

PLANINITIATIV

Detaljregulering St. Olavs vei 43,
Kristiansand kommune

Datert: 10. mai 2023, Revidert: 22. mai 2023

Trollvegg Arkitektstudio AS er blitt engasjert av SIA i forbindelse med en mulighetsstudie og reguleringsplanarbeid for St. Olavveis 43.

Hovedintensjonen med planinitiativet er å omregulere St. Olavs vei 43 og legge til rette for flere studentboliger, som er i tråd med Kristiansand visjon om å være en universitetsby. Bygget blir i dag brukt som studentboliger, og det er ønskelig å legge til rette for 50 nye studentboliger ved å utvide i bredde, høyde og ved etablering av ny fløy. I dette prosjektet vil eksisterende bygningsmasse gjenbrukes og videreutvikle ved å beholde eksisterende søyler, bjelker og dekker. Dette gjør at bærekraftperspektivene settes i sentrum.



Figur 1 Flyfoto av eksisterende bebyggelse

Innholdsfortegnelse

1. Formålet med planen	4
1.1. <i>Den store konteksten</i>	4
2. Planområdet	5
2.1. <i>Eksisterende bebyggelse</i>	5
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
5. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk	9
5.1. <i>Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030</i>	9
5.2. <i>Eksisterende reguleringsplan</i>	9
6. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	9
7. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	10
8. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	10
9. Prosesser for samarbeid og medvirkning	10
10. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	10
11. Fremdrift	10

1. Formålet med planen

Formålet er å utarbeide en reguleringsplan for å videreutvikle eksisterende studentboliger. Bygget i St. Olavs vei 43 ligger sentralt på Lund, med kort vei til Universitetet, kollektivaksen og sentrum.

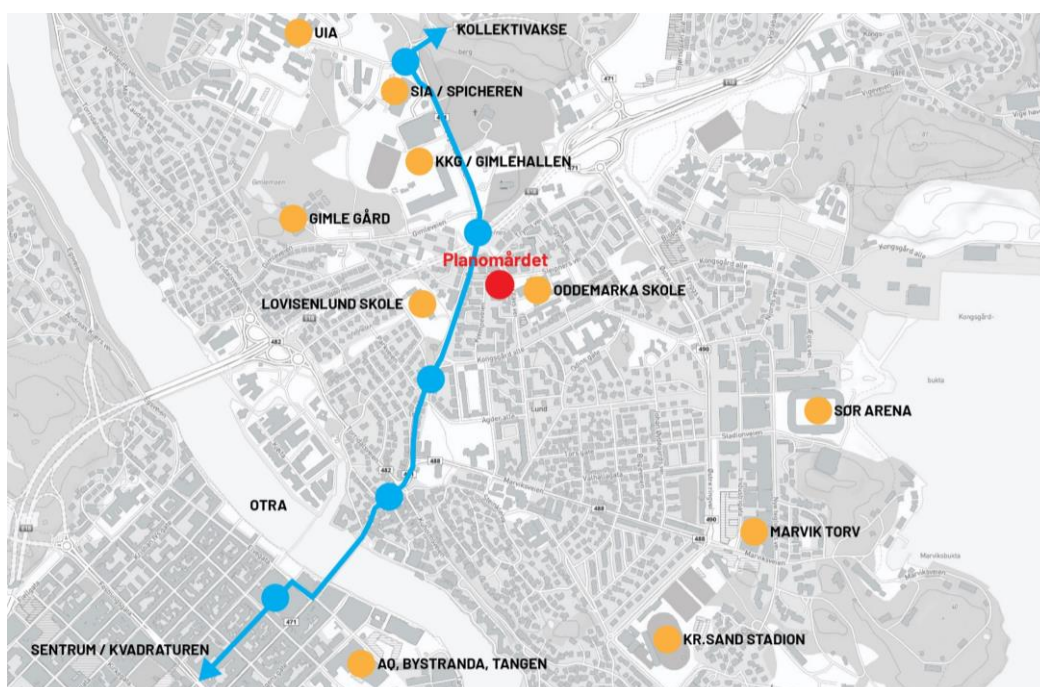
Kristiansand har i 2022 blant landets laveste dekningsgrad for studentboliger der ca 11,3% av studentene får tilbud om studentbolig. Denne planen vil være med å skape flere studentboliger på et svært sentralt område med gå- og sykkelavstand til både UiA og sentrum. I tillegg vil planen være med på å «rydde opp» uteområdet, parkeringsdekket, inngangspartiet og generelt det arkitektoniske uttrykket.



