

Oppdragsgiver: Solon Bolig AS
Oppdragsnavn: Oberstløytnant Omdals vei 4-8
Oppdragsnummer: 636496-01
Utarbeidet av: Anne Sæther Lislevand
Oppdragsleder: Anne Sæther Lislevand
Dato: 12.02.2022
Tilgjengelighet: Velg et element.

Planinitiativ for Oberstløytnant Omdalsvei 4-8.



Innhold

1	Bakgrunn og formål med planarbeidet	3
1.1.	Forslagstiller/regulant	3
1.2.	Bakgrunn	3
1.3.	Formålet med planen	3
2	Planområdet	4
3	Virkninger utenfor planområdet	6
4	Beskrivelse av planforslaget	8
4.1.	Utnyttelse og kvaliteter	9
4.2.	Parkering	11
5	Planstatus	12
5.1.	Kommuneplan	12
5.2.	Reguleringsplan	13
6	Interesser og konsekvenser	14
6.1.	Vesentlige interesser som berøres	14
6.2.	Samfunnssikkerhet	15
6.3.	Varsel om oppstart og medvirkning	15
6.4.	Vurdering av konsekvensutredning	15
6.5.	Eierforhold	15
6.6.	Fremdrift	16
7	Vedlegg	17

Versjonslogg:

VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS
01	12.02.22	Planinitiativ - Obertsløytnant Omdalsvei 4-8.	ASL	Initialer

1 Bakgrunn og formål med planarbeidet

1.1. Forslagstiller/regulant

Navn på forslagstiller: Solon Bolig AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Planinitiativet gjelder detaljregulering for Oberstløytnant Omdalsvei 4-8 i Kristiansand kommune.

1.2. Bakgrunn

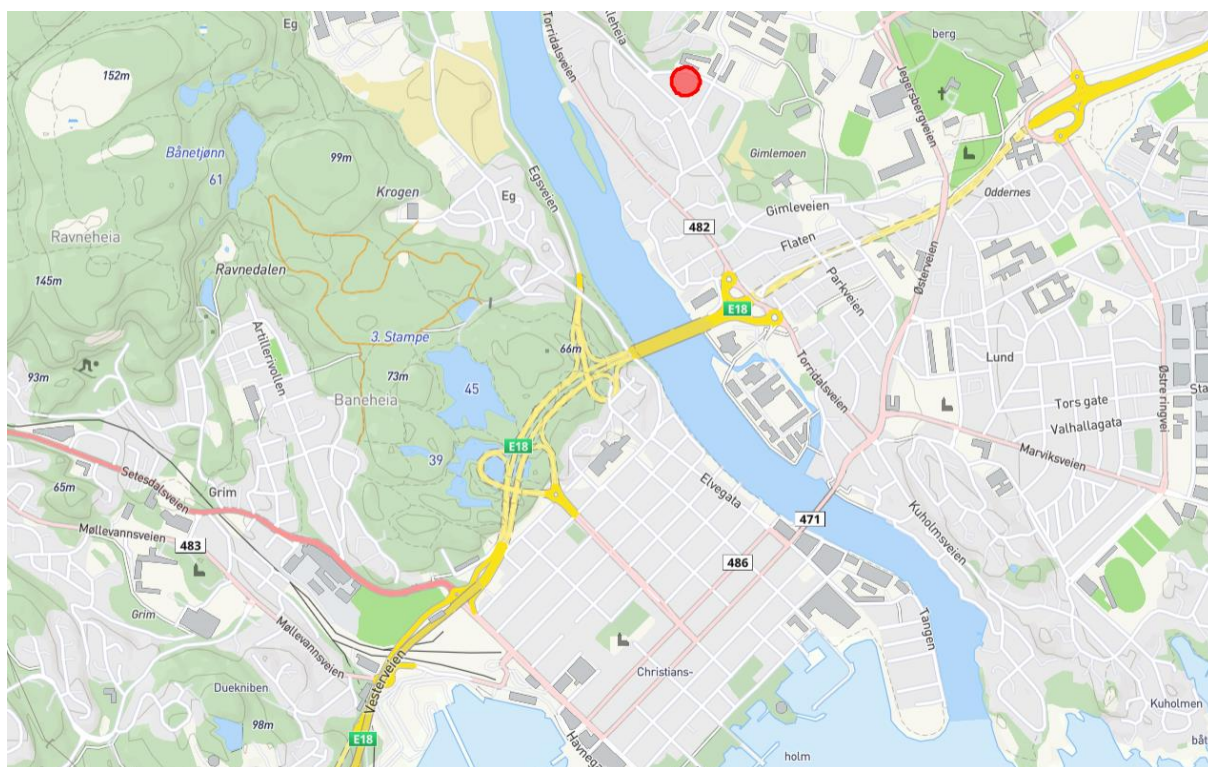
Gimlevang er et sentralt område i Kristiansand som ligger mellom Universitetet og Kvadraturen. Ifølge Kristiansands kommuneplan skal det meste av forventet befolkningsøkning dekkes av allerede bebygde områder. Dette krever fortetting og transformasjon. Det skal også prioriteres fortetting og transformasjon nær opp til sentrumsområder, samt legges til rette for varierte boligtyper i alle bydeler. Planinitiativet svarer på alle disse føringene.

