



PLANINITIATIV

Endring av reguleringsplan for Posebyen

KRISTIANSAND KOMMUNE
Plannr. _____

Svensson sivilarkitekter AS
16.08.2022
Rev.24.08.2022

1. Formålet med planen

Svensson sivilarkitekter AS ønsker på vegne av Gyldenløvesgate 70 A/S (org.nr. 925 372 9439) å sette i gang en endring av en del av gjeldende reguleringsplan for Posebyen jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-8 og 12-14.

Endringen ønskes ut ifra ønske om å omregulere hele eiendommen i Gyldenløves gate 70 til privat ytelse. I dag er eiendommen regulert og har tidligere vært brukt til barnehage, med et uteareal som er regulert grønt til lekeformål. Eiendommen har vært i kommunalt eie i mange år, men etter at barnehagedriften opphørte for en del år siden, har den stått ubrukt. Det har også vist seg at det etter nye regler som gjelder barnehagedrift, ikke lenger er mulig å bruke disse lokalene til dette formålet, fordi det ikke vil være mulig å oppfylle gjeldende krav til barnehagedrift. Kristiansand kommune solgte eiendommen til private eiere i 2020. De nye eierne har ønsket at formålet skulle endres til ytelsesformål (privat og offentlig).

Det ble sendt ut et varsel om mindre reguleringsendring (enkel planendring) av eiendommen i 2020, vedtatt i BSU i mars 2021. Men Statsforvalteren har motsatt seg dette vedtaket og krever full endring av gjeldende plan for å sikre at det blir funnet et erstatningsareal for grøntarealet ved overgang til private eiere.

Det grepet som foreslås, er en endring av kun en mindre del av gjeldende reguleringsplan siden:

- endringen ikke vil omfatte hele planområdet, men kun en enkelt eiendom;
- endringen vil i alt vesentlig kun innebære en detaljering og nyansering av tiltak som kan tillates i samsvar med allerede gjeldende regulering, bortsett fra at den i dette tilfellet medfører at et nytt lekeområde må lokaliseres.
- bestemmelsen om bebyggelsesplan ikke vil gi annen informasjon enn hva som forventes fremlagt i denne endringen.

