskommune, Statsbygg, UiA, KKG, Olympiatoppen Sør, Akademiet og Toppidrettsforum, aktører som alle har interesser i området. Fra mandatet til studiet: *«Mulighetsstudiet skal identifisere og avklare mulighetene for arealer, samt lokalisering av idrettsbygg og anlegg i området»*. I tillegg til idrettsformålene omfatter mulighetsstudien også Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG).

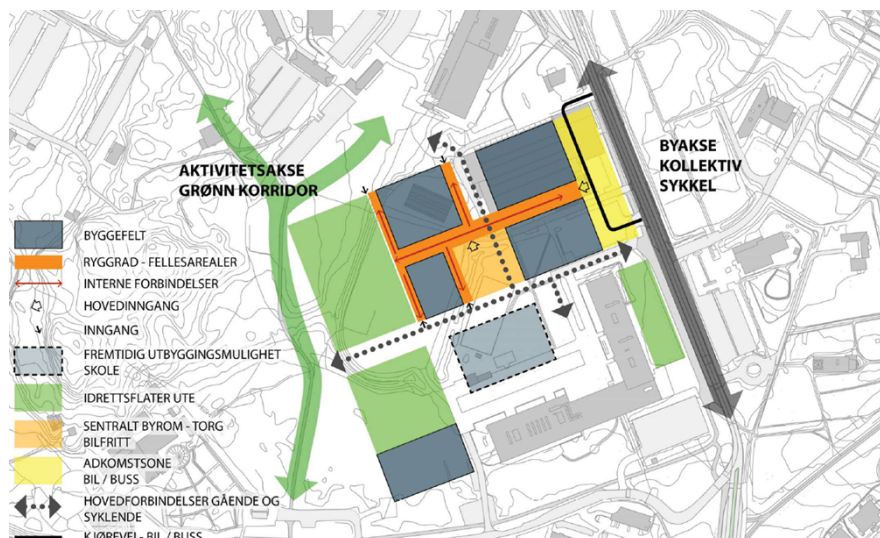
Med utgangspunkt i mulighetsstudiene er det besluttet å sette i gang en planprosess.

- Det er etablert en referansegruppe med eiendomsbesittere/aktører i området
- Planarbeidet vil bli utført av plan og bygg – med bistand fra eksterne konsulenter på utredning av grunnforhold, biologisk mangfold, overvann, veiløsninger, mobilitetsplan, illustrasjoner mm.
- Det er laget en enkel framdriftsplan med planvedtak før sommeren 2023
- Planarbeidet tar utgangspunkt i Mulighetsstudiet og skal fastsette utnyttelse og formål og avklarer veiløsninger mot øst (mot Jegersbergveien).



## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### Hovedgrep

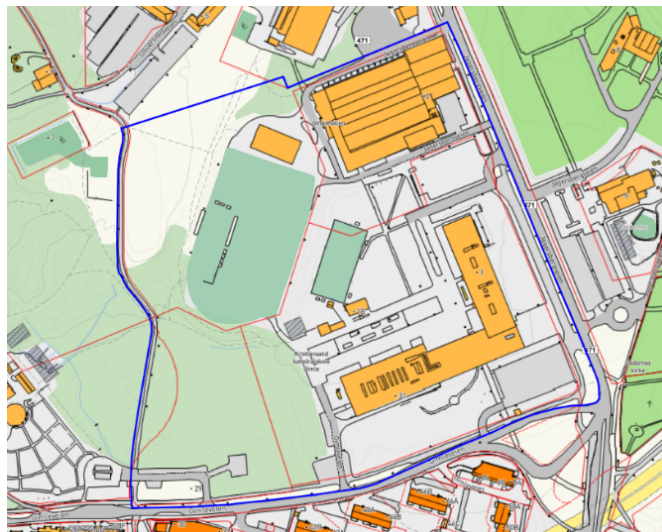


Skissen over viser prinsipp for bebyggelse, gangsoner mm. Mulighetsstudien viser mulige forbindelser også utenfor selve planområdet for å vise sammenhenger (ikke mtp en konkret opparbeiding).

### Temaer

- 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

### Planområdet



Avgrensing av planområdet er avklart i styringsgruppa.

