

Til berørte naboer, gjenboere og offentlige instanser.  
Jfr. adresseliste

Kristiansand, 18.05.2022  
Vår ref. 636496-01

## Varsel om oppstart av detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4-8

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8 varsles det igangsetting av planarbeid med privat forslag til detaljregulering av Oberstløytnant Omdals vei 4-6.

Du mottar dette brevet fordi du er grunneier, nabo, offentlig høringsinstans eller på annen måte berøres av planforslaget.

### Formelle opplysninger

Asplan Viak AS, i samarbeid med R21 Arkitekter, skal på vegne av forslagstiller Solon Bolig AS utarbeide detaljregulering for Oberstløytnant Omdalsvei 4-8.

Kontaktinformasjon til plankonsulent: Asplan Viak AS v/Anne S. Lislevand, Vestre Strandgate 27, 4611 Kristiansand S. E-post: [anne.lislevand@asplanviak.no](mailto:anne.lislevand@asplanviak.no)

### Planområdet

Planområdet er lokalisert på Gimlevang på østsiden av Otra og Torridalsveien, like sørvest for Universitetet i Agder og campusområdet. Oberstløytnant Omdalsvei ligger langs eldre etablerte boligområder, og planområdet er en del av et boligkvarter med eneboliger som omkranser en lekeplass i midten. Området ligger i underkant av 2 km fra Kristiansand sentrum/Kvadraturen.

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt og omfatter eiendommene gnr. 40/76, 165, 166, 167 og 641 i Kristiansand kommune. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt å foreta mindre justering av avgrensningen i videre planarbeid.

## Mål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en fortetting ved transformasjon av tre boligeiendommer i Oberstløytnant Omdalsvei 4-8. Planen har som hensikt å åpne opp for økt utnyttelse i form av leilighetsbygg. Videre legges det opp til gode funksjoner og utearealer av høy kvalitet som forholder seg til eksisterende grønnstruktur i midten av dagens boligkvarter.

Planarbeidet vil særlige belyse følgende forhold; bokvalitet og variasjon i boligtilbud, tilrettelegging for ulike beboergrupper, naboforhold, teknisk og grønn infrastruktur, transport og mobilitet, trafikkikkerhet og geotekniske forhold.

## Forhold til overordnet retningslinjer og planstatus

### *Kommuneplannivå*

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi ble vedtatt 23. september 2020. Den langsiktige planen legger blant annet vekt på en byutvikling som fremmer kompakte sentra med gode kvaliteter i byrom og innbyggers nærmiljø. Det angis spesielt tre satsingsområder som kommunen skal ivareta i sin arealstrategi; «*attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig og skapende og kompetent*».

I kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2011-2022, av 22. juni 2011, er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg.

### *Reguleringsplannivå*

Området er i dag regulert gjennom en eldre plan; reguleringsplan for Gimlejordet, vedtatt 20. januar 1947 (PlanID 17). Planen viser et unyansert planformål, hvor kun fotavtrykk er avbildet og uten fastsatt utnyttelse.

## Konsekvensutredning og ROS

Foreslåtte detaljregulering inngår ikke i listen over planer som alltid skal utredes iht. KU-forskriftens § 6 og vedlegg 1. Endringen inngår heller ikke i liste over tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 8 og vedlegg II). Kriterier for vurderingen av om en plan eller tiltak kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn er gitt i § 10. Vurdert opp mot disse kriteriene, både når det gjelder planens egenskaper, tiltakets omfang og lokalisering eller påvirkning på omgivelsene, anses det ikke at tiltaket eller planen vil utløse et slikt krav om KU etter forskriften.

Foreløpige undersøkelser har ikke avdekket omfattende og særskilte risikoelementer for samfunnet ved en fortetting og transformasjon i dette området. Det stilles imidlertid krav til

utarbeidelse av en egen risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med det videre planarbeidet.

### **Utbyggingsavtale**

Det varsles samtidig med planarbeidet at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter og avklarer forhold omkring utbygging av området.

### **Varsel om oppstart og medvirkning**

Oppstartsmøte ble avholdt 06.05.2022, og Kristiansand kommune anbefaler oppstart av planarbeidet.

Oppstart av planarbeidet skal i henhold til pbl. § 12-8 varsles med brev til naboer, berørte grunneiere, mv. samt regionale/statlige myndigheter. Frist for uttalelse vil være 4 uker.

Det vil bli lagt vekt på å ha dialog med de nærmeste naboene og velforeningen underveis i prosessen. Utover dette er det ikke vurdert behov for noen særskilte medvirkningstiltak.

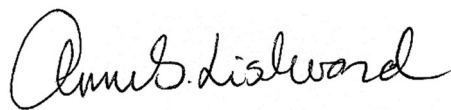
### **Innspill**

Spørsmål eller innspill til planarbeidet kan sendes til forslagstiller **innen 20. juni 2022**, som e-post til; [anne.lislevand@asplanviak.no](mailto:anne.lislevand@asplanviak.no). Eventuelt som brev til Asplan Viak AS, Vestre Strandgate 27, 4611 Kristiansand S. For ytterligere informasjon se:

[www.asplanviak.no/kunngjoringer](http://www.asplanviak.no/kunngjoringer)

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS



Anne S. Lislevand

Byplanlegger

Telefon 92268146

E-post [anne.lislevand@asplanviak.no](mailto:anne.lislevand@asplanviak.no)

Vedlegg:

- Kart som viser planområdets utstrekning
- Oversiktskart
- Forslagstillers planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Adresseliste

## Planens avgrensning





Oversiktskart - planområdet markert med rødt.

