

Oberstløytnant Omdals vei 4-8 - Detaljregulering

PlanID: 1619

Planbeskrivelse



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Gimlevang Boligutvikling AS
 Tittel på rapport: Oberstløytnant Omdals vei 4-8 - Detaljregulering
 Oppdragsnavn: Oberstløytnant Omdals vei 4-8
 Oppdragsnummer: 636496-01
 Utarbeidet av: Øyvind Emil Gullestad Nilsen/Anne Sæther Lislevand
 Oppdragsleder: Anne Sæther Lislevand
 Tilgjengelighet: Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	30. mai 2023	Rev. planbeskr. etter komm tilbakemelding	AL	
01	7. mar. 2023	Planbeskrivelse Obltn. Omdals vei	ØEGN/AL	THE

Innholdsfor te g ne l se

1.	Bakgrunn	4
1.1.	Hensikten med planen	4
1.2.	Utbyggingsavtale	4
1.3.	Krav om konsekvensutredning	4
2.	Planområdet	5
2.1.	Planavgrensning	6
2.2.	Dagens situasjon i planområdet	6
2.3.	Eierforhold	9
2.4.	Kvaliteter og struktur	10
2.5.	Sosial-, grønn og grå Infrastruktur	10
3.	Rammer og premisser	17
3.1.	Statlige føringer	17
3.2.	Regionale føringer	17
3.3.	Kommuneplanens føringer	18
3.4.	Reguleringsplan	20
3.5.	Andre aktuelle kommunale føringer	21
4.	Planforslaget	22
4.1.	Hovedgrep	22
4.2.	Arealbruk	22
4.3.	Bebyggelse, struktur og tiltak	23
4.4.	Grønnstruktur	31
4.5.	Teknisk infrastruktur	33
4.6.	Samferdselsanlegg – mobilitet	34
4.7.	Sosial infrastruktur og barn og unges interesser	37
4.8.	Universe ll utforming	38
4.9.	Støy	38
4.10.	Kulturminner	38
4.11.	Næringsinteresser	39
4.12.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	39
4.13.	Anleggsfasen	40

4.14. Naturmangfold	40
4.15. Klima- og miljøkonsekvenser	41
4.16. Kriminalitetsforebygging	42
4.17. Folkehelse	42
4.18. Veinavn	42
5. Gjennomføring og økonomiske konsekvenser	43
6. Planprosess og medvirkning	44
6.1. Oppstartsmøte	44
6.2. Varsel om oppstart av planarbeid	44
6.3. Medvirkning	44
6.4. Oppsummering av merknader til oppstart	45
7. Forslagstillers vurdering av planforslaget	57
8. Vedlegg	58

1. Bakgrunn

Asplan Viak AS, i samarbeid med R21 Arkitekter, fremmer på vegne av forslagstiller Gimlevang Boligutvikling AS, forslag til detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4-8 i Kristiansand kommune.

Området på Gimlevang ligger mellom Universitetet i Agder avd. Kristiansand og Kvadraturen. Ifølge Kristiansand kommunes kommuneplan skal det meste av forventet befolkningsøkning dekke av allerede bebygde områder. Dette innebærer fortetting og transformasjon, samt varierte boligtyper. Detaljreguleringen følger opp disse føringene.

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fortetting ved transformasjon av tre eiendommer med eneboliger til tre leilighetsbygg med totalt inntil 42 enheter. Dette skal være leiligheter av høy kvalitet med gode bokvaliteter. Planen åpner for økt utnyttelse i dette området som ligger svært sentralt i Kristiansand; tett på universitetet, sentrum og fremtidig høyfrekvent bussring. Planforslaget vil legge til rette for leiligheter av høy standard, og en boligtype som det er få av i området.

1.2. Utbyggingsavtale

I forbindelse med varsel om oppstart, 18.05.2022, er det også meldt oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

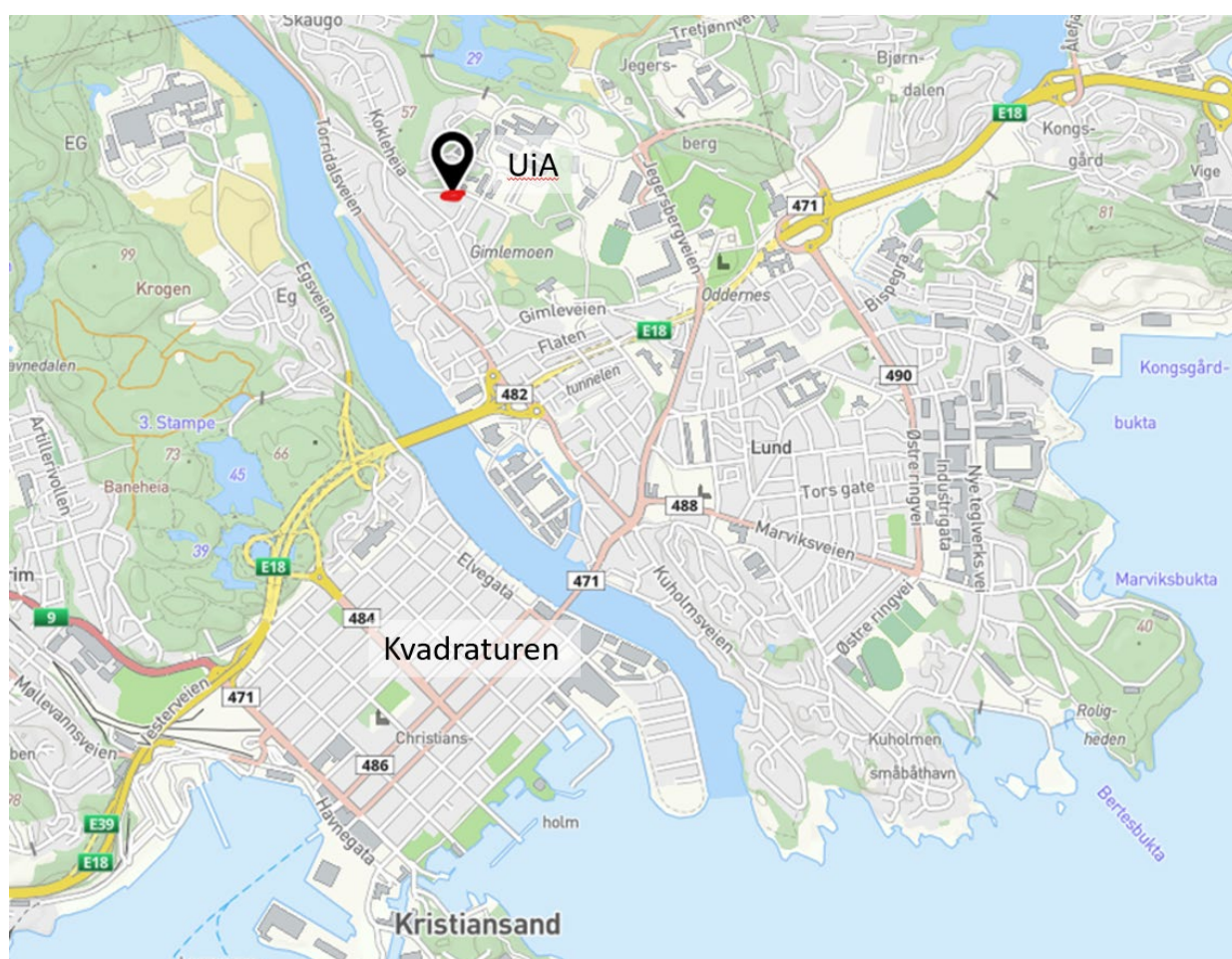
1.3. Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, og inngår ikke i listen over planer som skal utredes iht. § 6 og vedlegg I. Tiltaket er også vurdert etter § 8 som omhandler planer og tiltak som skal KU hvis de kan få vesentlige virkninger på miljø og samfunn, men tiltaket er ikke listet opp i vedlegg II.

På bakgrunn av planens egenskaper, tiltakets omfang, lokalisering og påvirkning på omgivelsene, er konklusjonen at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften.

2. Planområdet

Planområdet ligger lokalisert på Gimlevang i Kristiansand kommune, på østsiden av Otra og Torridalsveien (fig. 1). Deler av Oberstløytnant Omdals vei går gjennom planområdet, og nr. 4, 6 og 8 er med i planen. Eksisterende kvartalslekeplass er med i planen, samt offentlige tilganger til denne via små turveier/smett mellom bygningene. I tillegg er eksisterende garasjebygg som grenser inn til lekeplassen tatt med for å avklare overganger og sikre de offentlige tilgangene.



Figur 1. Oversiktskart der Planområdet er markert



Figur 2. Kartet viser planavgrensningen for Oberstløyntant Omdals vei 4-8.

2.1. Planavgrensning

Forslag til planavgrensning er vist i Figur 2. Planområdet er på ca. 6 000 m² og inkluderer 3 boligeiendommer med tomtestørrelse på 800 -900 m², et friområde og et garasjebygg, samt deler av Oberstløyntant Omdals vei med tilhørende fortau. Følgende eiendommer med gbnr . ligger helt eller delvis i p lanområdet: 40/76, 165, 166, 167 og 641.

2.2. Dagens situasjon i planområdet

De tre boligtomtene det øns kes å bygge leilighetsbygg på, består i dag av to tomannsboliger og en enmannsbolig. Friområdet sør for tomtene er en eksisterende lekeplass. Garasjebygg et øst for lekeplassen eies av beboere i nærheten. Det er også noen små gangveier i planområdet som gir tilgang til lekeplassen (fig. 4).



Figur 3. Eksisterende bygningsstruktur. Byggene som er gjenstand for transformasjon i planforslaget er markert med rødt.



Figur 4. Ortofotover planområdets situasjon i dag.



Figur 5. Oversiktsbilde/ Skråfoto fra sør der planområdet er markert.

2.4. Kvaliteter og struktur

Landskap og naturkvaliteter og verdier

Gimlevang ligger på en flate i terrenget. Planområdet ligger på samme høyde som universitetscampus. Bebyggelsen ligger på terrasser og boligveiene følger terrenget ned mot elva. Mot nord stiger terrenget bratt opp mot Sødalsheia.

Området som skal transformeres er bebygd med boligbebyggelse. Det etablerte friområdet fungerer som lekeplass i dag, og medvirkning med skolebarn og barnehagen bekrefter at den brukes av barna i nabolaget. Barnehagen tar med seg de minste til plassen 1-2 ganger i uka. Det er kort vei til mange naturkvaliteter.

Byform og strukturer

Boligstrukturen rundt planområdet domineres av eneboliger og firemannsboliger/eldre leilighetsbygg, samt studentsamskipnaden i Agder sine studentboligkomplekser på andre siden av Oberstløytnant Omdals vei. Området ligger under 2 kilometer fra Kvadraturen og like i nærheten av universitetet. Isørlig del av kvartalet ligger det en dagligvarebutikk.

Omgivelser

Planområdet ligger sentralt med kort vei til mange funksjoner. Som nevnt er universitetscampus rett i nabolaget. Det er en stor andel utleieenheter i området, trolig på grunn av nærheten til universitetet.

Barne- og unges bruk av området

Gimlevang er et familievennlig område og det er mange mindre lekeplasser spredt rundt i området, kort vei til Gimle gård og parkområdet med universitetet, samt friområdet Jegersberg. Det er kort skolevei for de fleste, og tilbud for myke trafikanter det aller meste av veien.

2.5. Sosial-, grønn og grå Infrastruktur

Sosial infrastruktur

Barn i området sogner til Lovisenlund skole for 1-7. trinn, og Oddemarka for ungdomstrinnet. Lovisenlund skole har kapasitet og kan ta en del flere elever. Med alternativ Wilds Minne vil de to skolene til sammen ha god kapasitet fremover. Oddemarka har noe kapasitet, men denne kan bli presset når utbyggingen av for

eksempel Marviksletta er ferdig. Havlimyra er alternativ, og til sammen vil de to skolene ha god kapasitet.

Skolevei

Det er ca. 1 km til Lovisenlund skole og i underkant av 1,5 km til Oddemarka. Ved medvirkning med elever på Lovisenlund som bor i området kom det fram at de velger ulike ruter til skolen. Noen går eller sykler gjennom Gimle gård (grønn linje i fig. 10). Skoleveien vil da gå delvis på gang- og sykkelveier gjennom parkområdet, og på gang- og sykkelvei langs Gimleveien før kryssing over og ned til Flaten. Raskeste vei ser ut til å være gjennom bolig gatene (rød linje i fig 10). Arenefeldts vei har etablert gang- og sykkelvei adskilt fra kjørebanelen med betongblokker (fig. 7). Etter hvert går skoleveien over i Ryttergangen der det er etablert fortau (fig 8). Alternativt følges Gimleveien opp til kryssing slik at de kommer rett ned på Flaten og så mot skolen (rød, blå og grønn linje i fig. 10).