**Grønnstruktur og lekeplasser**

Vestre del av området er regulert til friområde i dag.

**Kommunaltekniske anlegg**

Det ligger store VA-ledninger over tomten. Det må tidlig vurderes hvorvidt disse kan legges om og kostnader forbundet med omleggingen.

Gang- og sykkelvei langs Jegersbergveien trenger å strammes opp ved KKG (kan internveien mellom KKG og Jegersbergveien fjernes slik at gang- og sykkelveien kan føres rett frem?).

Forslagsstiller må i prosessen ta initiativ til et møte der forslag til plassering av nedgravd løsning diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, ingeniørvesenet og plan og bygg deltar.

**Overvannshåndtering/blågrønne løsninger**

Overvann er et viktig tema i reguleringsprosessen. Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

Få med problemstillingen tidlig i prosessen.

**Vannmiljø/vannforekomst**

Vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.

**Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav****Byggesak**

Det er ikke hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

**Skole og barnehage**

Ikke relevant.

**Kunnskapsgrunnlag**

- [Kulturminnevernregistreringen](#) (kartet viser registrerte funn, fornminner, men disse er fjernet)
- [Barns bruk av arealer](#) (Registreringer i området - gjort i forbindelse med kommunedelplan for Lund)
- [Grønnstrukturutredningen](#) (Deler av arealet mot muséet er vist som grøntområde 1. prioritet)
- Naturmangfold (GisLine) (Det er vist diverse funn av rødlista arter innenfor planområdet)
- [Økologiske grunnkart](#) (Det er vist diverse funn av rødlista arter innenfor planområdet)
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen). Østre del av planområdet inngår i kvikkleireområde 1924 Oddernes. Hele planområdet har marin leire.

- Kjente støykilder – kommuneplanen viser støy fra Gimleveien og Jegersbergveien (gul sone), ca 35-40 meter inn fra veikant inn i området

#### **Kart**

Nyeste grunnkart for området må brukes.

#### **Eiendomsforhold**

Det er ingen kompliserende i forhold til eiendomsgrenser.

#### **Veinavn**

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

#### **Boligprogram og utbyggingsavtale**

Området inngår ikke i boligprogrammet.

#### **Illustrasjoner**

Forholdet til Oddernes kirke/kirkegård og Gimle Gård må illustreres (fjernvirkning og sammenheng).

#### **3D-modell**

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

- Komplet 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell).
- Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy).

Visningsområdet skal omfatte.... (Avgrensing av visningsområde må avklares i oppstartsmøtet).

#### **Særskilte utredninger**

Følgende må utredes med egen fagrapport:

- Grunnforhold/områdestabilitet etter NVEs veileder1/2019, inkl. 3.partskontroll
- Overvann
- Mobilitetsplan
- Naturmangfold
- Støy (veitrafikk) – deler av skolen ligger inn mot gul sone, bl.a. inn mot østre skolevegg.

#### **Konsekvensutredning og planprogram**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Forskjellen på hva som hjemles i plan og det som foreslås er ca 10 700 m2, altså godt under 15 000 m2 som ville ha utløst krav om konsekvensutredning etter KU§6 og vedlegg I-24.

Vi kan heller ikke se at tiltaket faller inn under KU§8 som krever at planer skal konsekvensutredes dersom de får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU§10. Utbyggingen vil falle inn under vedlegg II-11j som omfatter «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for

*offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål» og skal derfor vurderes etter KU§10. Det som kanskje kunne være relevant her er tredje ledd, bokstav d, som bl.a. har disse temaene:*

*b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv*

*d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet*

Vi kan ikke se at tiltaket faller inn under disse. Dersom det senere skulle vises seg at planforslaget likevel faller inn under KU§§8 og 10 kan det konsekvensutredes som del av planutredningen. Det er ikke krav til melding eller planprogram for konsekvensutredning etter KU§§8 og 10.