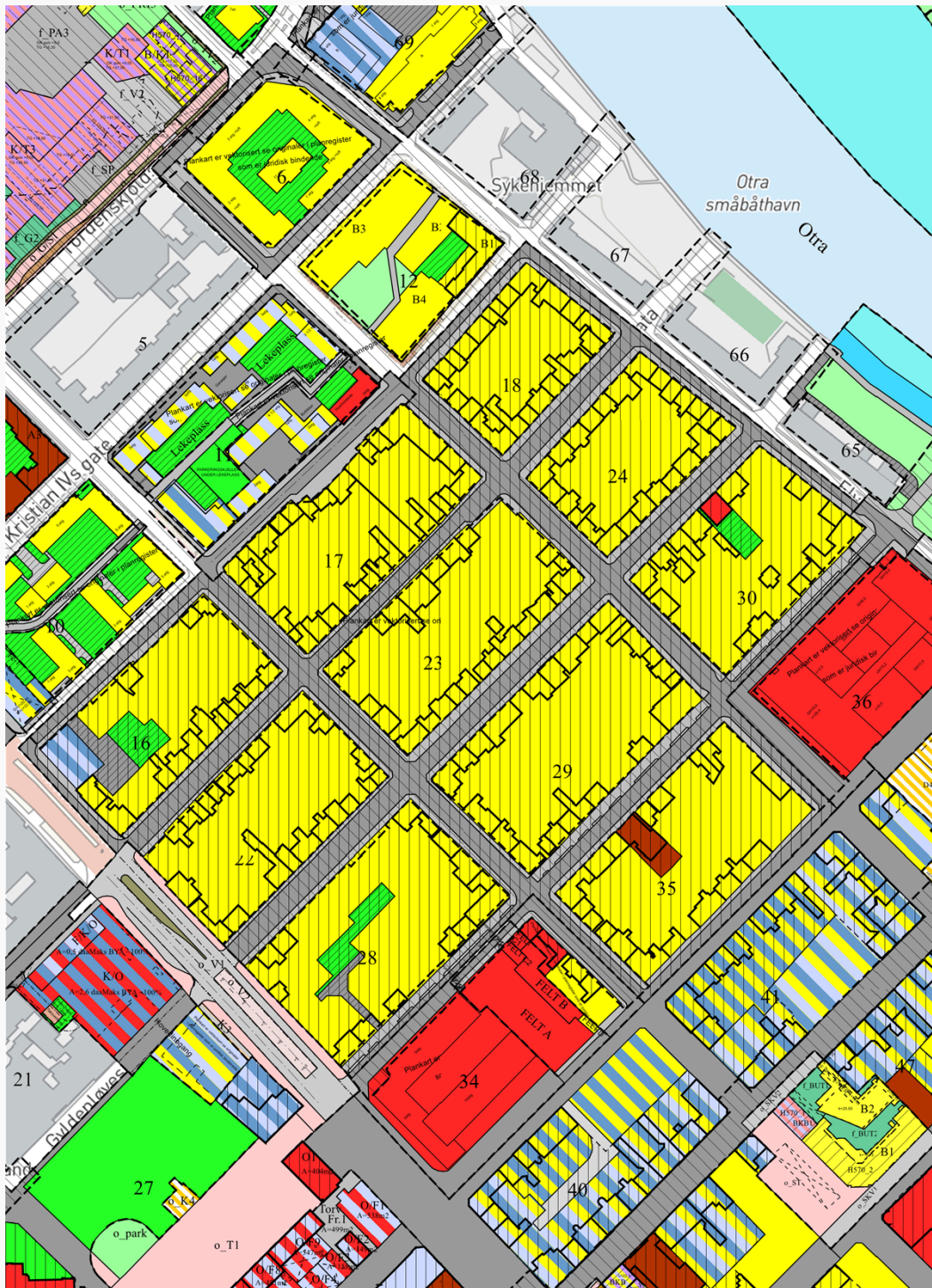


Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Posebyplanen omfattes av reguleringsplan for kvartal 16,17,18,22,23,24,28,29, 30 og 35.

Man ønsker omregulering av kun en enkelt eiendom, Gyldenløves gate 70, kjent som Sløyden. Eiendommen er regulert til grendehus og barnehage (Ytelse) og lekeplass for småbarn i området (regulert grønt). Omregulering av utearealet betyr at det at man må etablere ny lekeplass i nærområdet som erstatning for lekearealet i bakgården.

I gjeldende reguleringsplan er hele bakgården merket grønn..



Gjeldene reguleringsplan for Posebyen



Eksisterende reguleringsplan Sløyden



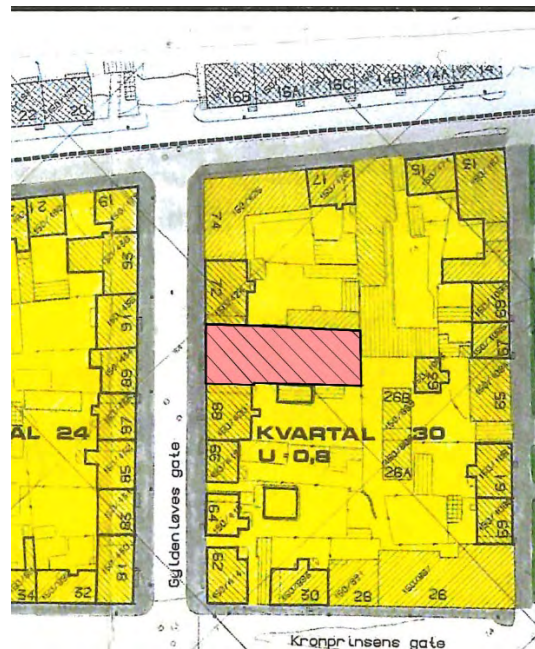
Faktisk eksist. utnyttelse av eiendommen med bakgårdsbygg

2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innledning

Planlagt bruksområde av Sløyden

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



Man ønsker og omregulere hele eiendommen til ytelsesformål

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ikke planlagt vesentlige endringer i byggehøyder eller volum. Alle endringer er innenfor gjeldende bestemmelser.

Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Endringen av det aktuelle bruksområdet til offentlig og privat tjenesteytelse får små konsekvenser for nærområdet. Det omreguleres et areal som er regulert til lek .

Eiendommen har ikke v ert i aktiv bruk på flere år, slik at ny bruk derfor vil være positiv for området.

Det er også verd t   merke seg at hovedbygget er et vernet bygg i forfall, og at reparasjoner og forbedringer vil istandsette og bevare et kjent og kj ert landemerke i Posebyen.

Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Det medfører lite ny trafikk å ta eiendommen i bruk på nytt, da det her skal skapes IT-baserte produkter med digitale/virtuelle løsninger.



Sløyden Gyldenløves gate 70 Ingen endringer i fasade mot Gyldenløves gate

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Man kan ikke se noen konsekvenser i forhold til kommuneplanen.