Det er etablert fotgjengeroverganger ved kryssing av Gimleveien. I Parkveien er det tosidig fortau, men parkering utenfor lokalbutikken i krysset mot Oddernesveien kan medføre trafikkfarlige situasjoner. Fordelen er at det er relativt god sikt og fortau på motsatt side. Oddernesveien er oppgradert med brede fortau, opphøyde kryss og begrensede muligheter for gateparkering. Den bilfrie delen av Oddernesveien starter ved skolen. Ved medvirkningen ble kryssingen av Gimleveien trukket frem som det punktet elevene opplevde som mest krevende på skoleveien.



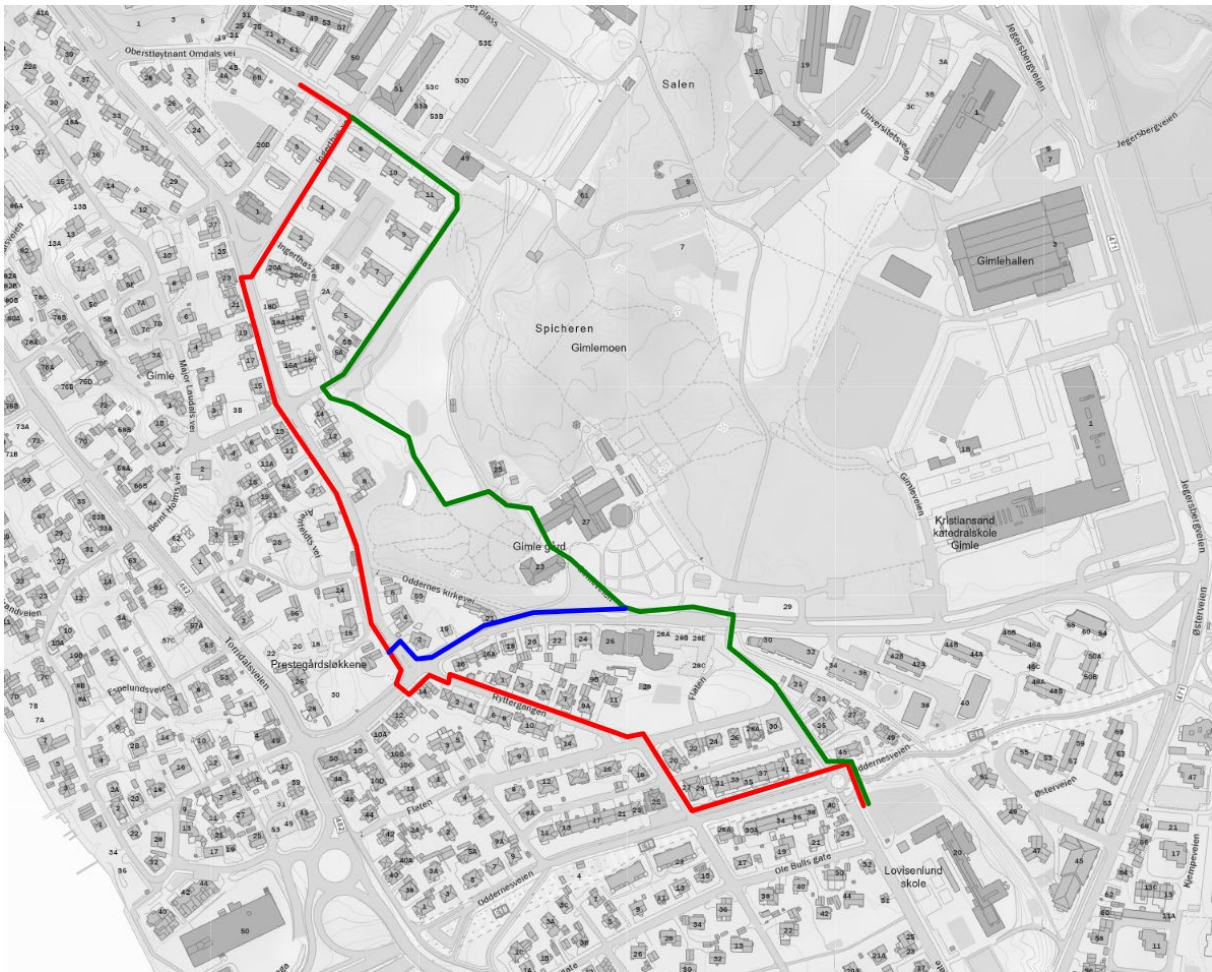
Figur 7. Bildet viser utsnitt av Arenfeldts vei, ved kryss Ingerthas vei. Eksisterende butikklokale ses midt i bildet. Gang- og sykkelvei på venstre side av veien, og fortau på høyre.



Figur 8. Utsnitt av Ryttergangen som viser at det er etablert fortau.



Figur 9. Utsnitt av Krysset Marcus Thranes gate og Oddernesveien. Uteområdet for Lovisenlund skole ses til høyre.



Figur 10. Ulike alternative traseer for skolevei fra planområdet til Lovisenlund skole er illustrert.

Det er en stor barnehage i nærheten som drives av Studentsamskipnaden i Agder. Denne ligger inne på campus -området for universitetet, ca. 400 m unna planområdet. Alternativer er Læringsverkstedet som har en barnehage på Prestehøia, Blåmann steinerbarnehage som ligger i Trymsvei på Lund, og den kommunale barnehagen Kongsgård barnehagesenter som ligger i Kongsgård Allé.

Trafikkforhold – mobilitet

Trafikktallene for Oberstløyntnant Omdalsvei er fra 2016 og for Arenfeldts vei fra 2010. Det er svært liten trafikk i Oberstløyntnant Omdalsvei i dag. Innkjøring til universitetet er stengt i denne delen av campus, og det er dermed ingen gjennomgangstrafikk. Tallene fra 2016 er ÅDT på 100, framskrevet til 160 i år 2037. I Arenfeldts vei er tallene fra 2010 ÅDT på 1700 , og framskrevet til 2600 i 2037.



Figur 11. Skissene viser gate og landskapsrommene rundt planområdet (av R21).

Ifølge Statens vegvesens vegkart er det få registrerte ulykker i området, og de som er registrert i nærområdet involverer i hovedsak biler, og ikke myke trafikanter. Det er etablert et godt tilbud for gående og syklende med gang- og sykkelvei med fysisk skille i Arenefeldts vei. I Oberstløytnant Omdalsvei og Ingerthas vei er det ensidig fortau.



Figur 12. Utsnitt av Oberstløytnant Omdalsvei. Gimle studenby til venstre og Oberstløytnant Omdalsvei nr. 6 og 8 til høyre.

Det er mulig å komme til planområdet fra overordnet veinett via flere ruter. Arenfeldts vei er i nord påkoblet Torridalsveien (Fv. 482) ved Påskebjerg. I sør starter Arenfeldts vei ved Gimleveien som går ned til ned mot Torridalsveien eller opp til Jegersbergveien og universitetet. Dagens boliger innenfor planområdet har direkte adkomster fra Oberstløytnant Omdals vei.

Oberstløytnant Omdalsvei er i dag innenfor bosone Gimlevang der reserveringen gjelder kl. 08–16 mandag til fredag. Eksisterende boliger har i hovedsak parkering på egen grunn.

Teknisk infrastruktur

Det er etablert teknisk infrastruktur i området. Oberstløytnant Omdalsvei 4 og 6 er tilkoblet privat overvannsledning mot Oberstløytnant Omdals vei. Nr. 8 er tilkoblet overvannsledning mot Arenfeldts vei. Det antas at kapasitet for brannvann er tilstrekkelig, da det er mange brannkummer og store dimensjoner i området.

Grønn infrastruktur

Det er en eksisterende lekeplass som grenser inn til de tre aktuelle boligtomtene, og denne, samt offentlige tilganger som små gangveier, er tatt med i plankartet. Like øst for planområdet, innimellom boligene i Ingerthas vei og Bernt Holms vei, er det et par eksisterende ballbaner. Det er flere lekeplasser i nærområdet, blant annet sandlekeplasser på andre siden av Major Laudals vei, og ballbinge oppe ved Brinken på Kogleheia.

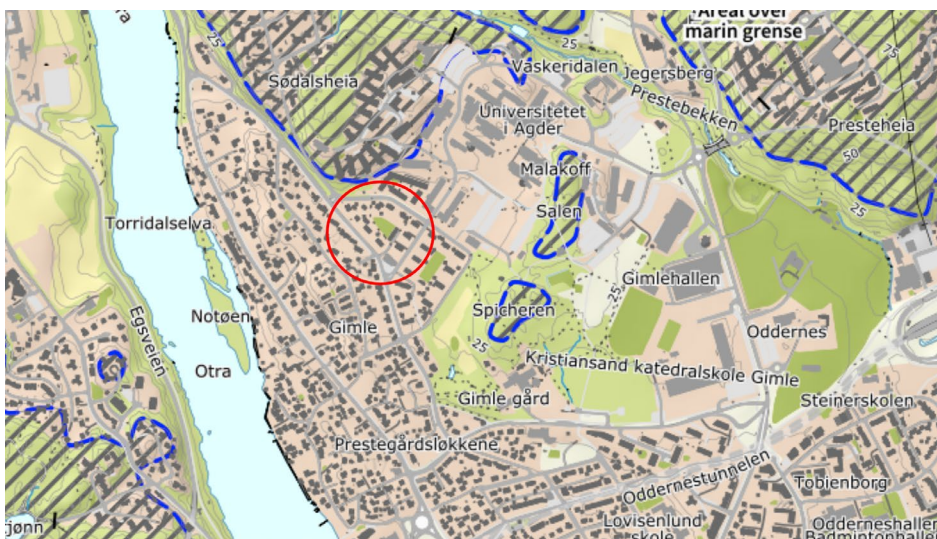


Figur 13. Bilde fra dagens lekeplass innenfor planområdet .

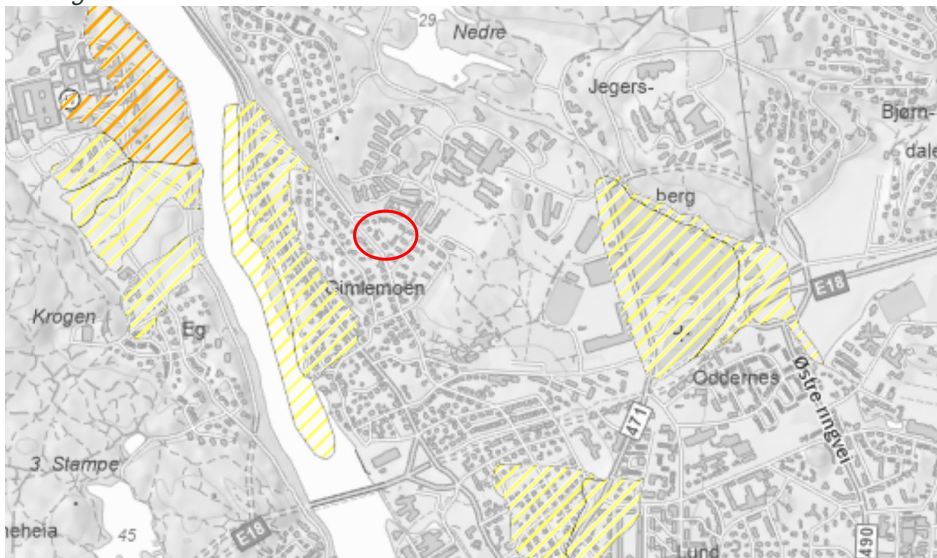
Arealene rundt Gimle gård og universitetet består av parkområder med et godt opparbeidet stinett og arealer for aktivitet som ballbaner, tuftepark osv. Jegersberg, et populært turområde, ligger under 500 m fra planområdet. Her er det lysløype, badeplasser og muligheter for å gå både korte og lengre turer. Det er ellers kort vei til elva Otra med elvepromenade fra Oddernesbrua og sørover. Oddernesbrua gir også tilgang til Eg og Bymarka med Baneheia nord for Kvadraturen.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, men utenfor kartlagte faresoner. Marin grense og kartlagte faresoner er vist i figur 13 og 14. Det er ikke registrert fare for forurenset grunn



Figur 14. Skravert område er areal over marin grense. Planområdet er markert med rød sirkel og ligger under marin grense.



Figur 15. Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist med gul skravur. Planområdet er markert med rød sirkel.

3. Rammer og premisser

3.1. Statlige føringer

Aktuelle statlige føringer er planretningslinjer for areal- og transportplanlegging der målet er:

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Planforslaget støtter særlig opp om de to siste kulepunktene ved å bygge nær sentrum og dermed bidra til mer kompakt byutvikling, samt å legge til rette for boliger i pressområder.

3.2. Regionale føringer

Følgende regionale planer har aktuelle føringer for planforslaget:

- Regionplan Agder 2030
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050 (revidert 2020)

De fem hovedsatsingsområdene i Regionplan Agder frem mot 2030 er:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse

- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Planforslaget støtter opp om de ulike områdene, men med størst vekt på målsettinger innenfor attraktive- og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, samt transport og kommunikasjon.

