



Gyldenløves gate 70 - detaljregulering

Plannummer: 1626
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/02295
Saksnummer p360 online: 2022025683
Møtedato: 30.09.2022
Saksbehandler: Gisela Nilsen
Sidemannskontrollør: Elin Aabel Bergland
Byggesaksbehandler: Morten Østerud

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller

Bente Lohne
Håkon Gundersen

Konsulent

Nils Svensson (Svensson sivilarkitekter AS)

Fra kommunen

Plan og bygg:
Venke Moe
Eirik Heddeland Martens
Gisela Nilsen

REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
[Agder fylkeskommune](#)
[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Forslagsstiller ønsker å omregulere eiendommen i Gyldenløves gate 70 («Sløyden») fra «offentlig formål, barnehage, grendehus» og «fellesareal, lekeplass for småbarn i området» til «offentlig og privat tjenesteyting».

Eiendommen er tenkt benyttet som kontorer og data-/medierom i forbindelse med kreativ digital virksomhet og programmering.



TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Formålet med planarbeidet er å omregulere hele eiendommen Gyldenløves gate 70 til offentlig/ privat tjenesteyting i tråd med kommunedelplanen. Siden det omreguleres areal avsatt til lek, vil det bli krav om erstatningsarealer. Det blir krav om medvirkning i forbindelse med dette.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål med hensynssone bevaring. I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting med hensynssone bevaring.

Historikk

Det bevaringsverdige bygget i Gyldenløves gate 70 ble oppført etter bybrannen i 1859 som forsamlingslokale (for «De sterkttroende» og benyttet som arbeidsstue for menighetens gutter). Bygget ble senere benyttet som sløydlokale før det ble tatt i bruk som kommunal barnehage. Da gjeldende reguleringsplan for området ble utarbeidet var barnehagen i drift og fokuset i planen var å bevare den verneverdige bygningsmassen. Sløyden barnehage ble regulert slik barnehager ble gjort på den tiden – offentlig formål for bygget og felles uteoppholdsareal eller friområde for uteområdene.

Hele eiendommen ble i 2014 avsatt til tjenesteyting i kommunedelplan for Kvadraturen hvor det også forelå planer om å nedlegge den ordinære barnehagen og bruke den som rekrutteringsarena for minoritetsspråklige. Barnehagen ble i tråd med vedtak av barnehagebehovsplanen i 2017 lagt ned i 2018. Som flere formålsbygg som går ut av bruk, ble bygget deretter vedtatt solgt.

Kommunen la etter vedtak om avhending eiendommen ut for salg med informasjon om gjeldende reguleringsformål. Det ble opplyst om at det var lite trolig at bygget kunne benyttes/bruksendres til bolig, men at bruk til ulike former for tjenesteyting (som erstattet offentlig formål i pbl. 2008) ville kunne påregnes gjennom mindre endring av plan. Bruk av bygget som grendehus var etterspurt av velforeningen i forkant av politisk vedtak om salg, men flertallet i bystyret vedtok å avhende bygget gjennom åpent salg.

I etterkant av salget har tiltakshaver søkt om en mindre endring av reguleringsplan for å tilpasse bygget til bruk som animasjonsstudio. Mindre endring av reguleringsplanen ble vedtatt i by- og stedsutviklingsutvalget 18.03.2021, men påklaget av Posebyen Vel og naboer. Vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren 03.02.2022 med begrunnelse, blant annet, at endringen ikke kan aksepteres som en «mindre endring» og at Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5d vedrørende erstatningsareal slår inn. Forslagstiller har nå sendt inn et planinitiativ for å starte en ordinær reguleringsprosess.

Formål

Formålsendringen for hovedbygget er å endre fra byggeområdet for «offentlig formål, barnehage, grendehus» til «offentlig eller privat tjenesteyting».

For bakgården er det en endring fra «felles leke- og oppholdsareal» (grønnstruktur) til «offentlig eller privat tjenesteyting».

Innenfor arealformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» tillates det en lang rekke underformål, blant annet offentlige institusjoner (barnehage, helse og omsorg, etc.), kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler eller virksomheter som driver med salg av tjenester. Det er vurdert at omsøkt bruk til filmproduksjon omfattes av arealformålet. Bolig inngår ikke i arealformålet.

Bevaring

Eiendommen inngår i dag i reguleringsplan for KVARTAL 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35 (Posebyplanen). Hensikten med denne planen er å bevare den verneverdige bebyggelsen i Posebyen. Eiendommen er regulert til bevaring, både i kommunedelplanen og i gjeldende reguleringsplan. Når eiendommen nå omreguleres, må bevaringshensyn ivaretas.