#### **Samarbeid og medvirkning**

- Grunneierne er representert i planprosessen (kommunen, fylkeskommunen, Statsbygg), også UiA og SiA
- Brukere av idrettsanlegget i dag (klubber, bedriftsidrett, Idrettsrådet mm)
- Elever videregående skole
- Barn og unges bruk av området utenfor skoletid
- Studenter/studentorganisasjon
- Ungdommens bystyre

#### **Fagkyndighet**

*Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt skal framgå av referatet.*

#### **Fremdrift**

Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep:  
- februar/mars 2022

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan:  
- april/mai 2022

Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn:  
- desember 2022

Forventet tidspunkt for sluttbehandling:  
- mai 2023

#### **Konklusjon**

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Åsmund Åmdal, 04.02.2022

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

## VEDLEGG

### OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

*(Planer som ikke er relevante, tas ut av referatet. Beskriv kun det som er relevant)*

***Regionalplan for  
Kristiansands-  
regionen 2011 –  
2050***

***Kommuneplanens  
samfunnsdel og  
overordnet  
arealstrategi 2020  
– 2030***

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

***Kommuneplanens  
arealdel 2011 –  
2022***

Formål:

Bestemmelser:

Retningslinjer:

Temakart:

Andre føringer i kommuneplanen som er relevante for denne planoppgaven:

***Reguleringsplaner:***

***Plan-ID 771,  
GIMLEMOEN, ØST  
OG VEST,  
17.03.1999***

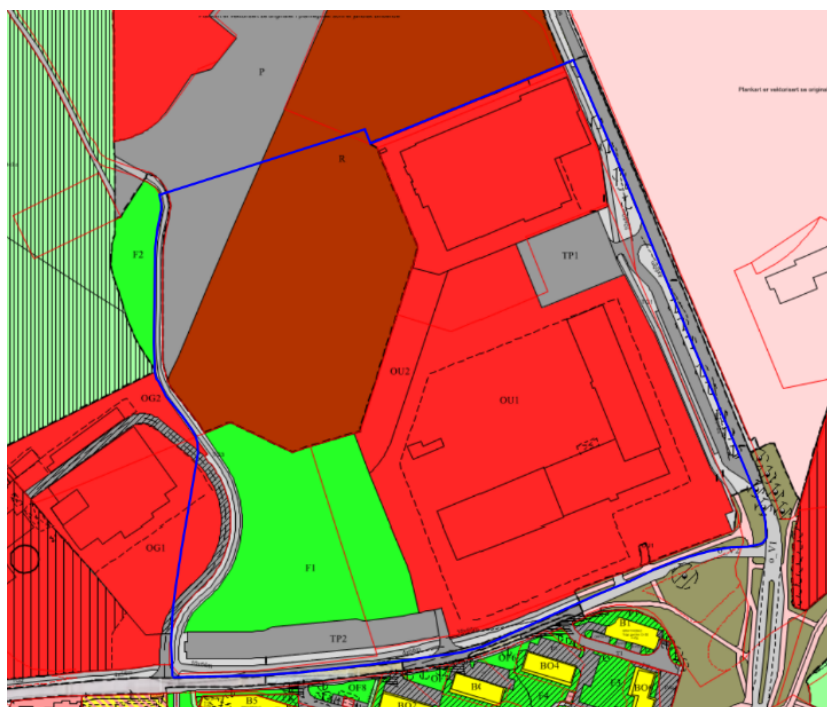
Formål: Allmennnyttig formål og parkering

***Plan-ID 1083,  
GIMLE GÅRD,  
04.06.2008***

Formål: Offentlige bygg-undervisning, offentlig bebyggelse-idrett, gang/sykkelvei, kjørevei, friområde

Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ deler av disse planene.





*Gjeldende reguleringsplaner og utkast til planområde*

## **Annet planarbeid i området**

### **Kommunale føringer**

Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.

VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.

Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).

### **Aktuelle politiske vedtak**

### **Nasjonale føringer**

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)

### ***Aktuelle lover***

Plan- og bygningsloven

Naturmangfoldloven (§8-§12)

Folkehelseloven (§4)

## **GENERELL INFORMASJON**

### ***Oppstartsmelding***

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarselet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsvarselet.

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

### ***Planmateriale***

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no) – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](http://www.kristiansand.kommune.no/detaljregulering) eller kortadressen [kristiansand.kommune.no/detaljregulering](http://kristiansand.kommune.no/detaljregulering)

### ***Plangebyr***

Planen utarbeides av kommunen og gebyrlegges ikke.