I gjeldende kommunedelsplan (planid 1264) er hele eiendommen regulert til offentlig /privat tjenesteyting. Gjeldende reguleringsplan forutsetter kommunal bruk av eiendommen til barnehage. Kommunen har stengt barnehagen og solgt eiendommen til privat bruk på det åpne markedet.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til sentrumsformål.

Det er ikke noe pågående reguleringsarbeid i forbindelse med Posebyplanen som er til hinder for en bruksendring av Sløyden, et bygg som opp igjennom i sin historie har gjennomlevd faser med mange slags bruk.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eiendommen har ikke v ert i aktiv bruk på flere år. Selv da barnehagen fortsatt var i drift, var lekeplassen i prinsippet stengt for alle andre i nærområdet enn barnehagens betalende kunder, og også for dem kun tilgjengelig i barnehagens åpningstider, med enkelte unntak når foreldre og søsken var invitert til vaffeldager o. lign. De eksisterende lekeapparatene fra ca. 1988 var så gamle og slitte at fortsatt bruk ikke var forsvarlig. Parkvesenet ønsket dermed ikke å overta dem for videre bruk annensteds.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Ingen endringer.

Hvilke berørte organer skal varsles

Reguleringsplanen vil bli annonsert med varsel til berørte parter på ordinær måte. Berørte naboer vil bli fulgt opp med møter og ytterligere informasjon om det er behov for dette. Listen over disse avklares med kommuneadministrasjonen.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Man ser for seg et innledende møte høsten 2022 med naboer og vel-foreninger, og med barn og unge i området. De siste blir den viktigste gruppen for kommunen å samarbeide med, jfr. Statsforvalterens henvisning til hensynet til barn og unge.

Omfattes planendringer av konsekvensutredninger?

Når det gjelder konsekvensutredning, må dette vurderes. I hovedsak er det plangrepet med endring av formålet for eiendommen som må vurderes utredet.

Endringen omfatter grep som i kommunedelsplanen er i helhet avsatt til privat/offentlig tjenesteyting. Selve lekeområdet i bakgården må det finnes erstatningsareal innenfor nærområdet.

Gjeldende rekkefølgekrav og undersøkelseskrav vil følge med endringen. Man kan derfor ikke se at endringen vil medføre behov for konsekvensutredning etter §6 eller 8 i forskriften.

Infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur)

Vi ser ikke behov for særskilte utredninger utover de som normalt gjøres i forbindelse med ethvert reguleringsarbeid. Det blir behov for ny lekeplass i nærområdet (grønn infrastruktur)

Fremdriftsplan:

Annonsering av oppstart på planarbeid:	medio september 2022
Behandling av Innkomne merknader:	medio oktober 2022
Innsending av detaljplan til kommunen:	medio nov /desember 2022

Parkering: Ingen endringer

Naturmangfold:

Grunnforhold:

Det forutsettes at grunnforholdene er normalt gode som i resten av området, og at det ikke vil være nødvendig med grunnsonderinger.

Fordrøyning

Det vil bli utredet om fordrøyningsanlegg i området. Ingen utbygging som krever fordrøyning er planlagt.

Kartgrunnlag

Det brukes kart fra kommunen, og man forutsetter at dette er et godt underlag for endring av planen.

Folkehelseloven § 8 og 11:

§ 8 omtaler «miljørettet helsevern som kan ha innvirkning på helsen, herunder luftkvalitet og innemiljø, vann og vannforsyning, støy etc».

§11 handler om at «kommunen kan kreve at det bør utredes en helsekonsekvensutredning. Denne kan kun kreves dersom ulempene ved å foreta utredningen står i rimelig forhold til de helsemessig hensyn som tilsier at forholdet utredes».

Vi kan ikke se at inneværende tiltak vil berøre forhold i folkehelseloven.

Beskrivelse av mulige konsekvenser for klima og miljø

Konsekvensene vil kun være positive, f.eks. i form av beplantet område med vekster som er gunstige for truede arter som humler og bier.

Spesielle løsninger for å redusere energiforbruk/tilrettelegge for fornybar energiproduksjon

Eierne ønsker å legge solpanel på sidebygget, muligens også, i samarbeid med byantikvaren, på det gamle byggets tak inn mot bakgården. Bygningen er bevaringsverdig, og alle arbeider inkl. energisparing og -produsering, som ventilasjon, brannvarslingsanlegg mm vil bli drøftet med byantikvaren.

Andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning:

Ingen

Eventuelt andre problemstillinger

Oppstartvarsling

I tillegg til de private eiendomsbesittere i nrområdet vil det være aktuelt å varsle offentlige organer. Listen over disse avklares med kommuneadministrasjonen.