Posebyplanens relevante bestemmelser må videreføres. Gjeldende bestemmelse om utnyttelse er viktig å videreføre. Det åpnes ikke for solcellepanel på tegltak.

Barn og unges interesser

Det vises til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. De nasjonale mål er å sikre barn og unge et trygt og godt oppvekstmiljø uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn, samt å styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. RPR punkt 5 sier at det skal finnes trygge arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Arealene skal være store nok og egne seg for lek og opphold på ulike årstider og av ulike aldersgrupper (pkt. 5b). Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare (pkt. 5a). Det skal skaffes erstatningsarealer ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområde eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at lekearealer blir mindre egnet til å oppfylle dagens og fremtidens behov. Jfr. RPR punkt 5. «Fullverdig erstatningsareal» betyr at de nye arealene som gis som kompensasjon, skal fylle kravene i punkt 5a og b.

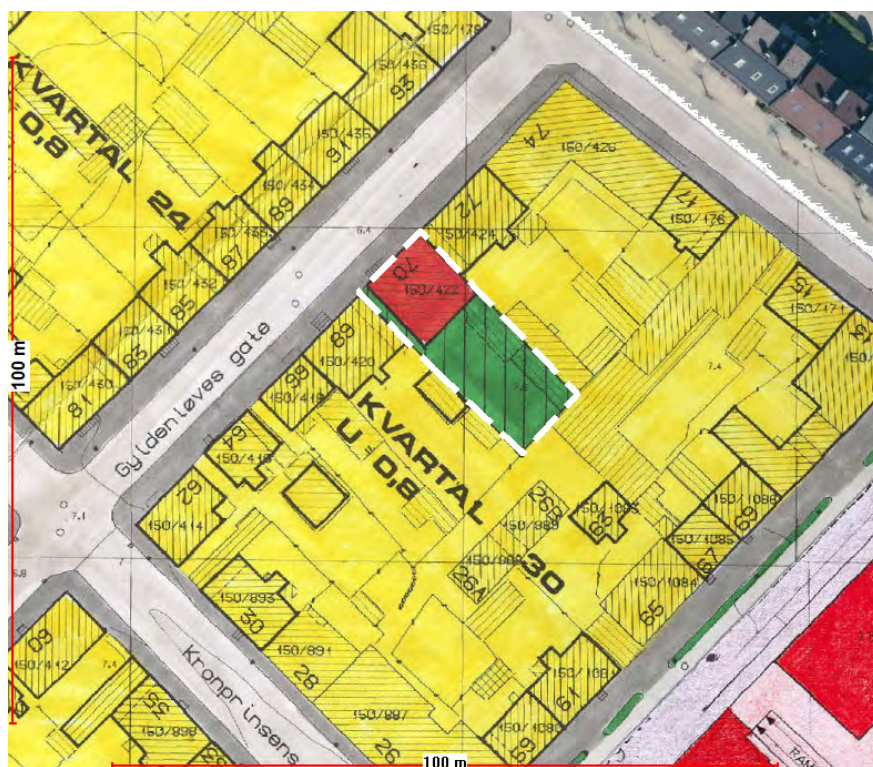
Det er en underdekning av sandlekeplasser i det aktuelle området i Posebyen i forhold til gjeldende avstandskrav. Nærmeste lekeplass er i elveparken.

I tråd med RPR blir det krav om erstatningsarealer. Det er funksjonen sandlekeplass (iht. definisjonen i utomhusnormalen) som skal erstattes. Erstatningsarealer kan plasseres på kommunalt areal. Hvor og hvordan kravet om erstatningsarealer skal innfris blir et viktig tema i planarbeidet. Løsningen må være i tråd med RPR. Parkvesenet skal involveres. Det skal gjennomføres bred medvirkning for å få innspill fra innbyggerne før man bestemmer seg for hvor erstatningsarealer skal plasseres. Avstand er viktig ved valg av erstatningsareal.

Planområdet



Planavgrenning vist på ortofoto. Plangrensen følger eiendoms grensen.



Planavgrenning vist på gjeldende plan (Posebyplanen)

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav Byggesak

Etablering av erstatningsarealer for omregulert lekeplass.

Det er ikke hensiktsmessig med felles behandling av plan og byggesak siden saken er konfliktfylt.

Kunnskapsgrunnlag

Barns bruk av arealer:

Kartlegging viser at fotballøkk i elveparken og området rundt Jokerbutikken er arealer som barn bruker. I Kronprinsens gate

leker barna også i gata (i gatekryssene med Skippergata og Gyldenløves gate).