1.3. Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fortetting ved transformasjon av tre boligeiendommer i Oberstløytnant Omdalsvei 4-8. Planen vil åpne for økt utnyttelse i form av leilighetsbygg i dette området som ligger sentralt i Kristiansand, tett på universitet og fremtidig høyfrekventert bussring. Planforslaget vil også bidra med en boligtype som mangler i området.

2 Planområdet

Planområdet er lokalisert på Gimlevang på østsiden av Otra og Torridalsveien, like sørvest for universitetets campusområde. Det er del av et boligkvarter med eneboliger som omkranser en lekeplass i midten. Oberstløytnant Omdalsvei ligger nord for området og Arenfeldts vei mot øst og sør. Området ligger under 2 km fra Kvadraturen og helt tett på universitetet.



Figur 1. Oversiktskart der lokalisering av planområdet er markert med rød sirkel.

Planområdet består av 3 boligeiendommer med eneboliger eller tomannsboliger. Den eksisterende lekeplassen, gangveiene inn til lekeplassen, et eksisterende garasjebygg og tilgrensende veier foreslås tatt med i planområdet. Veiene og garasjebygget tas med for å avklare overganger, behov for oppgradering o.l. Følgende eiendommer er med i forslag til planområde; gbnr: 40/76, 165, 166, 167 og 641. Hver av boligeiendommen er på 8-900 m². På nordsiden av Oberstløytnant Omdalsvei ligger det studentboliger som eies og driftes av Studentsamskipnaden i Agder (SiA), og sør for planområdet er det en Prixbutikk. Denne var nylig utsatt for en brann, og for øyeblikket ikke i drift.

3 Virkninger utenfor planområdet

Planforslaget vil legge til rette for en transformasjon med bygging av leilighetsbygg istedenfor småhusbebyggelse. Hele Gimlevang er preget av eneboligbebyggelse med noen firemannsboliger. I tillegg er det de siste årene bygd relativt mange studentboliger nord for området, som del av campus.

Det meste som tilbys av leiligheter i området er studenthybler. Dette transformasjonsprosjektet vil tilby en boligtype som mangler; leiligheter for familier, eldre og andre som ønsker en lettstelt bolig. Utbyggingen vil dermed bidra med et mer variert boligtilbud som gjør at flere kan bli boende i området hele livet. Leilighetsbyggene vil ligge på nordsiden av eksisterende boliger, og vil dermed ikke kaste skygge for dem.

Området ligger tett på Kvadraturen, slik at beboere lett kan komme seg til ev. arbeidsplasser og skole uten bruk av privatbil. Det er i tillegg planer om en indre bussring. Når den er bygd ut skal det gå to pendellinjer over ny bro over Otra mellom Eg og UiA. Dette vil gjøre det mulig å etablere en høyfrekvent linje mellom Gartnerløkka, Kvadraturen, sykehuset, universitetet og Lund, som vil knytte sykehuset til busslinjene på østsiden av byen.



Figur 3. Illustrasjon av Indre bussring (Kilde: Kollektivkonsept 2030, Byvekstavtalen for Kristiansandsregionen.)

Det er langs denne bynære traséen stor befolkningstetthet og mange arbeidsplasser. Det planlegges allerede flere byutviklings- og boligprosjekter langs denne traséen, men for virkelig å få fullt utbytte bør det jobbes med å få enda høyere utnyttelse og flere boliger tett på. Det er ikke avklart helt konkret hvor bussringen skal legges fra ny bro over Otra til UiA, men den vil sannsynligvis enten komme på nordsiden eller østsiden av dette planområdet. På skissen i figur 3, hentet fra «Kollektivkonsept 2030, Byvekstvtalen for Kristiansandsregionen», er traseen vist på østsiden av planområdet.