Regional plan for Kristiansansregionen 2011-2050 skal følge opp Regionplan Agder, og er en overordnet areal- og transportplan for kommunene i Kristiansandsregionen. Planen ble revidert høsten 2020. Målsettingen med revideringen har først og fremst vært å oppdatere planen slik at den legger til rette for at regionen kan nå den overordnede målsettingen om nullvekst for personbiltrafikken. Fokus har vært å legge til rette for en arealbruk som reduserer transportbehovet. Dette planforslaget vil støtte opp om denne målsettingen med boliger sentralt med kort avstand til store arbeidsplasser og Kvadraturen.

3.3. Kommuneplanens føringer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi ble vedtatt 23. september 2020. Her er tre satsingsområder beskrevet; attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig og skapende og kompetent. Kommuneplanen fremmer en byutvikling med kompakte sentre der 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.

Attraktiv og miljøvennlig – en foregangskommune på grønn omstilling

Dette innebærer en by og stedsutvikling som fremmer kompakte sentre, med gode kvaliteter i byrom og innbyggernes nærmiljø, som skal bidra til en inkluderende, trygg, attraktiv og miljøvennlig utvikling. Planen legger til rette for at flere kan bo i sentrale områder av byen. Lokaliseringen bidrar til målsettingen om at innbyggerne kan få dekket sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil. Planforslaget legger også opp til en oppgradering av eksisterende møteplass/kvartalslekeplass.

Inkluderende og mangfoldig - med små levekårsforskjeller og god livskvalitet for alle

Dette innebærer at alle skal ha mulighet til å delta likeverdig og aktivt i samfunnet og utviklingen av det. Det skal legges til rette for gode oppvekstvilkår og likeverdig tilgang til utdanning og arbeid. I Kristiansand skal unge inkluderes og oppleve trygghet, samtidig som man skal skape et aldersvennlig samfunn. Prosjektet tilrettelegger for en annen type boliger enn det som allerede er etablert i nærområdet, og utvider dermed tilbudet for folk i ulike livssituasjoner. I tillegg kan det være enklere for eldre mennesker å bo lenger

hjemme, om de flytter inn i en leilighet som er tilgjengelig og har mange hverdagsfunksjoner i nærheten. Lekeplassen oppgraderes til en møteplass for alle i nærområdet.

Skapende og kompetent - regionhovedstad og drivkraft i regionen

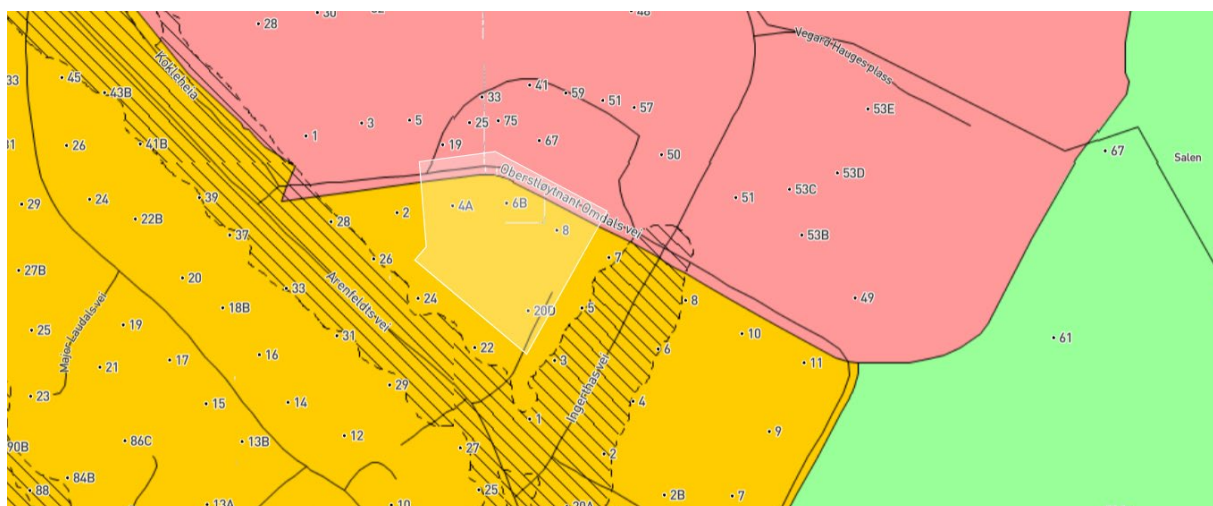
Satsingsområdet innebærer god utdanning, færre unge utenfor arbeidsliv og utdanning, anstendig arbeid, økt innovasjon og teknologi i infrastruktur og tjenesteutvikling. Planforslaget bidrar på den måten at den legger opp til flere boliger tett Universitetet i Agder, som er en stor arbeidsplass.

Arealstrategi

I arealstrategien er det lagt vekt på at det skal legges til rette for flere innbyggere i sentrumsområder. 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 foretting 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 16. Utsnitt av kommuneplanens arealdel der planområdet er markert.

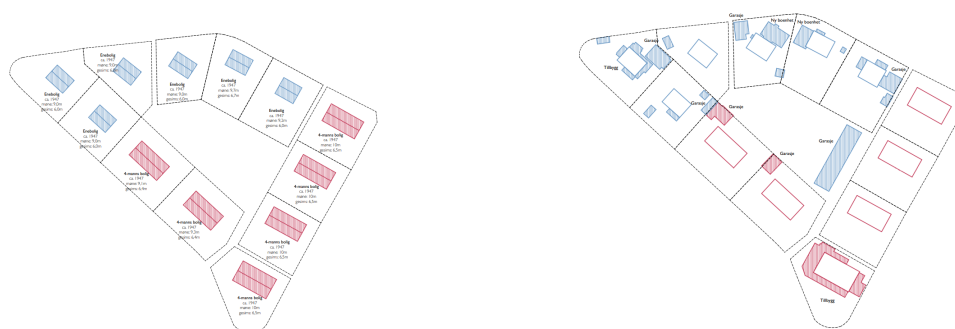
3.4. Reguleringsplan

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



Figur 17. 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 18. Utvikling av bebyggelsesstruktu (R21).

3.5. Andre aktuelle kommunale føringer

Det pågår arbeid med to fortettingsplaner i nærområdet:

Detaljregulering for Arenfeldts vei 5 (PlanID 1590): Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting med inntil 3 eneboliger på dagens 2 boligtomter. Planforslaget var på offentlig ettersyn høsten 2022.

Detaljregulering for Torridalsveien – Bernt Holms vei (PlanID: 1485). Hensikten med planen er å bygge leilighetsbygg i 2-3 etasjer med 12 leiligheter. Leilighetsbygget er planlagt på en rivningstomt (gnr/bnr 38/16 og 18) og en ubebygget tomt (gnr/bnr 40/15) i krysset Bernt Holms vei – Torridalsveien. I øvrig planområdet blir eksisterende situasjon regulert.

Torridalsveien 70 – «Åttekanten» – blir regulert til bevaring. Planforslaget var på offentlig ettersyn våren 2022.

I tillegg er planen for E39 E18 Ytre Ringvei (PlanID 1580) under arbeid. Planavgrensningen for denne berører planområdet for Oberstløytnant Omdalsvei 4-8, men selve europaveien vil gå under bakken på denne strekningen. Planforslaget har ikke vært på offentlig ettersyn enda.

Det pågår også planarbeid for Gimle – idrettsanlegg og videregående skole (PlanID 1611) og Jegersberg gård (PlanID 1306), men disse påvirker ikke dette planforslaget.

Kommunen har nylig vedtatt en endring av planen for Gimlevang, del av 40/76 (PlanID 1620). Planen omhandler friområdet mellom bebyggelsen i Ingerthas vei og Bernt Homs vei. Formålet med planarbeidet var å regulere eksisterende balløkker til offentlig friområde for å sikre dagens bruk og fremtidig oppgradering.

4. Planforslaget

4.1. Hovedgrep

Planens hovedgrep er å utvikle tre leilighetsbygg på tre allerede bebygde boligtomter i Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8. Dette innebærer å rive eksisterende boligbygg på hver av tomtene og bygge opp nye leilighetsbygg. Leilighetsbyggene er tenkt til 4 etasjer, der fjerde etasjen er tilbaketrukket. Dagens leke- og møteplass bevares og oppgraderes. Tilganger via tur- og gangveier ivaretas. Det eksisterende garasjebygget øst for lekeplassen bevares.

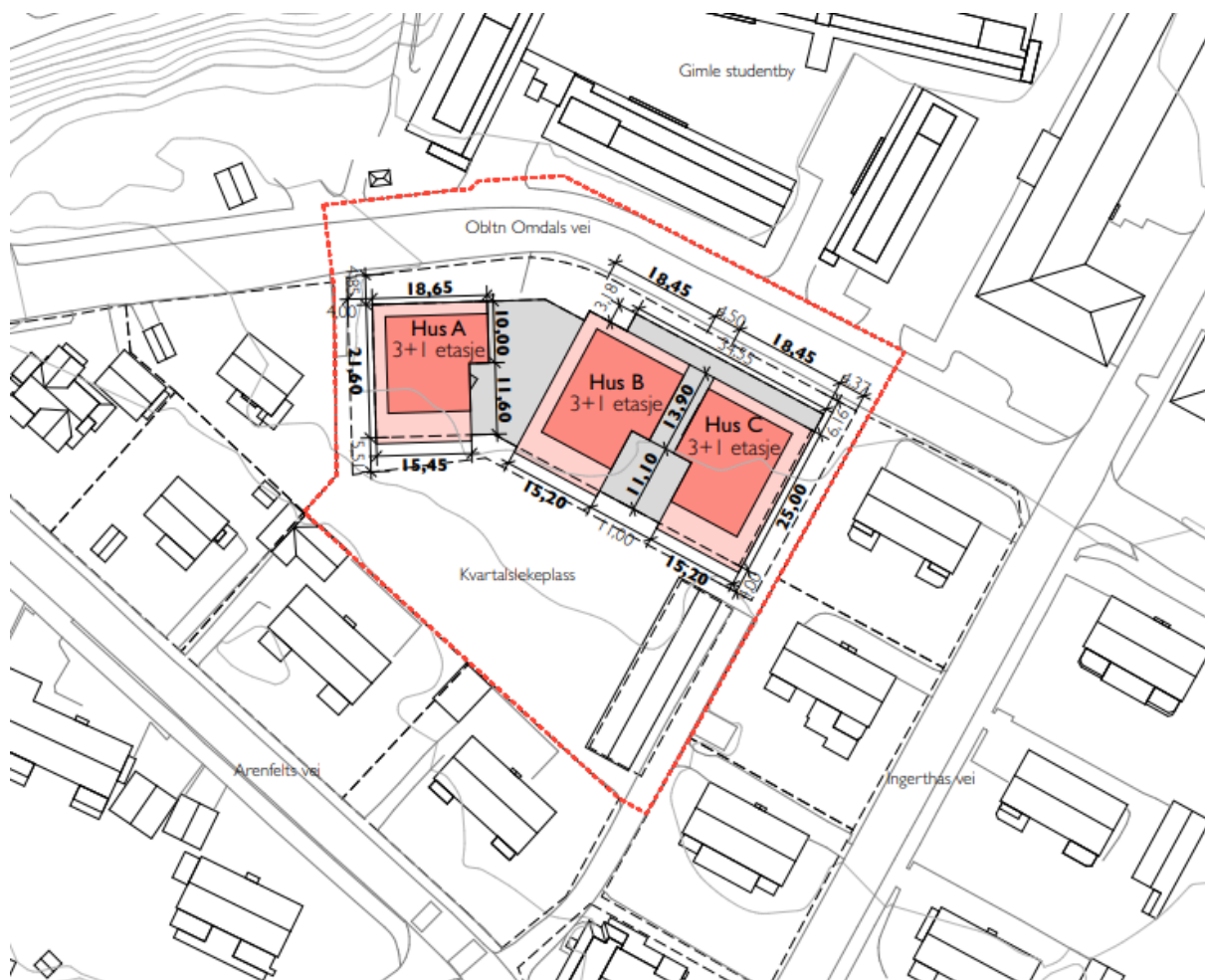
4.2. Arealbruk

Arealformålene

§ 12-5. Nr. 1 –Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse	2637
Garasjeanlegg for bolig -/fritidsbebyggelse	300
Renovasjonsanlegg	30
Sum areal denne kategorien	2 967
§ 12-5. Nr. 2 –Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Kjøreveg/veg	900
Annen veggrunn –teknisk anlegg	100
Sum areal denne kategorien	1000
§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
Turveg	200
Friområde	1600
Sum areal denne kategorien	1800
Sum areal alle kategorier totalt	5 767

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak

Det totale planarealet er på ca. 5,8 daa. Det legges opp til tre leilighetsbygg i tre etasjer med en tilbaketrasket 4. etasje. De tre eksisterende tomtene slås sammen til en eiendom. Det er satt byggegrense mot vei som varierer mellom 5,5 og 6 m.