Figur 2 Bilde av eksisterende bebyggelse

1.1. Den store konteksten

Planområdet befinner seg i enden av St. Olavs vei, som er et område med høy grad av større blokker med boliger. Området har det siste tiåret hatt en stor utvikling med mange nye og større leilighetsblokker, og blitt et populært område for unge og eldre. I nærmeste nærhet ligger Østerveien, som er den sentrale kollektivaksen, videregående skole – KKG og Oddermarka skole. Det er ca. 900m til UiA, og langs denne strekningen ligger Spicheren, aktivitetspark, butikk, Gimlehallen etc.



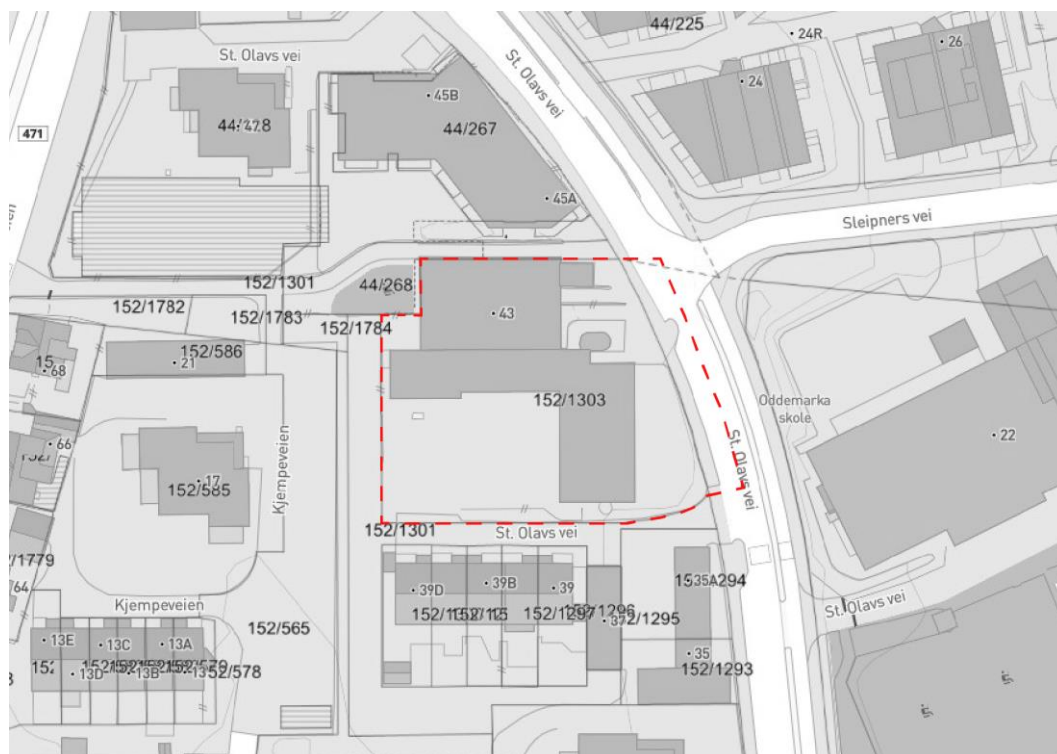
Figur 3 Illustrasjon som viser den urbane konteksten

2. Planområdet

Forslaget til planområdet påvirker hovedsakelig St. Olavs vei 43, men ferdselsåren langs St. Olavs vei vil også påvirkes grunnet avkjørsel og mulig avfallshåndtering langs veien.

Planområdet befinner seg i et boligområde med høy utnyttelse. De nærmeste naboene er en leilighetsblokk på 4 etasjer i nord, rekkehus over 2,5 etasje i sør, Oddemarka skole i øst og en 10 etasjers leilighetsblokk i vest.