Forurensa masser (Kommunens temakart):

Hele Kvadraturen er registrert som «Forurenset byjord».

Grønnstrukturutredningen

Nærmeste relevante grøntområde er Elveparken.

Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet:

BYGG-20/06359 - Gyldenløves gate 70 - 150/422 150/422/0/0, bruksendring

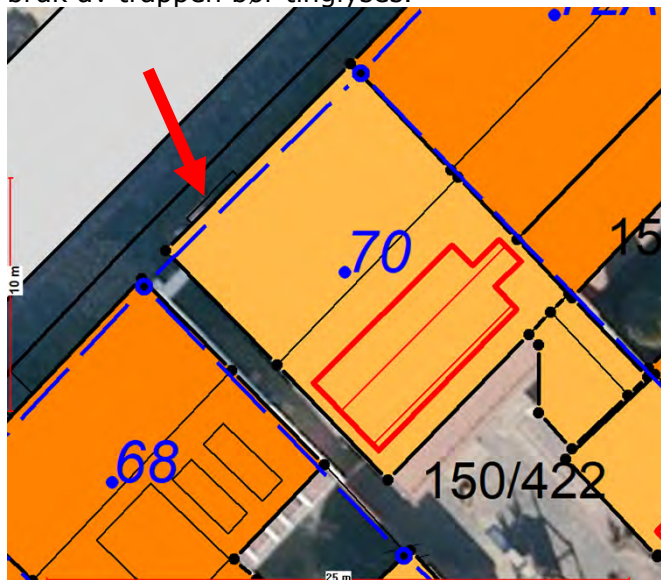
Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Det er uklare grenser rundt eiendommen Gyldenløves gate 70 (de blå linjene). Utbygger bør rekvirere oppmålingsforretning.

Trapp til eiendommen ligger utenfor eiendomsgrensen. Retten til bruk av trappen bør tinglyses.



Forslagsstiller må ha avtale med Kristiansand eiendom angående erstatningsarealer på kommunal grunn. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Illustrasjoner

Det som evt. ønskes regulert inn som gjelder endring av dagens bebyggelse (nå eller i fremtiden) må illustreres. Endringene vil bli vurdert innenfor rammene som bevaringshensyn gir.

**Konsekvens-
utredning og
planprogram**

Omregulering til formålet offentlig eller privat tjenesteyting faller inn under Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg II, 11j) hvor konsekvensutredning må vurderes. Siden formålet er i tråd med overordnet plan (Kommunedelplan), utløser planen ikke krav om konsekvensutredning.

**Samarbeid og
medvirkning**

Ved oppstart av planarbeidet er det forslagstiller som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Saksbehandler og evt. parkvesenet deltar som observatør og fasiliterer prosessen.

Rammene og metoden for medvirkning drøftes i møte med saksbehandler, parkvesenet og medvirkningskoordinator før det inviteres til medvirkningsmøter. Det er viktig å fastsette riktig ambisjonsnivå før medvirkningen.

Følgende må involveres i planarbeidet:

- Elevrådet fra Tordenskjolds gate skole. Skolen bes om å invitere spesielt barn som bor i området til medvirkningsmøtet.
- Posebyen vel
- Naboer

Tema for medvirkningen er hvor og hvordan kravet om erstatningsarealer skal innfris.

Det er viktig å belyse at medvirkning ikke betyr medbestemmelse, men at hensikten er å få innspill på hva som er viktig for de som er berørt av planforslaget.

Forslag til metode:

- Gåtur til elveparken med barn og unge. Barna kan gi innspill til hvor og hvordan de ønsker at elveparken videreutvikles.
- Velforening og naboer – inviter til Idémuldring på Rådhuskvartalet.

Innspill i forbindelse med åpning av Elveparken tas med og vurderes.

Samarbeid med kommunen

Parkvesenet, Byantikvaren og Barn og unges representant deltar i det videre planarbeidet.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: Desember 2022

Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag: Vår 2023

Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: Vår 2023

Forventet tidspunkt for sluttbehandling: Høst 2023

Konklusjon

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

Gisela Nilsen, 30.09.2022
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

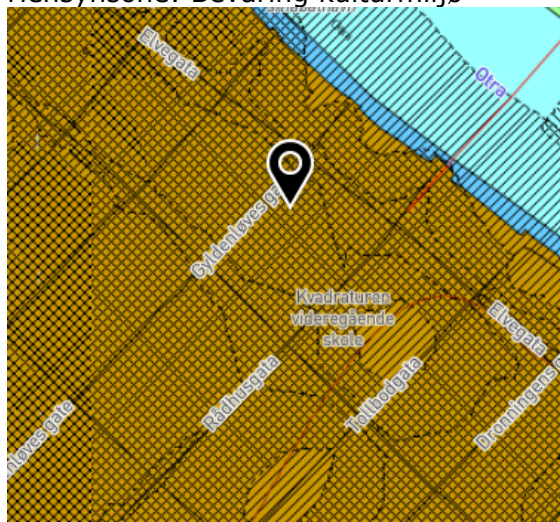
Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