Figur 19. Skisse som viser situasjonsplan for prosjektet.

Maksimal kotehøyde er kote 36,0, og er satt i plankartet. Krav om tilbaketrekking av den øverste etasjen er sikret i bestemmelsene med minimum 2 meter. I utarbeidet konsept varierer tilbaketrekkingen mellom 2 og over 5 m. Tekniske installasjoner begrenset i areal tillates 1,5 m over maksimal kotehøyde. Byggene skal ha flate tak. Det tillates inntil 42 enheter totalt innenfor planområdet. Størrelsen på leilighetene vil variere fra 40 m² til 130 m². De fleste vil være over 70 m².



Figur 20. Utsnitt av plankartet som viser arealformålene. .



Figur 21. Det midterste bygget sett fra Oberstløytnant Omdalsvei. (Utarbeidet av Vnoox).



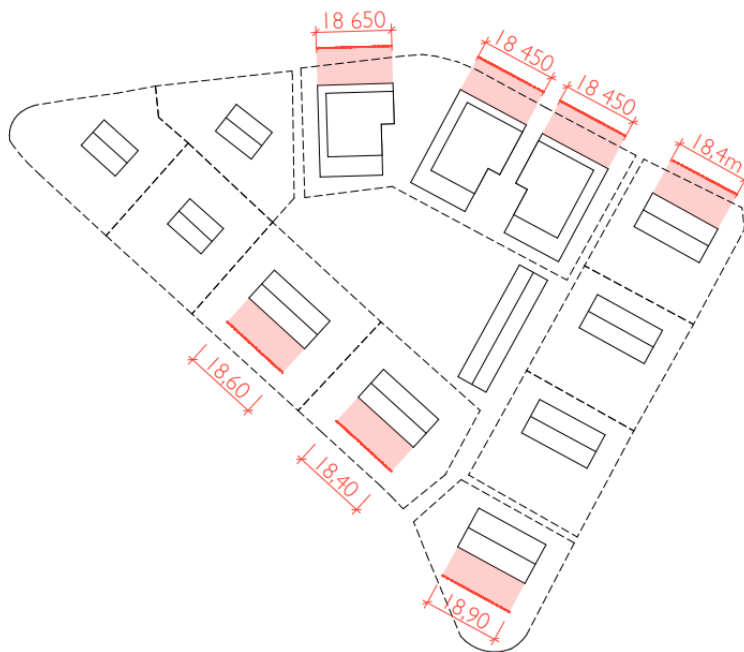
Figur 22. Plantegning for 1. etasje.



Figur 23. Plantegning som viser tilbaketrukket 4. etasje.

Områdetilpasning

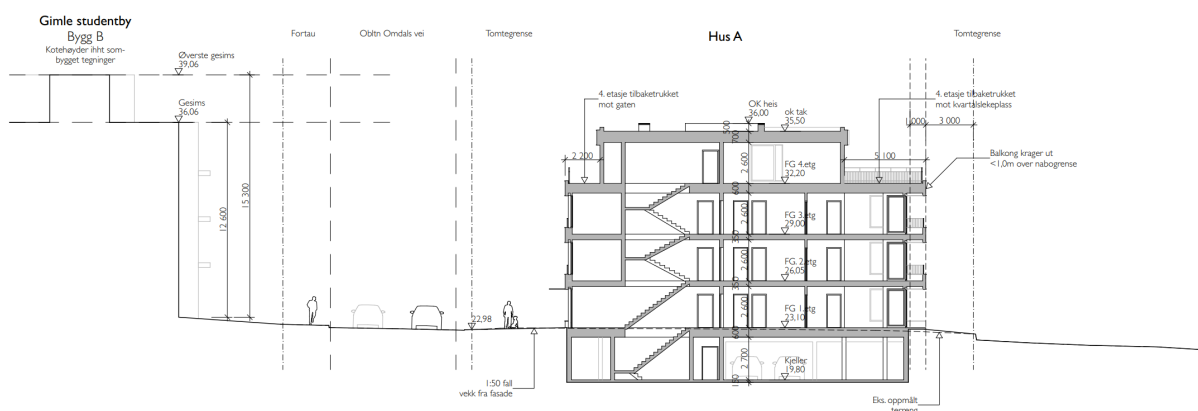
Planområdet ligger i grensen mellom to ulike skalaer: småhusområdet på Gimlevang og studentboligene knyttet opp mot UiA. Den nye bebyggelsen tar inn over seg skalaspranget, men skal samtidig svare offentlige føringer om fortetting for å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Den nye bebyggelsen bidrar, opp mot studentbyen, å tydeligere definerer gaterommet slik at det blir mer bymessige kvaliteter. Kvartalslekeplassen sør i planområdet er en vesentlig kvalitet for nærmiljøet og de nye boligene. De grønne omgivelsene definerer småhusområdet på Gimlevang og bidrar til områdets særpreg. Det grønne videreføres i planforslaget gjennom sjenerøst uteoppholdsareal og oppgradering av kvartalslekeplassen. Det store, åpne rommet midt i kvartalet sikrer lys, luft og avstand til omkringliggende bebyggelse. Tomtens beliggenhet nordøst i kvartalet reduserer skyggeeffekten for naboeiendommene. Det etableres tre bygninger i fire etasjer, hvor den fjerde er tilbaketrasket mot omgivelsene for å redusere opplevd volum og høyde. Fasadelengder på ca. 18 meter defineres av firemannsboligene i området, og videreføres mot både mot veien og mot kvartalslekeplassen.



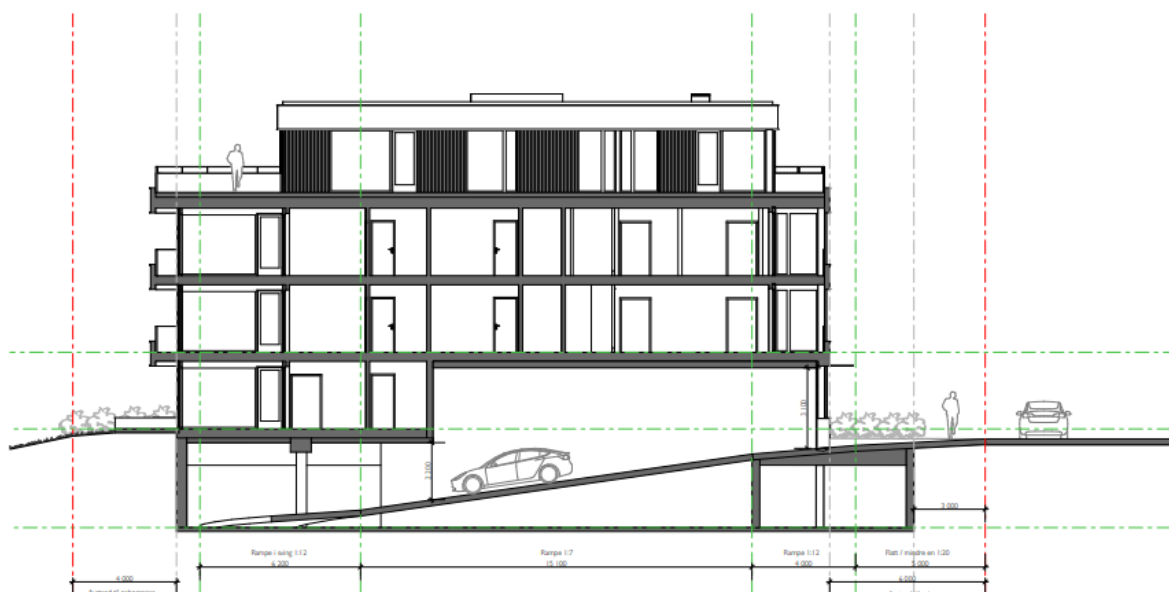
Figur 24. Skissen viser fasadelengder på firemannsboligene som er tatt opp i leilighetsbyggene (av R21).

Arkitektonisk konsept

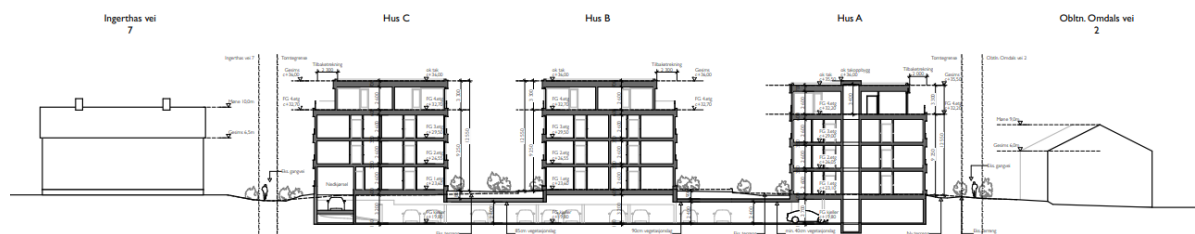
I utformingen er det lagt vekt på tilpasning til områdets karakter. Samtidig stiller dagens behov egne krav til bygningenes utforming. Småhusområdet er etablert på sent 40- og tidlig 50-tallet. Bebyggelsen er preget av norsk etterkrigstidspragmatisme men har tydelige funksjonalistiske trekk. Småhusene har en horisontal utforming med liggende panel og vinduer trukket nært hjørnene. Den nye bebyggelsen viderefører det funksjonalistiske preget i området gjennom en horisontal utforming av fasadene med åpne hjørner. Det horisontale preget gir bygningene en ro og tyngde, samt et verdig og tidløst uttrykk. Balkonger og andre bygningselementer er integrert i bygningsskroppen for å sikre en helhetlig og dempet fremtoning. Bygningene er utformet i lys murstein med varmt, gyllent utslag som tar inn over seg områdets fargepalett. Småhusområdet domineres av hvitmalt hus med innslag av okra, mens studentbyen er platedekket og fremstår i hovedsak grå. Fargebruken i prosjektet er dempet og nøktern for å innføre seg rolig i omgivelsene. Murstein er et varig bygningsmateriale som aldri ser pent og bidrar til at bygningene får et langt liv. Det etableres inntil 42 nye boliger med høye ambisjoner til både bokvalitet og arkitektur. God takhøyde, rikelig med dagslys fra flere himmelretninger og sjenerøse uteoppholdsarealer er sentrale kvaliteter. Boligene kan tilby et botilbud som ikke finnes i området fra før. Det tilrettelegges for tilgjengelige boliger med livsløpsstandard som sikrer bokvalitet over tid og adresserer problemstillingen med en aldrende befolkning. Boligene er fleksible og kan tilpasses livets skiftende behov. Gode, sjenerøse uterom og koblinger mellom inne og ute gjør at områdets grønne karakter blir en naturlig del av boligene.



Figur 25. Snitt som viser Bygg A i forhold til Gimle studentby.



Figur 26. Snitt øst Hus C (lengst øst i planområdet) med nedkjøring til p -kjeller vist.



Figur 27. Langsnitt som viser de nye byggene sett i forhold til 4-mannsboligene og nabobygg i vest.

Uteopphold

Det er krav om minst 25 m² uteoppholdsareal pr. enhet. Det vil bli uteoppholdsarealer både på bakkeplan og som balkonger og terrasser. Utomhusarealer i forhold til kravene er skissert i figuren nedenfor.