St. Olavs vei er en populær gate hvor mange folk ferdes til og fra kollektivaksen langs Østerveien og mot KKG / UiA. På eiendommens side av gaten er det gangfelt, mens på motsatt side er det blitt etablert en god og bred gang- og sykkelvei.



Figur 4 Forslag til plangrense.

Planområdet gjelder i hovedsak:

- Gnr/bnr. 152/1303 med adresse St. Olavs vei 43

I tillegg er følgende eiendommer tatt med i planen:

- Gnr/bnr. 152/903, kommunal eiendom – St. Olavs vei.

2.1. Eksisterende bebyggelse

Dagens bruk er studentleiligheter i forskjellige størrelser, men hovedsakelig 2-romsleilighet med eget bad og kjøkken. Studentleilighetene har fått en oppgradering i de seneste årene, men utsiden er det ikke gjort noe med. Bygget har en parkeringskjeller, samt et parkeringsdekke. Eksisterende bygningskropp er formet som en «L», og har uteområde på bakside. Framsiden kan beskrives som litt udefinert / kaotisk med ingen tydelig inngangsparti, avkjørsel og en del sykler som ligger her og der. Bygget har en god strategisk plassering til UiA, da det befinner seg sentralt på Lund og nærme

kollektivaksen. SiA beskriver på egne nettsider at de ønsker å følge visjonen til Kristiansand om å være en sykkelby og anbefaler sine beboere om å ta med egen sykkel, og at har begrenset med parkeringsplasser.



Figur 5 Flyfoto av området fra vest til øst



Figur 6 Flyfoto av området fra øst til vest

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bakgrunnen for reguleringsplanen er et ønske om å forbedre eksisterende bygningskropp. Vi mener den urbane settingen bygget befinner seg i, tillater noe større høyde og bredde på bygget enn dagens reguleringsplan tillater. På utsiden av dagens bygg ligger det et parkeringsdekke, som kan brukes i denne utvidelsen. Deler av dette dekket ønskes omgjort til studentboligareal, mens resterende blir grønt / uteområde. I bakgården legges det til rette for å bygge ny fløy og utnytte tomten på en bedre måte enn i dag, og den nye bebyggelsen vil få en «U» form med felles uteareal i midten. I tillegg er det i forslaget blitt lagt til rette for et uteområde på taket på eksisterende fløy, som ligger strategisk i forhold til trapp og heis. Antall boenheter i de foreløpige plantegningene viser en mulighet for totalt 86 enheter, hvor 50 av de er nye. Nye volumer vil tilpasses naboene med tanke på høydene og trappes ned mot den laveste bebyggelsen i sør.

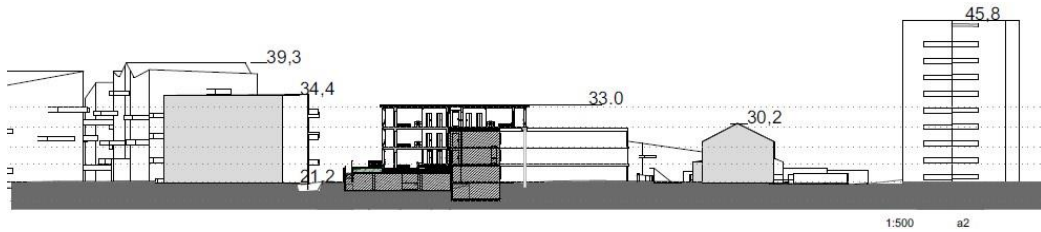


Figur 7 Bildeserie fra ulike vinkler av ny bebyggelse

Framsiden vil få et nytt uttrykk og et mer definert inngangsparti. I tillegg vil det bli lagt til rette for å forbedre / tydeliggjøre dagens avkjørsel, og legge til rette for sykkelbod /sykkelparkering. Den nye fløyen vil få en ny trapp, som skal fungere som en ekstra inngang / utgang / rømningsvei for dem som bor i denne enden av fløyen.

