



Adressater i henhold til liste

Vår ref.: 200905574-141/JS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Kristiansand, 27.10.2011

Forslag til områdeplan for Marviksletta/plan nr. 1247. Offentlig ettersyn.

Generelt:

Byutviklingsstyret vedtok i møte 23.06.2011 å legge forslag til områdeplan for Marviksletta ut til offentlig ettersyn (sak 145/11). Før utleggelsen er planforslaget endra i samsvar med vedtaket og med punktene nevnt i saksframlegget. Planområdet er utvidet noe i forhold til det som ble varslet ved oppstart, for å løse detaljer med veiutforming.

Planen er utlagt til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningslovens § 12-10, og er tilgjengelig i Servicebutikken for teknisk sektor, Tollbodgaten 22 i tiden fra 28.10 til 23.11.2011. Se også vårt internett www.kristiansand.kommune.no og <Tjeneste> <Bolig og eiendom> <Arealplaner> <Reguleringsplan lagt ut til offentlig ettersyn>. Her vil plankartet også legges ut som pdf-fil som gjør det mulig å forstørre og se mer grundig på aktuelle områder. Et plankart i stort format, vil også være tilgjengelig i Servicebutikken.

Konkrete innspill:

Forslag til områdeplan for Marviksletta sendes til grunneiere, rettighetshavere, naboer og berørte myndigheter for uttalelse.

I tillegg til selve planforslaget er det 10 konkrete alternativer som ønskes hørt og eventuelt bemerka spesielt, jf. vedtakspunkt 2a i saksprotokollen fra byutviklingsstyret. De alternative planforslagene kan sees i sin helhet fra side 56 og utover i planforslagets beskrivelse som ligger vedlagt.

Når det gjelder løsninger for infrastruktur, legges det ut flere alternativer. Spesielt er 2- eller 4-felts vei på Østre Ringvei et stort tema. Det er derfor utarbeida to alternative plankart som viser dette. Etter høringsperioden vil innspillene som kommer inn være avgjørende for de videre grepene i planen.

Områdeplanen legger til rette for "bymessig bebyggelse" som er langt mer enn byggehøyder og utnyttelsesgrad. Gatestruktur, parkering, utearealer, beplantning og hvordan byggene forholder seg til gateplan, er bare noen andre elementer som kan være med å gi Marviksletta et bymessig preg. Byggehøyder er vurdert i planprosessen, og da sett i forhold til omkringliggende etablerte boligområder og landskapet forøvrig. Hovedgrepet, med 4 og 5 etasjer, holdes åpent for større høyder for å markere to viktige arealer; senterområde mot sør og området rundt Sør Arena. Tiltakshavere har i sine enkeltprosjekter (som legges ut på nettet i forbindelse med høringen), utfordret disse høydene. Dette innebærer i praksis at

Postadresse
Kristiansand kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse
Tollbodgata 22, 4611
KRISTIANSSAND S
Vår saksbehandler
Jøran Syversen
Telefon/Telefaks
38 07 55 77/38 07 55 44

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no/>
Foretaksregisteret
NO963296746

høringen gir spillerom for å vurdere et vidt spekter av høyder, som det ønskes synspunkter på.

I tillegg til høyder, vil formål og utnyttelse være sentrale tema, særlig sett i forhold til trafikkgenerering, veikapasitet og kvalitetene på uteoppholdsarealer. Områdeplanen legger opp til at Marviksletta også skal være et attraktivt boligområde. Boligområdene skal ha solfylte og store nok ute- og lekearealer, og dette igjen er førende for byggehøyder og utnyttelse, altså bebyggelsens fotavtrykk i forhold til arealer til lek og rekreasjon. Marviksletta skal bli en ny bydel med alle kvaliteter et urbant, sentrumsnært område skal ha.

Nærmere om gjennomføring av planen:

En intensjon bak planprosessen var å få etablert et faglig samspill mellom ulike utbyggergrupper og områdeplanleggerne slik at områdereguleringen og detaljreguleringen kunne gå nærmest parallelt. I dette lå også ønsket om gjensidig nytte basert på gjensidig tillit. Dette er en klar utfordring i seg selv, fordi prosjektutvikling og detaljregulering hele tiden ligger foran områdereguleringen. Det er ulike roller i dette samspillet, og gode prosesser videre frem mot endelig planvedtak forutsetter egentlig større grad av nærhet i praksis, samt anerkjennelse av at rollene skal være forskjellige.