Krav til uteoppholdsareal

ihht. Kommunens arealdel 2011-2022

25m² per boenheter i bydels- og områdesentere
25m² x 41 boenheter = **1 25m²**

Min. 50% solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn
Kvartalslekeplass 2 250m² min. 400m fra bolig
Sandlekeplass: 250m² min. 100m fra bolig

Uteoppholdsareal i planforslag

Uteopphold på terreng/lokk:	1 178,3m ²
Uteopphold markterrasser:	148,5m ²
Uteopphold på balkong/terrasse:	616,0m ²
sum uteoppholdsareal:	1 942,8m²

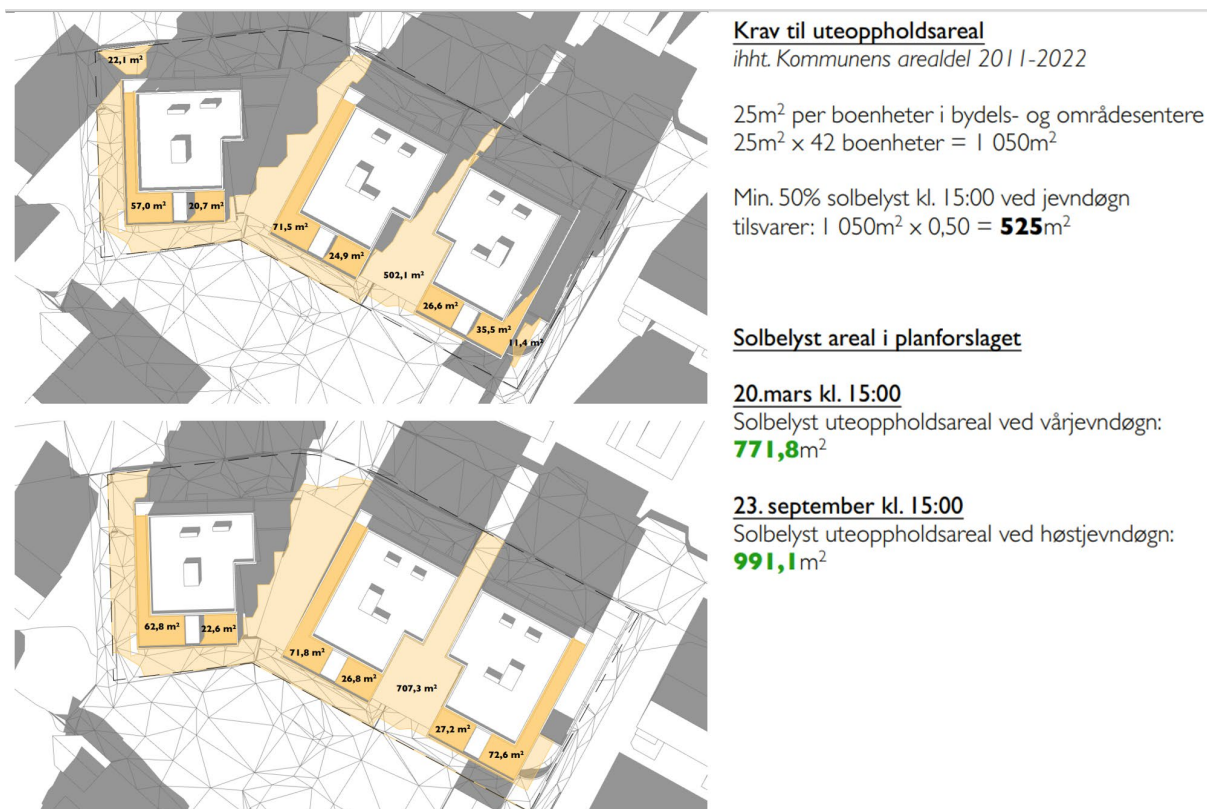
Kommentar:

Tilsvarende uteopphold / boenhet:	47m ²
Andel uteareal på terreng/lokk:	68%

Figur 28. Skisse som dokumenterer at det er tilstrekkelig utomhusareal.

Parkering

Det etableres parkeringskjeller med innkjøring i det østligste bygget. All parkering for prosjektet løses i parkeringskjeller. Snitt som viser nedkjøringen til kjelleren, er vist i figur 21. Det er satt maksimalkrav til parkeringsdekning, krav om gjesteparkering og HC -plasser. Dette er i tråd med forslag til ny kommuneplan som har vært på offentlig ettersyn. Det er også krav om sykkelparkering, der minst halvparten skal være under tak. Det etableres mulighet for sykkelparkering både i kjeller og ved hovedinngangene.



Figur 30. Solforhold ved høst- og vårjevndøgn.

4.4. Grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur er beskrevet i kapittel 2.5. Lekeplassen innenfor planområdet oppgrade res og funksjonen som møteplass for hele nabolaget skal styrkes. Tilgangene til lekeplassen opprettholdes.

Kvartalslekeplassen deles inn med romdannende vegetasjon og terreng. Plassen skal oppleves som et trygt sted å oppholde seg, og sonene er delvis skjermet, samtidig som de er åpne og oversiktlige. Plassen skal innby til lek for ulike aldersgrupper og rekreasjon i sol og skygge. Eksisterende lekeapparater gjenbrukes og flyttes til konsentrerte soner for lek. Plassen oppgraderes med terrengforming, vegetasjon, åpen overvannshåndtering, samt nye lekeapparater og møblering.

Vedlagt planen følger en illustrasjonsplan for en mulig utforming av møte- og lekeplassen innenfor planområdet. I medvirkningen med elever fra nabolaget på Lovisenlund skole kom det frem følgende ønsker: en del ønsker for innholdet, blant annet div. ball-aktiviteter, hinderløype, runser, nedgravde trampoliner, bordtennis, Karusell, fuglerede -runse, benker og bord. Forslag til innhold på lekeplassen er sett i sammenheng med hvilke tiltak som kan

egne seg på ball-løkkå øst for planområdet. Det er viktig at lekeplassene i området utfyller hverandre. Illustrasjonsplanen er ikke bindende, og endelig innhold og utforming av lekeplassen avklares i samarbeid med kommunen ved gjennomføring.

Kommunen har planer for oppgradering av ball-plassen øst for planområdet og utformingen av lekeplassen i planområdet må ses i sammenheng med andre tilbud i området slik at de utfyller hverandre.



Figur 31. Utsnitt av illustrasjonsplan som viser mulig løsning for møte- og lekeplassen i planområdet.



Figur 32. Illustrasjon av leke- og møteplassen med de nye byggene i bakkant. Studentboligene på andre siden av Oberstløytnant Omdalsvei skimtes i bakkant (Utarbeidet av Vnoox).

4.5. Teknisk infrastruktur

Overordnet plan for vann og avløp er vedlagt. Spillvannstilknytning for de tre nye byggene etableres mot Arenfeldtsvei. Det er ikke ønskelig å knytte seg til den private Ø110 - ledningen gjennom eiendom nr. 2 (40/164).

Overvannet skal håndteres med en kombinasjon av tilkobling til overvannsledning, og fordrøyning innenfor planområdet. Det er beregnet at total mengde påslipp til overvannsnett blir 9,0 l/s, med tilkobling til OV200 i Arenfeldts vei. Nødvendig fordrøyning på egen tomt blir både på bakken og på tak. Uteområder utformes slik at den lette nedbøren kan infiltreres, og at større nedbørshendelser kan fordrøyes. Det etableres takfordrøyning på byggene. Maks påslipp fra hvert bygg blir 3 l/s, totalt 9 l/s. Nødvendig fordrøyningsvolum vedlagt for hvert bygg.

Uteområder på tomta ledes til regnbed. Med et beregnet fordrøyningsbehov på 13 m³ fordelt på 110 m² med regnbed, gir dette en vannstand på 12 cm. I enden av regnbed etableres infiltrasjonskummer.

Lekeplass håndteres på eget areal som i dag. Det etableres regnbed/forsenkning rundt to infiltrasjonssluk. Det er beregnet et nødvendig fordrøyingsbehov på 10 m³. Fordelt på 75 m² regnbed vil det kunne stå 13 cm vannstand ved 25 års nedbørshendelse.

Løsning for renovasjon er vist med nedgravde containere innenfor planområdet, ut mot veien. Om dette i fremtiden blir en bussvei så er ikke plasseringen av containerne optimal, da det ligger i en sving. Men det er gitt nok plass til at renovasjonsbilen kan stå utenfor veibane og fortau ved tømning, så trafiksikkerheten er ivare tatt (se fig. 30 i kapittel 4.6). Kommunen ønsker i tillegg at avfallscontainere i større grad samles på færre plasser for flere brukere. Nærmeste mulighet for en felles-løsning i dette området er containerne for studentboligene på andre siden av Oberstløytnant Omdals vei, ca. 100 m avstand fra det vestligste bygget. Det har foreløpig ikke lyktes å finne en fungerende felles løsning med Studentsamskipnaden i Agder (SiA). Endelig løsning for avfallshåndtering avklares før sluttbehandling.

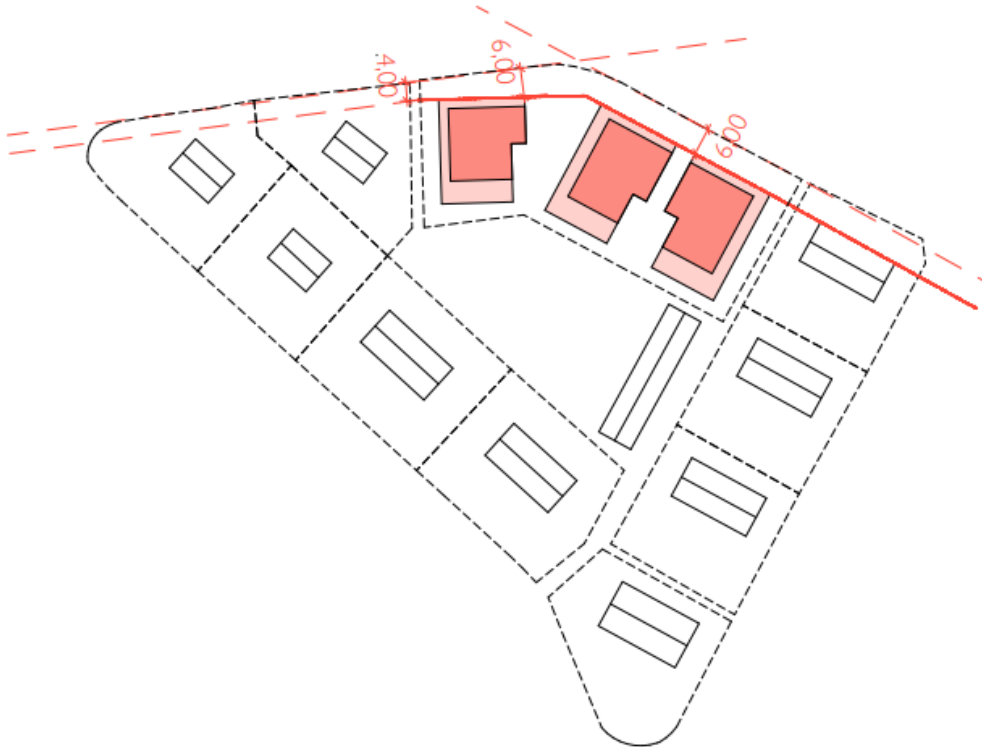


Figur 33. Utsnitt av illustrasjonsplanen som viser forslag til løsning for plassering av avfallscontainere og oppstillingsplass for renovasjon sbil.

4.6. Samferdselsanlegg – mobilitet

Dagens veistruktur beholdes. Det etableres parkeringskjeller under bebyggelsen og nedkjøringen etableres øst på tomten, i det østligste bygget, fra Oberstløytnant Omdals vei. Parkeringskjelleren er i all hovedsak innenfor byggegrensa, men strekker seg ut over byggegrensa mot nord. Parkeringskravene for bil har maksimumskrav. Det etableres minst

2 plasser for sykkel pr. enhet. Bygggrense mot vei er i hovedsak holdt til 6 m, men er 4 m helt i vest, se skissen nedenfor.



Figur 34. Skisse som viser byggegrense mot vei (av R21).

Oberstløytnant Omdals vei er i dag en adkomstvei iht. kommunens veinormal , og fartsgrense er 30 km/t, og dette videreføres. Dagens veibredde (kjørebane) er på romslige 8 meters bredde. Det er bygd ut fortau på motsatt side av planområdet, og nedkjøringen til parkeringskjeller vil dermed ikke komme i konflikt med denne. Det er god sikt i området. Siktlinjer for avkjøring tilpasses samlevei, og en ev. fremtidig situasjon.

Boligens sentrale beliggenhet gir gode muligheter for å bruke sykkel og gange som fremkomstmiddel. Det er tilbud for myke trafikanter helt fra planområdet til Kvadraturen , skole eller andre tilbud. Skoleveien er beskrevet i kapittel 2.5.

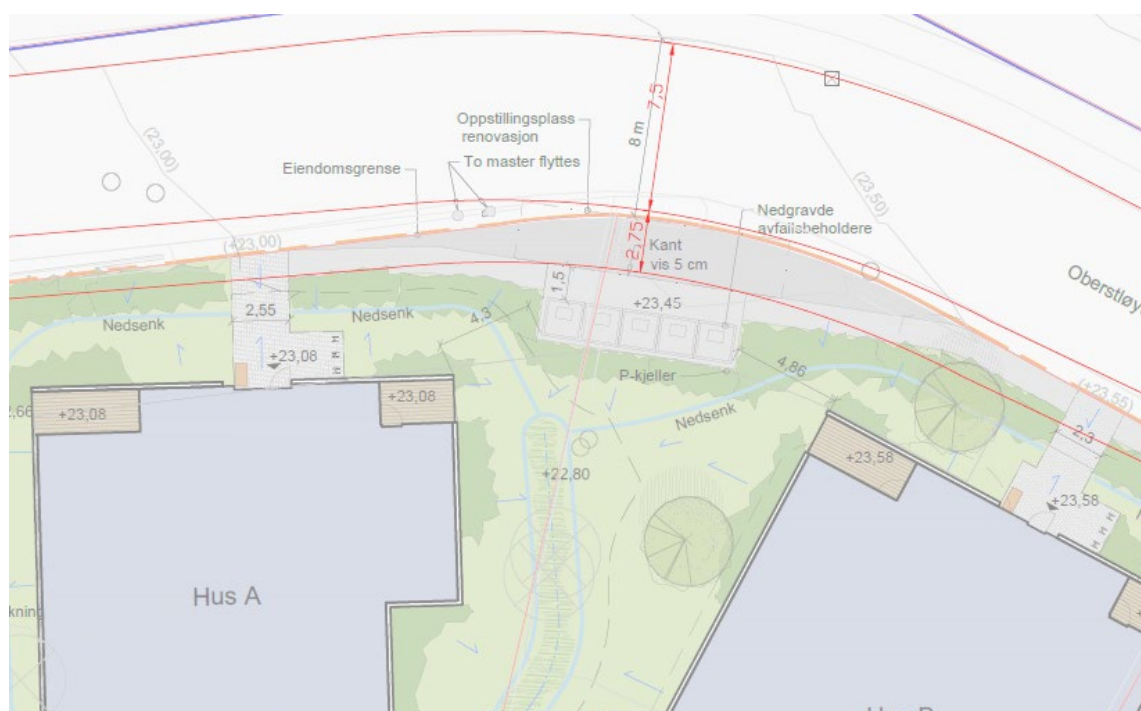
Kollektivtilbud finnes på Torridalsveien der buss til og fra Vennesla kjører for bi ca. en gang i timen. Det går bestillingsrute mellom Skaugo/Sødal og Kvadraturen i Arenfeldts vei. Disse kjøres kun på bestilling og ofte av drosjer eller minibuss. Priser er de samme som på ordinær kollektivtrafikk. Det er ca. 800 m å gå fra planområdet gjennom Campus -området til bussterminalen ved universitetet. Terminalen er et knutepunkt på fellesstrekningen for kollektivtrafikk og har et svært godt tilbud.