4 Beskrivelse av planforslaget

Området:

Nærheten til Kvadraturen og UiA gjør Gimlevang til et naturlig tyngdepunkt i nærområdet. Fortetting gjør at flere kan bo med kort vei til bysentrum. Bebyggelsen på Gimlevang er ikke satt av som tidstypisk område, og bærer preg av varierende vedlikehold samt sporadisk og ikke-planlagt utvikling siden krigen. Et bredere boligtilbud vil bidra til en mer variert befolkningssammensetning i området. I dag er en stor del av boligene leid ut som studenthybler. Utviklingen med leiligheter av høy kvalitet vil være en motvekt til hyblifisering.

Boliger:

Fortetting av området vil gi mange flere boliger enn dagens situasjon. Tilgjengelige leiligheter med livsløpsstandard sikrer at eldre kan bli boende i området lengre. Beliggenhet inntil kvartalslekeplassen i sør gir et godt tilbud for barnefamilier, men denne kan også være en viktig møteplass for alle i området, både beboere tett på, og andre i nærområdet. Dette kan også bli et boligtilbud for den økende andelen enkelthusholdninger. Prosjektet kan i tillegg bidra til å frigjøre småhus i området for barnefamilier.

Transport:

Planforslaget legger til rette for fortetting innenfor allerede godt etablert infrastruktur. Området har kort vei til godt kollektivtilbud i dag, men med en fremtidig bussring, som sannsynligvis vil gå rett forbi, vil tilbudet bli svært godt. Sentrumsnær beliggenhet gjør at hverdagsbehovene kan tilfredsstilles uten bruk av bil. Området har generelt nærhet til handel, skole og fritidsaktiviteter.

Miljø og klima:

Gjennom å fortette områder som Gimlevang kan nedbygging av jomfruelig natur og dyrka mark unngås. Sentral beliggenhet gir gode forutsetninger for redusert transportbehov og grønn mobilitet.

4.1. Utnyttelse og kvaliteter

Det legges opp til tre leilighetsbygg i tre etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje. Privat uteoppholdsareal på 25 m² kan oppnås. Det vil bli uteoppholdsareal både på bakkeplan og som balkonger og terrasser.



Figur 4. Illustrasjon som viser en mulig utnyttelse av tomtene med et leilighetsbygg på hver tomt (Skisse av R21 Arkitekter).



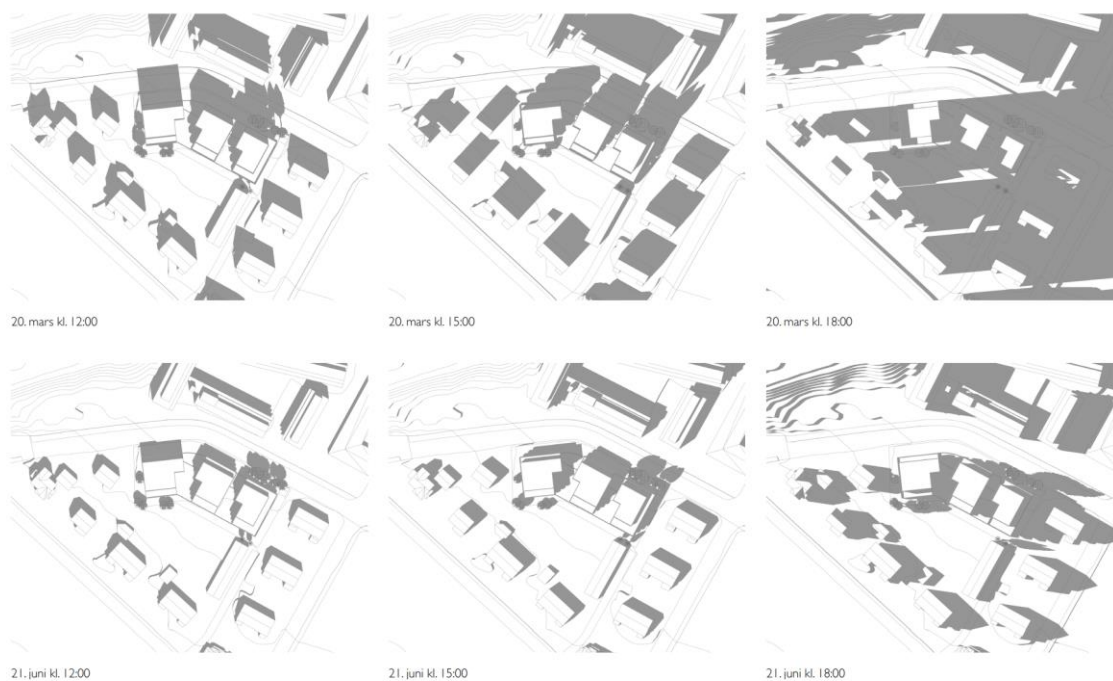
Figur 5. Illustrasjon av tilgjengelig uteareal, både privat og felles/offentlig (Skisse av R21 Arkitekter).