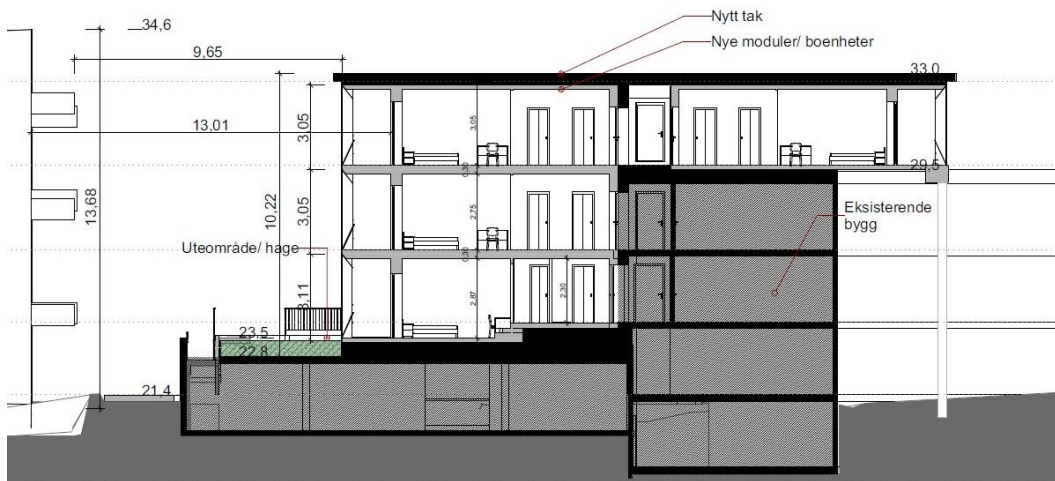
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Eksisterende bygg har tre lave etasjer, og gesims på kote +29,5. Ny gesims er foreslått på kote +33,0. Dette vil gi en ekstra etasje oppå eksisterende bygg etter dagens krav på etasjehøyder. Den nye fløyen vest av tomten vil følge den nye gesimshøyden. Plasseringen og høydene er bestemt av omkringliggende bebyggelse, solforhold og muligheter for terrasser på taket.



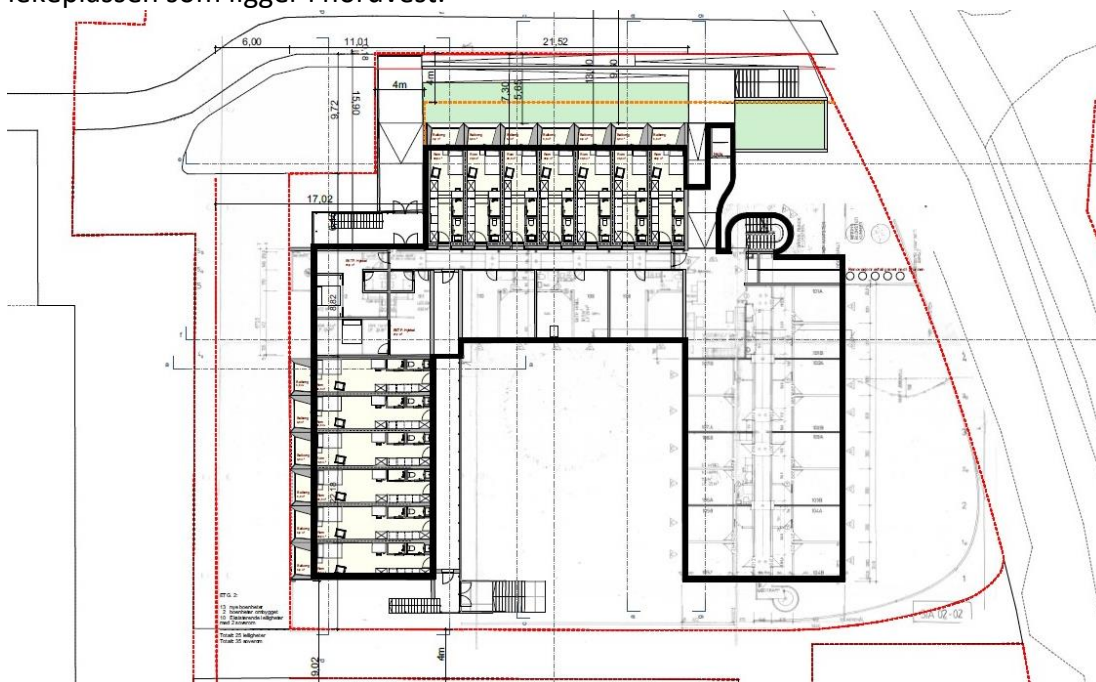
Figur 8 Snitt som viser ny bebyggelse mot eksisterende bebyggelse