Kollektivkonsept 2023 (april 2021) beskriver kollektivstrategien til Byvekstavtalen for Kristiansandsregionen der indre bussring er et viktig tiltak. 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.

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. Mulig trasé er vis på skissen under.



Figur 35. Skisse av indre bussring der mulig trasé er vist via Ingerthas vei. Kilde: Kollektivkonsept 2030, Byvekstavtalen for Kristiansandsregionen, april 2021.



Figur 36. Illustrasjonen viser at utbyggingen tar hensyn til ev. fremtidig bussvei med tosidig fortau (Asplan Viak).

4.7. Sosial infrastruktur og barn og unges interesser

Planen har ikke negative konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur. Eksisterende leke- og møteplass ivaretas på en god måte.

Kommunen har oversikt over skolekapasiteten. Denne vil avhenge av når andre store utbyggingsprosjekt, som Marviksletta, gjennomføres. Men det finnes alternativ kapasitet på andre skoler ved behov. Det er etablert tilbud for myke trafikanter langs skoleveien til både Lovisenlund og Oddemarka skoler.

Nærmeste barnehage er HokusPokus barnehage som drives av studentsamskipnaden i Agder og ligger på universitetsområdet. Her blir studenter og ansatte på universitetet prioritert, men det er også barn fra nrområdet i barnehagen. Det er alternativer på Prestehøia og på Lund (se kapittel 2.5).

4.8. Universell utforming

Utforming av gangveier og leke- og møteplass avklares i utomhusplan, og universell utforming vil være et tema i denne. Kommuneplanens krav om at 70 % av boenhetene skal være tilgjengelige vil bli ivarettatt ved utbygging.

4.9. Støy

Det er utarbeidet en støyutredning. Denne er basert på kommunale trafikk tall.

Utredningen viser at hele tomte og alle fasader får støynivå under anbefalt grenseverdi.

Det vil ikke være behov for støyreduserende tiltak for å oppfylle anbefalte kvalitetskriterier i T-1442. Krav til innendørs støynivå i NS 8175:2012 kan tilfredsstilles ved konstruksjonsløsninger iht. TEK17.

Oberstløytnant Omdals vei KAN bli aktuell som fremtidig trasé for indre bussring (se kap. 4.6). Det er ikke gjort utredninger for en slik situasjon, da det er svært usikkert, både om den kommer her, og når den blir etablert. Men om ÅDT på Oberstløytnant Omdals vei øker fra 160 til 1000 kjøretøy pr. døgn, med en tungtrafikk på 10 %, altså 100 busser/lastebiler i døgnet, kan det bli opptil 55 dB på fasade og litt gul sone nærmest veien. Det er da fortsatt et stykke igjen til det er behov for ekstra fasadetiltak utover normal byggeskikk.

4.10. Kulturminner

Det er ingen kulturminner i planområdet. I kommunens strøksanalyse fra 2012 er området en del av sentrum, delområde 5. Særlig firemannsboligene som ligger like øst for planområdet danner en helhetlig og tidstypisk bygningsstruktur med relativt enkle rektangulære hus med takvinkel på 30-50 grader og ingen kvister.

I forslag til kommuneplanens arealdel, som er lagt ut på offentlig ettersyn februar-mars 2023, er det satt av et bestemmelsesområde #3 som tar med seg lekeplassen, men der selve byggeområdet ligger utenfor.



Figur 37. Kartet viser avgrensning av bestemmelsesområde #3 i forslag til arealdel av kommuneplanen om er på høring februar/mars 2023.

Bestemmelsesområdet gjelder for tidstypiske boligområder og det er angitt en bestemmelse i kommuneplanforslaget som supplerer eksisterende reguleringsplaner. Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner.

4.11. Næringsinteresser

Det er en eksisterende dagligvarebutikk i sørlige hjørnet av kvartalet, sør for planområdet. Planforslaget påvirker ikke butikken, bortsett fra at den til en viss grad kan styrke kundegrunnet.

4.12. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhet er utfylt og legges ved planen.

Området ligger under marin grense, men ikke i aktuelle faresoner for skred eller ras. Det er sannsynligvis leire i grunnen, men vedlagte rapport med geoteknisk vurdering av områdestabiliteten konkluderer med at selv om området ligger under marin grense, så er

det både innenfor planområdet og i tilgrensende areal flere bergblotninger, og området er dermed ikke skredutsatt. Tiltak for å stabilisere grunnen vil bli avklart ved gjennomføring, og er sikret med rekkefølgekrav.

Området ligger utenfor kartlagte luftsoner og områder med fare for forurenset grunn.

Det er svært lite trafikk i Oberstløytnant Omdals vei i dag og fartsgrensen er 30 km/t. Tilbud for myke trafikanter ligger på motsatt side av veien. Veistrukturen er av eldre dato, men i Arenfeldts vei er det etablert et godt tilbud for gående og syklende.

Det blir kun en avkjørsel til eiendommen, og siktlinje for nedkjørsel er ivare tatt i planen.

4.13. Anleggsfasen

Rivning av eksisterende bebyggelse, og bygging av nye leilighetsbygg skjer i et etablert boligområde. Avbøtende tiltak vil bli vurdert underveis i dialog med naboene. Gjeldende reglement for støy og forurensing skal følges.

4.14. Naturmangfold

Det er ikke registrert noen funn i Miljødepartementets naturbase, og området fremstår i dag som bebygd med plante- og dyreliv i private hager. Planforslaget legger opp til oppgradering av lekeplassen med mer beplantning, noe som vil være positivt for insekter og planteliv.

§8 Kunnskapgrunnlaget: Området er tilstrekkelig undersøkt med hensyn til naturmangfold. Det er ingen registreringer i naturbaser og artsdatabank i planområdet.

§9 Føre-var prinsippet: Det er ingen arter som vil bli berørt av tiltakene i planforslaget. Dette er i byens byggesone.

§10 Samlet belastning: Det vil ikke bli en negativ belastning for artene i distriktet. Det største grønne arealet, lekeplassen, oppgraderes, og det biologiske mangfold blir dermed ikke skadelidende.

§11 Kostnader: Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er ingen belastning av biologisk mangfold i planområdet. Lekeplassen skal ivaretas under utbygging.

4.15. Klima- og miljøkonsekvenser

Kristiansand kommune har et ambisiøst klimamål om 80% reduksjon av klimagassutslipp innen 2030. Alle prosjekt kan bidra til å nå dette målet gjennom ulike tiltak.

Grønn mobilitet: Fortetting ved transformasjon med økt boligbygging i sentrumsområder bidrar til at transportbehovet, og dermed klimagassutslippene, reduseres. Oberstløytnant Omdals vei ligger tett på byens sentrum, og tett på en stor arbeidsplass som universitetet. Det ligger godt til rette for at beboerne i planområdet kan begrense bruken av privatbil. Det tilrettelegges for sykkelparkering i prosjektet, og parkeringskapasitet for bil begrenses.

Blågrønn struktur: Det er ikke åpne vannspeil eller bekker innenfor planområdet. Oppgradering av lekeplassen med mer vegetasjon og elementer som skal bidra til fordrøyning av overvann, vil bidra til et grønnere område. Dette vil, i tillegg til å gjøre området hyggeligere, gi bedre forhold for fugler og insekter.

Overvannshåndtering: Overvannet håndteres med en kombinasjon av påslipp til nettet og tiltak for å fordrøye innenfor planområdet.

Energiløsninger: Oberstløytnant Omdals vei ligger i konsesjons- og dekningsområdet for fjernvarmeanlegg, så det er mulig å koble seg til dette.

Gjenbruk og materialvalg: Prosjektet innebærer rivning av eksisterende bygg. Selv om byggene er pusset opp i flere omganger er de opprinnelig av eldre dato, og uten parkeringskjeller. Det er planlagt gjenbruk av bygningsmassen i andre prosjekt.

Teknisk infrastruktur som samferdselsanlegg, VA osv. er i stor grad allerede etablert, så det er ikke behov for store bygningsmessige tiltak for å bygge dette. Det legges opp til en materialbruk i det nye bygget som har lang levetid.

Fossilfri byggeplass: Siden tomte allerede er bebygget er det begrenset med massehåndtering som er nødvendig. Hvis det er behov, vil det ved gjennomføring bli lagt vekt på å sørge for lokal og klimavennlig massehåndtering.

Samlet vurdering: Selv om prosjektet innebærer rivning av eksisterende bygninger, vil den sentrale plasseringen, begrenset med tiltak i grunnen, tilgang på fjernvarme, bruk av materialer med lang levetid og begrenset behov for bygging av infrastruktur kunne veie opp for dette ved en helhetlig vurdering. Prosjektet bidrar i tillegg til å bygge opp om sosial bærekraft med forbedret møteplass og fellesareal, samt tilrettelegging for sykkelbruk med sikker sykkelparkering.

4.16. Kriminalite tsforebygging

Området omtales som et rolig boligområde i dag, og ikke utrygt. Det ligger tett på universitetet og Gimle studentby. Hvordan dette ev. påvirkerfølelsen av utrygghet i området er ikke nærmere undersøkt. Planen legger til rette for flere boliger, noe som kan virke dempende på ev. kriminalitet, men påvirker ikke ellers dette temaet i vesentlig grad.

4.17. Folke helse

En oppgradering av det offentlige rommet i området vil bidra til at stedet får et hyggeligere og grønnere preg, noe som virker positivt på folkehelse. Gangveiene inn til møteplassen skal ivaretas. Boligene sin lokalisering innbyr også til at beboere kan benytte andre transportmidler enn bil, noe som også vil bidra positivt til forbedret folkehelse. Beboerne vil i tillegg har god tilgang som store tur- og oppholdsområder som Gimle gård, Campus og Jegersberg.

4.18. Veinavn

Veinavn blir ikke endret. Tomta grenser mot Oberstløytnant Omdals vei.

5. Gjennomføring og økonomiske konsekvenser

Det er satt rekkefølgekrav om teknisk plan, utomhusplan, eller en kombinasjon av disse, for alle offentlige områder, samt felles uteområde i planen. Det er også satt krav til tiltaksplan og gjennomføring for ev. forurensa masser og om det er behov for å stabilisere grunnen, samt avklaring av behovet for ev. støytiltak. I tillegg til dette er det rekkefølgekrav for oppgradering av kvartalslekeplass. Utbygger har ansvaret for gjennomføring av rekkefølgekravene.

Utbygger har kontroll på all privat grunn som blir berørt. Resten av grunnen er kommunal. Gjennomføring og finansiering av tiltak avklares gjennom utbyggingssavtale.



Figur 38. Illustrasjon av fremtidig situasjon i Oberstløytnant Omdalsvei. Eksisterende firemannsbolig øst for prosjektet ses til venstre. Eksisterende studentboliger til høyre (Utarbeidet av Vnoox).

6. Planprosess og medvirkning

6.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Kristiansand kommune ble avholdt 06.05.2022. Planavdelingen aksepterer hovedgrepet med transformasjon og fortetting av de tre eiendommene med tre leilighetsbygg. Planideen er i tråd med overordnet arealstrategi.

Kommunen er opptatt av å sikre gode overganger som ivaretar kvaliteter for blant annet nabobebyggelse og grønne arealer. Dette for å sikre en helhet som ikke kun tar inn over seg et naboskap til universitetsområdet.