Dette kommer tydelig til uttrykk i det materialet som nå sendes på høring, og som dokumenterer at det finnes flere gode, alternative løsninger. Plan- og bygningsetaten har for sin del lagt til grunn at planen skal være gjennomførbar, at endelig reguleringsplan skal foreligge sammen med en omforent utbyggingsavtale, og at dette bygger på en praktisk og realistisk modell for gjennomføring.

Forutsetningen om at planen skal være gjennomførbar, har også et økonomisk aspekt. Planen vil hjemle et meget stort antall m² nytt bruksareal, og det er erfaringmessig grunnlag for å anta at det årlig vil være marked for en beskjeden andel. Til tross for det vil det være betydelige åpningskostnader uavhengig av årlige markedsvariasjoner. Store avvik her vil kunne innebære at planen ikke lar seg gjennomføre.

Rekkefølgebestemmelsene i § 6 er å betrakte som et foreløpig forslag basert på de tiltak plan og bygningsetaten anser som planfaglig ønskelig. Disse vil derfor bli videre bearbeidet i en felles dialog med private interesser innen planområdet, jfr. alternativt foreløpige forslag. Det synes avklart at planen slik den foreligger ved høringen, har for stort sprik mellom kostnader og antatt bidrag til finansiering av tiltakene. Plan- og bygningsetaten vil derfor fortsette drøftelsene rundt opparbeidelse av vei- og grønttiltak, kvalitet på disse og tidspunkt for bygging, samt utbyggingsavtale og modell for gjennomføring frem mot neste offentlig ettersyn. Da vil det også være enklere å finne frem til hensiktsmessig detaljeringsnivå for plannivåene. I denne omgang ønskes det innspill fra høringspartene på rekkefølgebestemmelsene.

Offentlig møte:

Det vil bli arrangert et offentlig møte i høringsperioden. Møtet vil finne sted på **Sør Arena 10.11.2011 kl 1800**. Dette er et åpent informasjonsmøte der planforslaget blir presentert, og det vil være mulighet til å stille og få svar på eventuelle spørsmål. I etterkant vil det også bli satt av to dager til eventuelle oppfølgingsmøter.

Frist for uttalelser:

Plan- og bygningsetaten anbefalte at denne planen skal legges ut til offentlig ettersyn to ganger før sluttbehandling. Byutviklingsstyret sa seg enig, og la derfor vekt på at i første omgang var det viktig å få synspunkter på hovedgrep og de mer prinsipielle løsningene. Ved neste offentlig ettersyn vil detaljer i planforslaget bli hovedpoenget. Da vil også et forslag til utbyggingsavtale kunne foreligge.

Merknader til områdeplanen må være sendt plan- og bygningsetaten innen den **23.12.2011**. Din merknad vil bli vurdert og kommentert i saksfremlegget til byutviklingsstyret/bystyret. Etter at bystyret eventuelt har vedtatt områdeplanen, sendes vedtaket med sakens

dokumenter til berørte parter. I dette brevet vil det også bli orientert om adgang til å klage på vedtaket. Det blir ikke gitt skriftlig svar på høringsuttalelsene utover dette. Du vil kunne følge det videre arbeid ved å gå inn på kommunens hjemmeside. Vi ber om å bli kontaktet hvis det, nå eller senere, er behov for ytterligere informasjon.

Planen med dokumenter oversendes i henhold til vedlagte liste over mottakere. Vennligst informer eventuelle leietakere.

Vennligst påfør brevet kommunens referansenummer.

Med vennlig hilsen

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Margrete Havstad, Eirik M. Svensen og Jøran Syversen
Saksbehandlere

Vedlegg: Saksprotokoll
Saksfremstilling
2 alternative plankart datert 14.10.2011
Bestemmelser datert 14.10.2011
Planbeskrivelsen med vedlegg datert 14.10.2011
Adresseliste

Vedlegg kun utlagt på kommunens hjemmeside, følg linken:

<http://www.kristiansand.kommune.no/no/Administrasjon/Teknisk-sektor/Plan--og-bygningsetaten/offentlig-ettersyn1/liste/Marviksletta>

- Trafikkanalyse
- Støyanalyse
- Kulturminnerapport
- Geoteknisk rapport
- Landskapsanalyse
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Bystrukturanalyse
- Forslag til detaljprosjekter innenfor området