De offentlige rommene i området er gaterommene og lekeplassen, som alle kan ha potensiale for oppgradering.



Figur 6. Offentlige rom; lekeplass og gaterom (Skisse av R21 Arkitekter)

Det er utført en solstudie for området som viser at bebyggelsen ikke vil før til skygge på de nærmeste naboene.



Figur 7. Solstudie av prosjektet (Skisse av R21 Arkitekter).

4.2. Parkering

Parkering skal løses i parkeringskjeller. Adkomst til denne vil bli fra Oberstløytnant Omdalsvei.



Friareal opparbeidet som kvartalslekeplass med sandlekeplass sør for eiendommene.



Obttn Omdals vei sett fra øst. Gimle studentby fra 2015 til høyre markerer et brudd i skala.



Boligene har i dag sjenerøse utearealer og tilsvarende lav utnyttelse.



Obttn Omdals vei sett fra vest. Gimle studentby fra 2015 til venstre.

Figur 8. Bilder fra området.

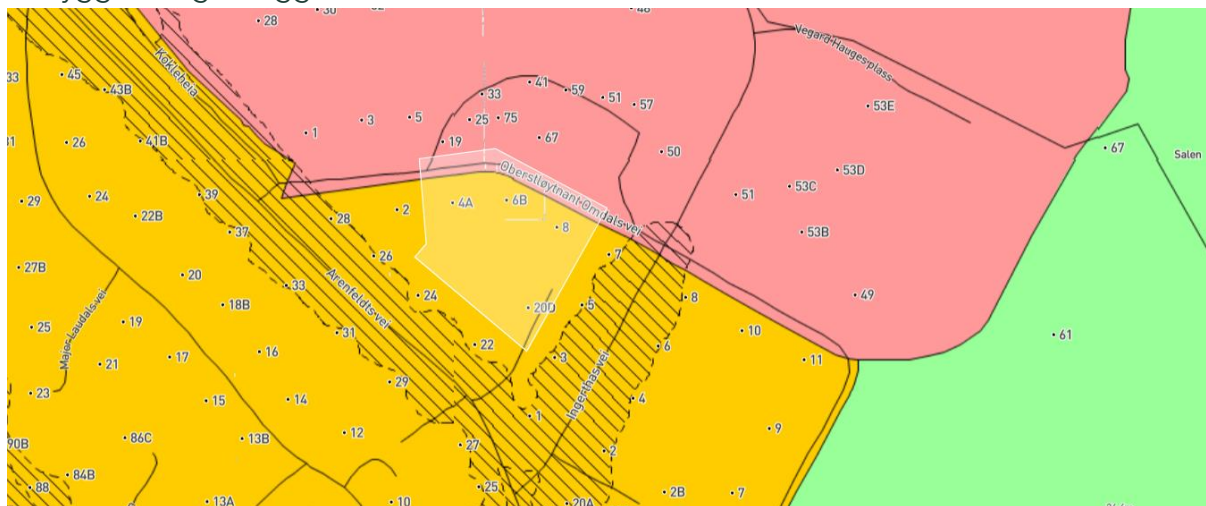
5 Planstatus

5.1. Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi ble vedtatt 23. september 2020. Her er tre satsingsområder beskrevet; attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig og skapende og kompetent. En byutvikling som fremmer kompakte sentra med gode kvaliteter i byrom og innbyggerens nærmiljø, er fremtredende. Planforslaget vil særlig støtte opp om det første satsingsområdet ved å tilrettelegge for boliger tett på bysentrum, noe som bidrar til at beboerne lettere kan ta miljøvennlige valg, som f.eks. ved valg av transportmiddel. Planforslaget vil særlig støtte opp om følgende punkt i arealstrategien:

1. Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
2. Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
3. Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.
5. Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

I Kommuneplanens arealdel for Kristiansand (vedtatt i 2011) er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg.