6.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble meldt oppstart av planarbeidet 18.05.2022 med frist for merknader 20.06.2022. Oppstartsvarsel ble sendt til naboer, velforening, regionale myndigheter og andre berørte. Varselet, med tilhørende dokumenter var tilgjengelig på Kristiansand kommunes og Asplan Viaks sine hjemmesider, og oppstart ble annonsert i Fædrelandsvennen. Det kom inn 8 merknader til oppstartsvarselet. Naboer og velforening er negative til transformasjon av hensyn til områdets etablerte byggestruktur og bomiljø. Det er kommet merknad fra statsforvalter, men ikke fra Agder fylkeskommune. Merknadene er referert og kommentert nedenfor i kapittel 6.4.

6.3. Medvirkning

Det er gjennomført møte med elever ved Lovisenlund skole og med ledelsen i Hokus Pokus barnehage. Oppsummering av disse møtene ligger vedlagt i eget notat. Oddemarka skole er kontaktet med tilbud om et møte, men har ikke svart på henvendelsen. Det er i tillegg avholdt møte med lederen i Gimlevang velforening.

6.4. Oppsummering av merknader til oppstart

Statsforvalteren i Agder, brev datert 09.06.2022

Statsforvalteren er i det alt vesentlige enig i kommunens vurderinger og føringer for planen, slik det framgår av referat fra oppstartsmøtet. Forslaget er i tråd med overordnet arealstrategi og målene for arealpolitikken. De støtter føringene om utomhusplan og samlet oppgradering av kvartalslekeplassen, og om fokus på trafikksikkerhet, busstrasé og parkering.

De forutsetter også at medvirkning fra beboere i området prioriteres, og spesielt medvirkning fra barn og unge i utomhusplanen vil være viktig. Dersom ny busstrase blir etablert i denne veien, vil de nye boligene bli utsatt for mer trafikkstøy enn i dagens situasjon. Helsekostnaden av å bli utsatt for støy over tid er stor, og vi gir derfor råd om at byggeprosjektet vurderer dette, og vektlegger tiltak mot støy. Ambisjonsnivået bør være høyere enn minstekravene i regelverket.

Det er nå bare 8 år igjen til ambisiøse klimamål for 2030 skal være nådd, og det er derfor vesentlig at alle prosjekter vektlegger energibruk og klimagassavtrykk både i byggefase og driftsfase, inkludert mulighet for solceller mm. på de nye byggene.

Ber for øvrig om at følgende tema vurderes i planarbeidet; klima- og energiplanlegging, folkehelse, støy, luftkvalitet, estetisk utforming/landskapsestetikk, universell utforming, barn- og unges oppvekstvilkår, risiko- og sårbarhet, naturmangfold og forhold til vannforskriften.

Forslagsstillers kommentar:

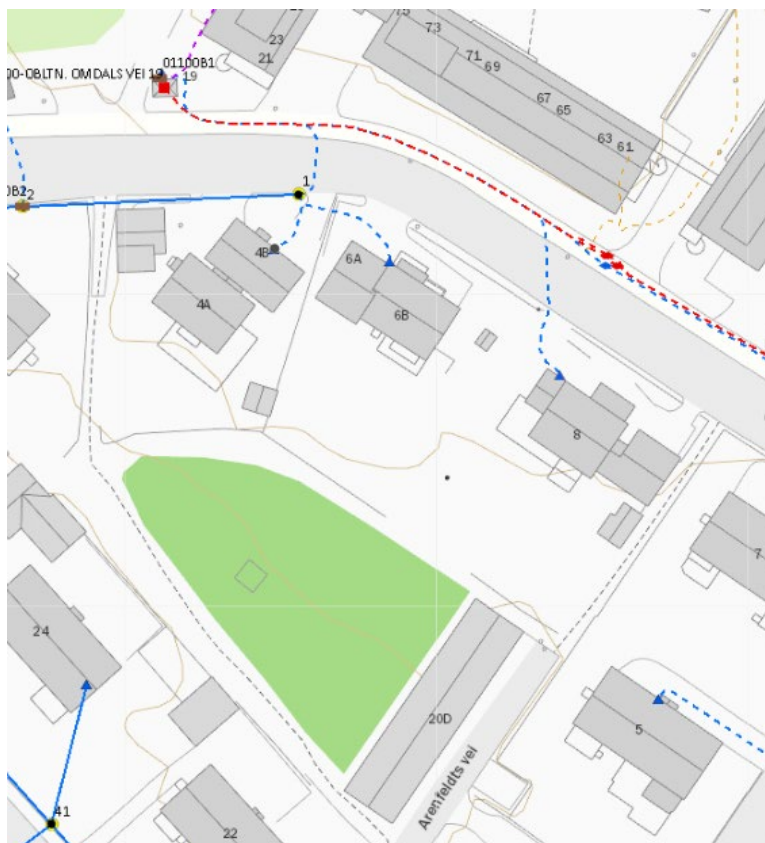
Statsforvalterens innspill er tatt med i arbeidet med planen. Det vises til omtale av de ulike tema i planbeskrivelsen.

Agder Energi, e-post datert 06 -06-2022

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Kristiansand kommune. Dette innebærer at de etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På denne bakgrunn gjør de oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for dem å etablere og drifte.

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg innafør planområdet. (Høyspent jordkabel vist som røde stiplet streker og lavspent jordkabel/linje vist med blå streker i kartet under).



Det er en byggeforbudssone på 4 meter, dvs. 2 meter fra senter av 22 kVkabel til nærmeste bygningsdel.

Viser ellers til opplysninger om at data kan unntas offentlighet og hva og hvordan elementer og tiltak skal tegnes på plankart m.m.

AENs ledninger er ikke alltid innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendte kart vil være varierende. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Forslagsstillers kommentar:

Agder Energi sitt innspill er ivaretatt i planforslaget.

Christianssands Byselskab v/Reidar Mosland, datert 23.05.2022

Beskriver selskapets formål, og har følgende merknader til oppstartsvarselet:

I kommuneplanen for 2011 –2022 er det listet opp 28 områder som er forutsatt bevart. Det heter «det vil si ikke forrettet fordi de er både tidstypiske, helhetlige og ikke mye endret, verken plan eller bebyggelse. Det er utarbeidet egne bestemmelser for disse områdene som gjelder i tillegg til reguleringsplanene». Bakgrunnen for dette er å ta vare på noen av byens representative historiske spor, dens fysiske utvikling, arkitektur og byggeskikk. Disse områdene gjelder imidlertid bare perioden 1950 til 1990. Vi vil sterkt anbefale at dette gjøres også for andre perioder. I så måte bør Gimlevang være interessant med hensyn til tiden både før og etter 2. verdenskrig. Innenfor området Oberstløytnant Omdals vei, Bernt Holms vei og Arenfeldts vei ligger det 25 bolighus som ble bygd i perioden 1947 til 1952, stort sett som to - eller fire-manns- boliger i to etasjer med saltak. Til tross for en del endringer (særlig knyttet til verandaene og tilføyelser av garasjer), fremstår området i høy grad som et tidstypisk område med et enhetlig preg.

Husene er oppført med hjemmel i reguleringsplan fra 1947, etter tegninger utført av tre av byens tidligere arkitekter. Særlig boligene med fire leiligheter er oppført også andre steder i byen, vesentlig på Lund, Grim og i Vågsbygd. Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8 ble byggemeldt og godkjent i 1952 som tomannsboliger. Alle bygningene i området ble godkjent i årene 1947 –1952. På denne tiden ble slike bygg benyttet flere steder i landet bl.a. fordi det var stor materialknapphet etter annen verdenskrig.

De siterer fra kulturminnevernregistreringer for bydel Lund fra 2003 og fra kommuneplanens retninglinjer som vektlegger strøkets karakter og identitet, samt helhetlige vurderinger må være styrende for utviklingen.

De anbefaler at det ovennevnte blir tatt opp med kommunen for avklaring før detaljplanleggingen settes i gang. I planinitiativet er det allerede foreslått at

fortettingsprosjektet bygges i tre etasjer pluss en fjerde tilbaketrasket. Dersom det viser seg å ikke bli noe av områdevernet, vil de allerede nå sterkt anbefale at utformingen ikke knyttes til studentboligene på den andre siden av veien, men til Gimlevangs og nabobebyggelsens karakter og egenart. Et slikt hensyn tilsier bruk av tre og saltak samt maksimalt tre etasjer. Til slutt minner de også om kommuneplanens formulering om at et fortsatt arbeid med ivaretagelse av byens historiske identitet er viktig for opplevelse av tilhørighet og stolthet over egen by.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til planbeskrivelsen, da særlig kapittel 4 og 7, for forslagsstillers vurdering av hvordan planforslaget forholder seg til arkitektur, omgi velser og overordnede føringer, og argumentasjon for hovedgrepet.

Gimlevang velforening v/Hege Nordmo Berg, e -post datert 20.06.2022

Gimlevang velforening har disse merknadene:

- Foreslått bebyggelse vil bety en stor endring for området. Leilighetsbygg i 4 etg er langt høyere utnyttelse enn Gimlevang har i dag. Høyeste bygg i området i dag er 2+1 etg. De mener dette bør være øvre etasjegrænse for nye bygg.
- Planforslag med leilighetsbygg i 4 etg vil bety at også andre boligtomter vil utnyttes på samme måte. Dette vil føre til transformasjon av hele Gimlevang og være negativt for bomiljøet og dem som bor der.
- Det løftes frem at planforslaget vil bidra med en boligtype som mangler i området. De gjør oppmerksom på at det finnes leiligheter tvers over gata for planområdet, samt i firemannsboligene i Ingerthas vei. Videre kan de ikke se noen automatikk i at alle områder må inneholde alle boligtyper. Dersom dette legges som premiss sees det bort fra forhold som blant annet bokvalitet, strøkskarakter, trafikkforhold, uteopphold m.v.
- Ved nylige planarbeid på Gimlevang, blant annet i Major Laudals vei 13 og Arenfeldts vei/Major Laudals vei –sør, var tomteutnyttelse og byggehøyder sentrale tema. I begge tilfeller ble maks antall etasjer 2 + 1 med saltak. Med bakgrunn i at dette er helt nye planer og innenfor samme boligområde mener de nye planforslag bør legge seg på samme linje.
- De som bor på Gimlevang trives her blant annet på grunn av boligstrukturen som finnes i dag. Denne har trekk som store tomter, frodige hager, begrensede byggehøyder, lys og luft. Dette er kvaliteter som gjør det attraktivt å bo på Gimlevang.

Dette er grunner for at de har valgt å bo her. Leilighetsbygg i 4 etasjer går på bekostning av disse kvalitetene og fjerner det de liker best ved boområdet deres.

- Kvalitetene over gjenspeiles i prisen på tomter og boliger på Gimlevang. Området er populært nettopp på grunn av disse kvalitetene. Utvikling med store leilighetsbygg vil fjerne disse kvalitetene og føre til verdireduksjon for samtlige grunneiere i hele området.
- Ivelforeningen er det veldig mange grunneiere. De er grunneiere som har lagt ned betydelig økonomisk innsats i boligene sine. De mener deres rettigheter som grunneiere også gjelder vern mot inngrep fra andre grunneiere. Det er ikke avgjørende om en nabo har sterkere interesse i å utnytte sin egen tomt. Grunneiere har også en rett til å unngå skade og ulempe påført av andre.

De er med dette imot forslaget om en transformasjon av eneboligene i Oberstløytnant Omdals vei 4-8 til leilighetsbygg.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til planbeskrivelsen, da særlig kapittel 4 og 7, for forslagsstillers vurdering av hvordan planforslaget forholder seg til arkitektur, omgivelser og overordnede føringer, og argumentasjon for hovedgrepet.

Aslaug Kristiansen, datert 18.06.2022

Viser til vedlegg (felles uttalelse fra naboer, se under) og går med dette imot forslaget om å transformasjon av velholdt småhusbebyggelse til leilighetsbygg.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til planbeskrivelsen, da særlig kapittel 4 og 7, for forslagsstillers vurdering av hvordan planforslaget forholder seg til arkitektur, omgivelser og overordnede føringer, og argumentasjon for hovedgrepet.

Felles uttalelse fra naboer, udatert.