Utvidelsen i nord vil som nevnt tidligere redusere antall parkeringsplasser med 16, men tiltaket vil gi beboere ett nytt uteareal. Dette tiltaket blir ikke sett på som noe problem da det er fåtall av studentene som har bil disponibel. I tillegg vil de 13 parkeringsplassene i kjelleren, som i dag leies ut privat sies opp, og gjøres disponible for studentene. Det opprettholdes god avstand fra naboblokk med 13,01m fra vegg til vegg og 9,65m fra balkong til balkong.



Figur 9 Avstander til nabo i nord

Situasjonsplanen viser at gangpassasjen mellom bebyggelsen blir uendret og parkeringsdekket blir omgjort til grøntområde. Dette gir en bedre overgang til passasjen og lekeplassen som ligger i nordvest.



Figur 10 Ny situasjonsplan av ny bebyggelse

5. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk

5.1. Kommuneplanens samfunnsdel – Kristiansand mot 2030

Hovedvisjon i kommuneplanen er «sterkere sammen». I dette ligger det å peke framover, samle og inspirere til felles utvikling og endring. Kristiansand skal være attraktiv for arbeidsgivere, arbeidstakere, studenter og besøkende. Sammen med universitetet og studentene styrkes universitetsbyens attraktivitet med ringvirkninger for næringslivet og sivilsamfunnet.

5.2. Eksisterende reguleringsplan

Det foreligger en eksisterende reguleringsplan på området, som ble vedtatt i 1975. I denne planen er det lagt til rette for byggeområde for bolig (hybelhus), fellesarealer, parkering og avkjørsel.

6. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Som del av et tettbebygd strøk vil det være naboer som har interesse for hvordan tomten utnyttes. Vi ønsker god dialog med naboene og andre som vil bli berørt av denne planen.

Det er foretatt utsjekk av nasjonale og kommunale databaser. Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. Det er gjort funn av fortidsminner innenfor plan-området. På kartet nedenfor vises hva som er registrert innenfor planområdet. Her det er blitt registrert et arkeologisk minne av en båtgrav som ble utgravd i 1961. Dette ligger på naboens uteområde / offentlig gang- og sykkelvei, men påvirker ikke denne planen.



Figur 11 Kulturminner

7. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

Det vil i planprosessen utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

8. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Nærmeste tilgrensende naboer, samt Byantikvaren varsles om planoppstart.

Det er ikke sett behov for andre berørte instanser ut over vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

9. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Planforslaget berører ingen særskilte fagmyndigheter. Forslagstiller har råderett over den delen av planområdet hvor det planlegges utbygging. Tilgrensende naboer vil bli hørt på vanlig måte, i henhold til plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

10. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold § 6 og § 8 om konsekvensutredninger og det er vurdert at det ikke er behov for å utarbeide konsekvensutredning i henhold til forskriften. Nye tiltak faller ikke inn under noen av kriteriene, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget.

11. Fremdrift

Vi ser for oss følgende fremdrift:

- Varsel om oppstart – juli 2023
- Innsendelse av planforslag til kommunen – desember 2023
- Førstegangs behandling – jan 2023
- Offentlig ettersyn – feb/mars 2024
- Endelig vedtak av planen – april/mai 2024

Før komplett innsendelse av planforslag kan det være aktuelt med egne arbeidsmøter med kommunen for viktige avklaringer underveis i prosessen.

Med vennlig hilsen

Adi Dukic
By- og arealplanlegger
Trollvegg