Figur 9. Utsnitt av kommuneplanen som viser bebyggelse og anlegg for planområdet.

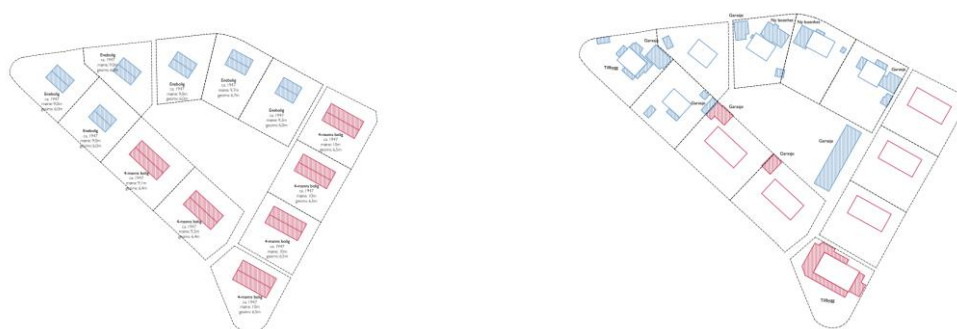
5.2. Reguleringsplan

Området er regulert i en eldre plan; reguleringsplan for Gimlejordet, vedtatt 20.01.1947 (PlanID 17). Planen viser kun fotavtrykk og ikke utnyttelse.



Figur 10. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området; Gimlejordet (1947).

Tomtestrukturen er stort sett beholdt i området. Den opprinnelige bebyggelsesstrukturen har gjennom årene endret seg med en god del tilbygg og endringer, illustrert på skissene i figur 11.