- Tre satsingsområder:
- Attraktiv og miljøvennlig
 - Inkluderende og mangfoldig
 - Skapende og kompetent

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030 skal det legges til rette for «*mangfoldige og barnevennlige bomiljøer med god tilgang til lekearealer (...)*» og Kvadraturen skal utvikles «*til et attraktivt sentrum for alle generasjoner*». Arealstrategien sier om Kvadraturen at «*det skal tilrettelegges for flere innbyggere, inkludert barnefamilier. Kvadraturen skal ha varierte byrom og parkområder med urbane, kulturhistoriske og identitetsbærende kvaliteter.*»

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Formål: Sentrumsformål
Hensynsone: Bevaring kulturmiljø



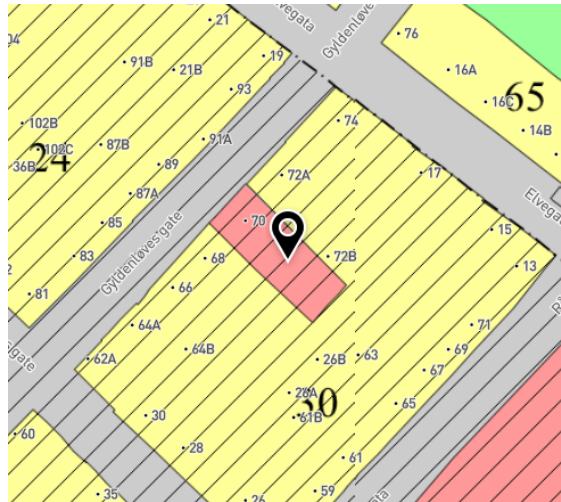
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn

Formål: Offentlig eller privat tjenesteyting
Hensynsone: Bevaring kulturmiljø

Fra planbeskrivelsen:

Sløyden barnehage

Barnehagen er kommunal med plass til 24 barn og har i dag et dårlig uteområde for en ordinær barnehage. Den er flere ganger foreslått nedlagt pga økonomiske innsparinger, og tilhører samme enhet som Fergefjellet barnehage. Det er ønskelig å overføre disse plassene til Fergefjellet, for å sikre videre drift. Sentrum Lekesenter ønsker å overta disse lokalene, og vil ved en slik plassering styrkes som rekrutteringsarena for minoritetspråklige barn i Kvadraturen. Dette er et viktig tilbud også for å gi Kvadraturen flere møteplasser for innvandrere og for å lette integrering i samfunnet generelt.



Reguleringsplan for KVARTALENE 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 OG 35 (Posebyplanen)

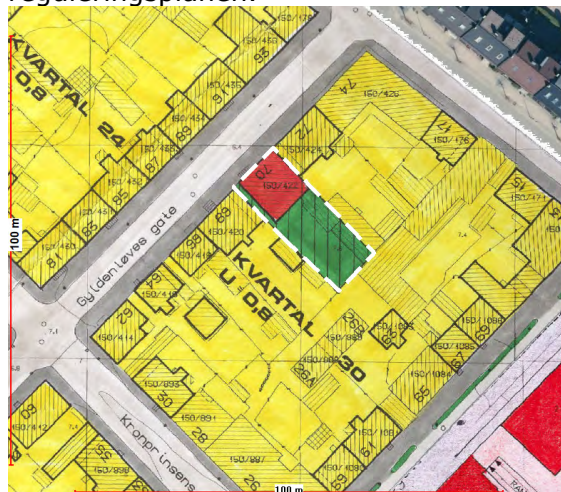
Formål: Offentlig bygg – barnehage, grendehus og Fellesareal, lekeplass for småbarn i området.

Bestemmelser:

§9 Fellesanlegg, fellesarealer.

Gyldenløves gate 70 i kvartal 30 reguleres til byggeområde for off. formål, barnehage, grendehus og til fellesareal, lekeplass for småbarn i området.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.



Annet planarbeid i området

Gatebruksplan for Posebyen - Områderegulering

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg 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.

Aktuelle politiske vedtak

18.03.2021 vedtok BSU i sak 53/21 en mindre endring av Posebyplanen. Vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren.

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

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
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

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 – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:
Gyldenløves gate 70 AS
Markens gate 8
4611 Kristiansand S