Underskrevet av Aslaug Kristiansen, Arenfeldts vei 26, Arild Brynjulv Rekve, Arenfeldts vei 26, Hege Witzøe Tallaksen, Oberstløytnant Omdalsvei 2, Arvid hagen, Arenfeldts vei 28, Robert Amundsen, Arenfeldtsvei 24 og Geir Søyseth Nordby, Arenfeldts vei 24. De takker nei til tilbudet om transformasjon og beskriver 5 grunner til dette:

1. Viser til eksisterende boligstruktur på Gimlevang som i dag består av småhusbebyggelse; eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og firemannsboliger fra en til to etasjer, og alle med saltak. Dette gjelder også PRIX-butikken. Denne renoveres nå i opprinnelig stil etter en brann. Området er designet av arkitekt Olav Søndrol og bygd på starten av 50-tallet. Boligene ble plassert i en skjermende sirkel rundt lekeplassene. Det var dermed mulig for de voksne å følge med på barna som var ute. Det var også private hager for hvert bygg barna kunne leke i. Bebyggelsen la dermed til rette for gode oppvekst- og levekår der det veksles mellom åpne offentlige og private rom. Noen av husene på Gimlevang har endre litt utseende med til- og påbygg, men strøket har fremdeles et utpreget «småhuskarakter». De opprinnelige kvalitetene har gitt gode levekår og dette bør beskyttes og opprettholdes. En transformasjon til leilighetsbygg vil bryte i høyde, stil og tomteutnyttelse.
2. På de tre tomtene står det i dag 3 velholdte eneboliger med garasjer og sommerstue. De mener miljøregnskapet må bli negativt med tanke på felling av trær, ødeleggelse av hagevegetasjon, riving, bortfrakting av materialer, produksjon av betong m.m.
3. Studentboligene på andre siden av Oberstløytnant Omdalsvei er på 3 etasjer og ble bygget som en «buffer» mellom boligområdet på Gimlevang og «universitetskomplekset». Det må derfor trekkes et skille mellom småhusbebyggelsen som omgir campus og universitetets utbygging av bygg i ulike høyder. Sammenligner med Oslo og området rundt Blindern.
4. Er uenige i at prosjektet bidrar med ny boligtype som ikke er tilgjengelig i området i dag. Boligene på flaten Gimlevang har i dag stor variasjon. Det er telt opp 13 firemannsboliger, 4 firemannsboliger med større leiligheter, 9 rekkehus og 25 eneboliger/tomannsboliger. De mener dette gir en god variasjone. Nevner også at det pågår utbygging av leilighetskompleks langs Torridalsveien, ikke langt unna Gimlevang.
5. Trekker også fram trafikkutfordringer med så mange nye enheter. Den høyfrekvente bussringen mener de ligger svært langt fram i tid, ikke minst med tanke på økte byggekostnader. Tiltaket vil føre til økte trafikk i et område med høy belastning på eldre veinett fra før.

Det vises til planinitiativet der hvordan forslagsstiller fremhever hvordan planen vil støtte opp under overordnet arealstrategi. De mener at områdets design og egenart må bevares for å sikre dets meget gode trivsel og bo-kvaliteter gjennom generasjoner. Mener også at initiativet må avvises med hensyn til miljøregnskap, som nevnt over. De mener heller ikke det er behov for disse enhetene i området. De mener også at det blir feil å vurdere høyden på nye bygg i lys av studentboligene på Campus. Høyden må vurderes mot

omkringliggende småhusbebyggelse. Mener også at tiltaket må avvises av hensyn til trafikkutfordringer i et smalt og allerede overbelastet veinett.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til planbeskrivelsen, da særlig kapittel 4 og 7, for forslagsstillers vurdering av hvordan planforslaget forholder seg til arkitektur, omgivelser og overordnede føringer, og argumentasjon for hovedgrepet.

Hege Witzøe Tallaksen, datert 17.06.2022

Bor i Oberstløytnant Omdalsvei 2, og er nærmeste nabo til prosjektet i vestlig retning. Hun stiller seg negativ til de endringer/transformasjon som kommer frem i initiativet.

Eiendommen er hennes mors barndomshjem, og hun overtok den etter sin bestemor i 2008. Opptatt av beliggenheten tett på friområder og stor hage, da hun alltid har hatt hund. I tillegg var det viktig for henne at Gimlevang den gang var –og fremdeles er –et unikt boområde med småhusbebyggelse med store tomter, lite trafikk og rolige omgivelser. Trekker frem god livskvalitet, og i strøket bor en blanding av eldre, godt etablerte, småbarnsforeldre, en -manns husholdninger og selvfølgelig mange studenter.

Viser til at hun har en pinnsvinsfamilie som har bodd i årevis i komposten, grevling besøk tidvis på natten og har mulighet til å ha frittgående høner i hagen. Trekker frem den tidstypiske byggestilen i området, der hennes hus er et godt eksempel, og at det bodde en familie i hver etasje. Alle husene omkranset da som nå, lekeklassen så barna, som den gang ikke var i barnehage, kunne leke sammen. Området rundt lekeklassen best år i dag av eneboliger og 4 -mannsboliger.

Hun stiller seg uforstående til at området mangler leiligheter. Det er leiligheter, fem stk, 4 -mannsboliger bare rundt lekeklassen, og veldig mange flere i Bernt Holms vei. Viser til et møte med utbygger der begrepet «High -End»-leiligheter ble brukt og viser til at det finnes mange på tidligere Gimle aldershjem og bygges nå på Kogleheia Amfi. Slik som strøket fremstår nå, er det preget av småhusbebyggelse.

Viser til Byantikvaren som nevner at strøket har en bebyggelsesstruktur som er verdifull, for eksempel bebyggelsesstrukturen med 4 -mannsboliger langs Ingertas vei, og anser det derfor som uaktuelt å utvide planområde til å omfatte 4 -mannsboligen Ingertas vei 7. Dette bør vektlegges med tanke på en eventuell utforming av «transformasjonen» av Oberstløytnant Omdalvei 4 -8. Hvordan 3 leilighetskomplekser, med 3+1 etasjer og totalt 40 leiligheter skal klare å hensynta strøkets egenart og småhusbebyggelse er for henne

helt uforståelig. Hun mener at blant annet Ingertas vei 7 vil havne i skygge med et så høyt og dominerende bygg ca 10 m fra husveggen.

Hennes hus, som er tidstypisk for byggestrukturen den gang, bør absolutt hensyntas i forbindelse med byggestil og ikke minst byggehøyde. Hun vil miste morgensolen, og får en «vegg» av leiligheter ca 10 m fra husveggen hennes. Viser til kommunens krav om «myke» overganger til nabobebyggelsen, og mener dette ikke er mulig med forelått konsept.

Hun var forberedt på noe utbygging da hun ble kalt inn til møte med utbyggerne, men dette overgår det hun hadde trodd totalt. Det vil forringe strøkets egenart radikalt, byggene vil dominere strøket totalt og det aller verste er byggehøyden. Hun viser til Oslo og nylig vedtatte «Småhusplan», som regulerer hva som er lov å bygge, rive og endre på i eksisterende småhusbebyggelse og denne gjelder også høyder.

Hun reagerer også kraftig på solstudie s.10 i planinitiativet hvor det står «ny bebyggelsen ikke vil føre til skygge på de nærmeste naboene». Solstudien er tatt fra kl.12 og utover på dagen, og ikke tidligere på dagen. Det er morgensolen hun mister.

Hun reagerer på at tilpassing til studentboligene er brukt som argumentasjon. Samtlige av disse befinner seg på andre siden av gaten og skal fungere som en «bufferzone» inn mot Universitetsområdet til UIA. Det naturlige er at nye bygg skal tilpasse seg de bygg som er å finne på samme side av gaten i «småhusbebyggelse» der deriblant hennes eiendom, Arenfeldtsvei 22-28 og Ingerthasvei 1-7.

Mener at prosjektet kun fokuserer på gode overganger til bufferzonene, ikke til eksisterende småhusbebyggelse. Studentboligene tilhører Universitetskomplekset, og bør ikke være retningsgivende for tillatte byggehøyder på Gimlevang. Hun viser også til referat fra oppstartsmøte med kommunen 06.05.22 hvor det fremkommer at «det vil være av betydning at en ivaretar gode kvaliteter for kvartalslekeplassen og gode overganger til nabobebyggelsen».

Er også negativ til vesentlig ferle boenheter som vil føre til økt trafikk. Et særtrekk med Gimlevang er at det er et rolig område med relativt lite støy og lite trafikk. Dermed bryter man ned enda et av de elementene som kjennetegner Gimlevang i dag, og som i hennes øyne gjør området til et særdeles attraktivt område å bo i.

Hun fremlegger også en generell bekymring for aksept av den foreslåtte transformasjon av nærområdet. Får man gjennomslag for dette prosjektet, er døren åpnet for ytterligere transformasjon av dette unike nærmiljøet på Gimlevang. For henne er endringer av denne karakter, både fortetting med flere bygninger og mye høyere bygninger, men også i en

stilart som ikke er forenlig med området sine unike egenart, ikke ønskelig på noen som helst måte. Hun opplever det derimot som direkte ødeleggende for den egenart som har preget nærområdet på Gimlevang helt siden det ble bygget for snart 70 år siden.

Forslagsstillers kommentar:

Det er forståelig at en transformasjon av denne typen oppleves krevende for den nærmeste naboen. De nye byggene vil ta noe mer morgensol fra den nordlige delen av Tallaksens hage. Men ut over dette gir ikke planforslaget vesentlige konsekvenser for omgivelsene. Det vises til planbeskrivelsen, da særlig kapittel 4 og 7, for forslagsstillers vurdering av hvordan planforslaget forholder seg til arkitektur, omgivelser og overordnede føringer, og argumentasjon for hovedgrepet.

Arvid Hagen, datert 19.06.2022

Eier og beboer i Arenfeldts vei 28. Protesterer mot transformasjon av boliger for foreslått i oppstartsvarsel. Støtter Christianssands Byselskab sin merknad datert 23.05.22. Blokker på 4 etasjer vil ikke passe inn i dette området på Gimlevang. Forslag vil øke trafikken, og vil påvirke trafiksikkerheten. Særlig for skolebarn. Ønsker ikke at hans eiendom tas med i illustrasjoner som viser en mulig fremtidig transformasjon. Eiendommen har vært i familiens eie siden 1959, og han ser ingen grunn til å endre på dette.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til planbeskrivelsen, da særlig kapittel 4 og 7, for forslagsstillers vurdering av hvordan planforslaget forholder seg til arkitektur, omgivelser og overordnede føringer, og argumentasjon for hovedgrepet.

Sameiet Gimle veien 42 v/Arve Trø landshei, e-post datert 21.06.2022

Det foreligger planer for ny kjøreveg fra Spicheren – Gimlevang- Torridalsveien – Sykehuset. Veien passerer gjennom det aktuelle reguleringsområdet (kart nedenfor).



Ved kryss Ingherthas vei/Oberstløytnants Omdals vei, er veien i dag stengt med skilting, betongblokker og annet sperremateriell slik som vist på bildet under. Som bildet viser er det etablert asfaltputer som fartsdempende tiltak.



Se kart nedenfor: Like øst for kryss Ingherthas vei/Oberstløytnants Omdals vei er det en større bilparkeringsplass, merket P. Kjøreatkomst til/fra denne parkeringsplassen er vist med gult og blått. Mulig fremtidig kjøreatkomst til/fra parkeringsplassen (primært for trafikk fra nord) er vist med rødt, og samsvarer med planlagt veitrase fra Spicheren til Gimlevang. Eventuelle trafikksikkerhetstiltak langs planlagt atkomstveg, bør vurderes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.



Forslagsstillers kommentar:

Så vidt forslagsstiller kjenner til foreligger det ikke konkrete forslag til trasé for den nye indre bussveien som er en del av byvekstavtalen, og som vil knytte universitetet, sykehuset og Kvadraturen tettere sammen. Det er dermed ikke avgjort om bussveien vil komme i Oberstløytnant Omdalsvei eller i Ingerthas vei. Oberstløytnant Omdalsvei er i dag etablert med fortau på en side. Kjørebanelen er romslig med 8 m, sett i forhold til dagens bruk, men vil komme godt med om det skal anlegges busstrasé på strekningen. Det er i tillegg minimum 5 m byggegrense mot vei for ny bebyggelse. Ev. trafikksikkerhetstiltak og konkrete løsninger må avklares når tiltaket blir aktuelt å gjennomføre .

7. Forslagstillers vurdering av planforslaget

Gimlevang er et sentralt område i Kristiansand som ligger mellom Universitetet og Kvadraturen. Ifølge Kristiansands kommuneplan skal det meste av forventet befolkningsøkning dekket 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. Planforslaget svarer på alle disse føringene.

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. 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.

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 der traseen vil ligge i nærheten av prosjektet.

En transformasjon i et etablert boligområde er krevende, men forslagsstiller mener at det er mulig å få et økt antall boenheter med gode kvaliteter der konsekvensene for omgivelsene er akseptable. Prosjektet vil støtte opp om kompakt og bærekraftig byutvikling.

8. Vedlegg

1. Overordnet illustrasjonsplan_LO001, Asplan Viak, datert 30.05.2023
2. ROS-sjekkliste, Asplan Viak, datert 26.01.2023
3. Støyutredning, Brekke og Strand, datert 03.10.2022
4. Geoteknisk vurdering, Dagfinn Skaar AS, datert 16.01.2023
5. Sol/skygge-analyser_samlet, R21
6. Plantegninger_samlet; kjeller –4- etasje, R21
7. Snitt_samlet, R21
8. Fasader_samlet, R21
9. Notat –medvirkning barn og unge, datert 31.01.2023
10. Overordnet VAO-plan med vedlegg-H001, Cowi, datert 13.02.23
11. Landskapssnitt, Asplan Viak, datert 07.02.2023
12. Mulig leilighetsfordeling, R21, 26.05.2023



asplan viak