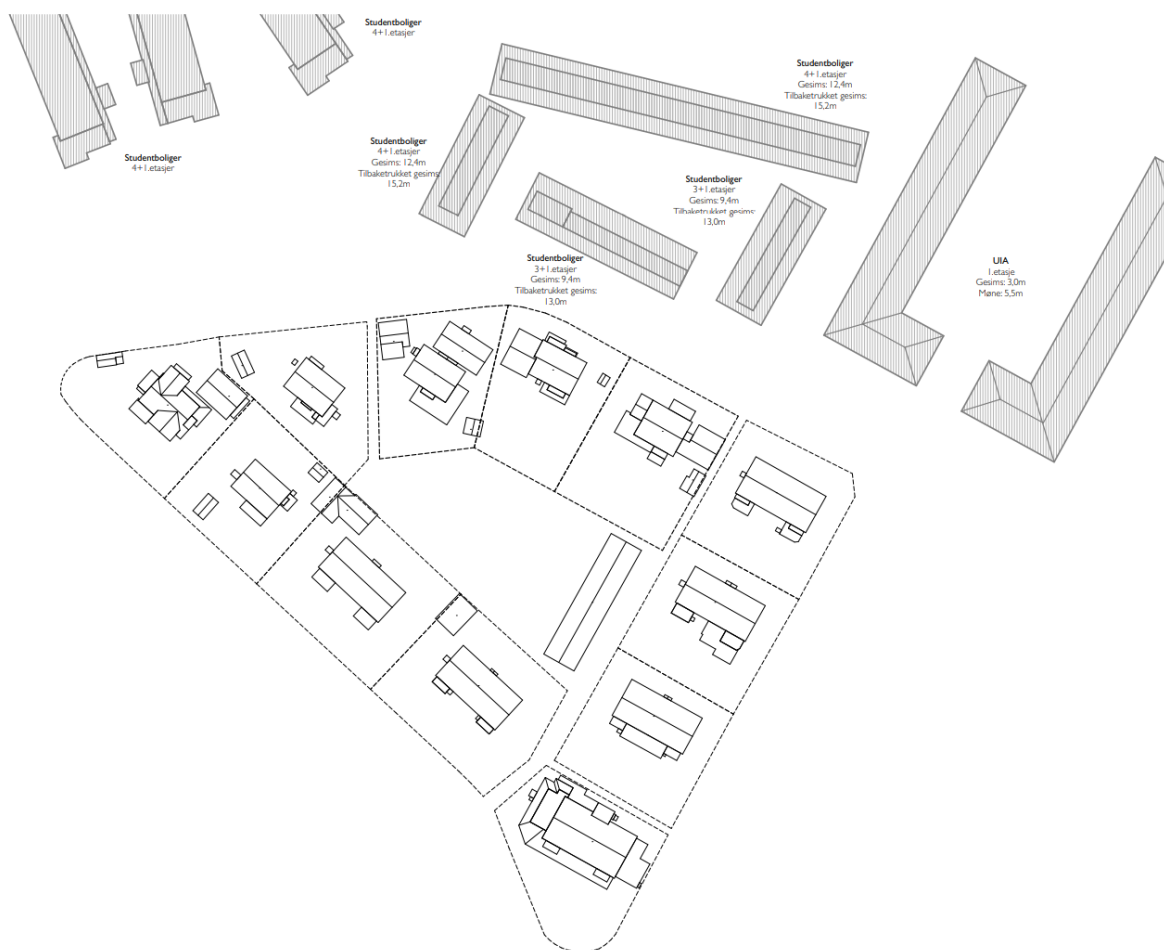


Figur 11. Utvikling av bebyggelsesstruktur (R21)

6 Interesser og konsekvenser

6.1. Vesentlige interesser som berøres

Tiltaket vil transformere eiendommer som i dag er eneboliger til leilighetsbygg, og vil gi en endret struktur med høyere utnyttelse i et etablert boligområde. Det er dermed de nærmeste naboene som vil merke endringen mest. Eiendommene ligger på nordsiden av boligkvartalet, og vil dermed ikke gi skyggevirking for naboene. På nordsiden av Oberstløytnant Omdalsvei ligger hybelbygg for studenter med høy utnyttelse. Planen vil medføre nødvendig oppgradering av gategrunn og lekeplass.



Figur 12. Skissen viser dagens situasjon med Gimle studentby i nord.

6.2. Samfunnssikkerhet

Området er bebygd fra før, så det er ikke registrert spesielle risikoelementer. En fortetting som dette vil kreve at håndtering av overvann vurderes grundig. Kapasitet på eksisterende VA-nett er også noe som må avklares i planprosessen.

Det er et eksisterende veinett i området som skal benyttes også for dette prosjektet. Med slik nærhet til bysentrum er det sannsynlig at mange av beboerne vil benytte andre transportmidler enn privatbil, særlig når også den nye bussringen blir etablert. Det kan bli noe økt trafikk på internt veinett. Konsekvensene, og ev. avbøtende tiltak må vurderes i planprosessen.

6.3. Varsel om oppstart og medvirkning

Oppstart av planarbeid varsles i tråd med PBL § 12-8. Det vil bli lagt opp til møte med de nærmeste naboene og andre berørte aktører. Ytterligere behov for lignende møter vurderes underveis.

Aktuelle høringsparter er regionale myndigheter som Statsforvalter, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, Universitetet m.fl, samt naboer/velforeninger.

6.4. Vurdering av konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, og omfattes ikke av § 6 og vedlegg I. Tiltaket er også vurdert etter § 8 (planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn), men tiltaket er ikke listet opp i Vedlegg II, og i og med at arealet allerede er bebygd, avsatt til bebyggelse, og en transformasjon vil være i tråd med overordnede planer, utløser ikke planen krav om konsekvensutredning etter forskriften.

6.5. Eierforhold

De tre eiendommene som planlegges transformert (gbnr: 40/165, 166, 167) er alle i privat eie, men det er gjort avtale om utvikling. Det er ikke planer om å gjøre noe med garasjen (gbnr: 40/641). Denne eies av flere privatpersoner. Resten av arealet; vei, gangveier og lekeplass, er eid av Kristiansand kommune.



Figur 13. Kartet viser eierforhold. Blått; private eiendommer der forslagstiller har avtale. Orange - privateid garasje.

6.6. Fremdrift

Det er ønskelig med en effektiv og rask saksgang, og et tett samarbeid med planmyndigheten. Oppstart vil bli varsel umiddelbart etter oppstartsmøtet. Mer detaljert fremdrift avklares med planavdelingen.

7 Vedlegg

Planavgrensning

