



Marviksveien 98 - detaljregulering

Plannummer: 1628
Saksnummer eByggesak: PLAN-22/02640
Saksnummer p360 online: 2022029644
Møtedato: 31.03.2023
Saksbehandler: Gisela Nilsen
Sidemannskontrollør: Ellinor Borgi
Byggesaksbehandler: Håkon André Arnesen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Roligheden Panorama AS v/ Tom Bredesen
Konsulent Nils Olav Berge (WSP)
Vilde Nilsen (WSP)
Fra kommunen Plan og bygg: Venke Moe, Eirik Heddeland Martens, Gisela Nilsen

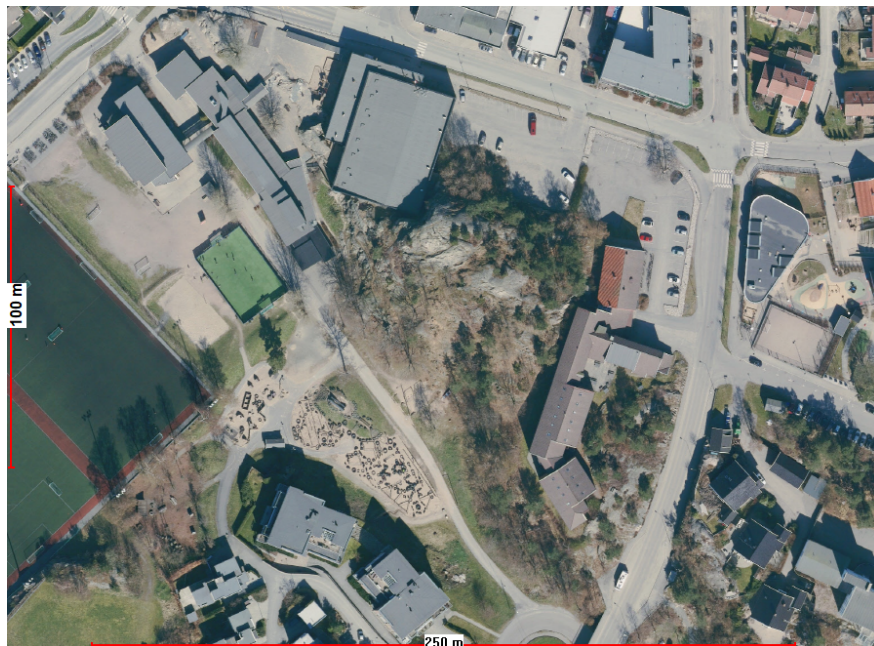
REFERAT SENDES

Møtedeltakere
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter
By- og stedsutviklings ledergruppe
Planleder
[Agder fylkeskommune](#)
[Avfall Sør](#)

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Forslagsstiller ønsker å:

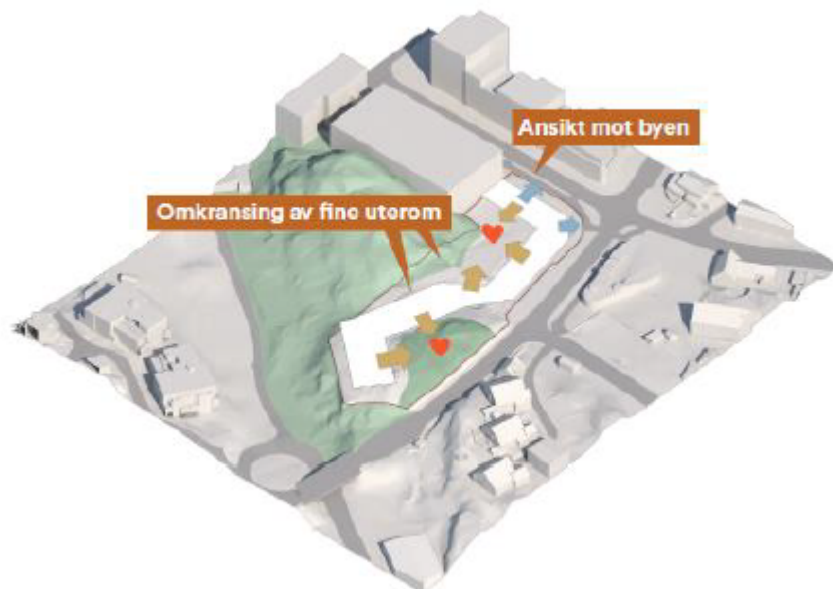
- Legge til rette for utbygging av leilighetsbygg med 85-110 leiligheter med tilhørende arealer til lek og uteopphold.
- Endre formålet i områdereguleringen fra tjenesteyting (studentboliger) til boliger.
- Videreføre føringer fra områdereguleringen når det gjelder utnyttelse.
- Vurdere en annen høydestruktur enn det som følger av områdeplanen.
- Vurdere å delvis innlemme kollen (grønnstruktur i områdereguleringen) i byggeområdet, samtidig som den skal i all hovedsak bevares og brukes til uteopphold og lek.
- Tilrettelegge for forretning/ bevertning/ tjenesteyting i 1. etasje mot Marviksveien.
- Parkeringsanlegg på bakkeplan med innkjøring fra Marviksveien



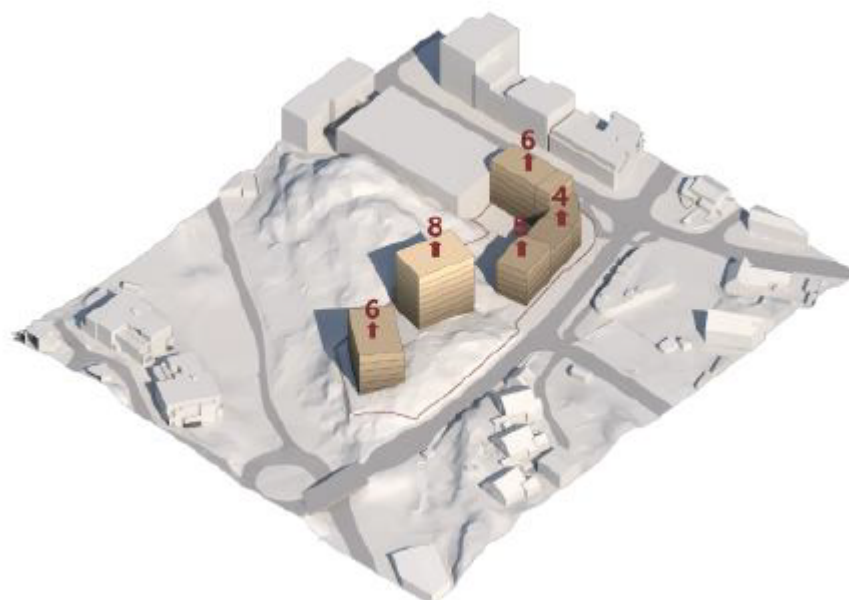
Illustrasjoner fra planinitiativet: Bebyggelse langs Nye Teglverksvei



«Skogshusene» sett fra kollen i vest



Overordnet grep



Foreslåtte høyder

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Regulering av boliger og næring i T2 er i tråd med kommuneplanen som avsetter arealet til sentrumsformål. Det er i strid med arealformålet i områdereguleringen. Når områdereguleringen ble gjennomført var arbeidet med å utvikle Universitetsaksen ikke igangsatt. SiA hadde på den tiden heller ingen planer om endring av studentboligstrukturen, utover at det ble lagt inn ett nytt areal til studentboliger nord på Marvikssletta. Regulering av T2 til studentboliger var dermed et resultat av eksisterende bruk og ikke et villet utviklingsgrep. Nå i ettertid, når transformasjonen av Marviksletta og Lund torv har startet opp, er T2 blitt et overskuddsområde for tjenesteyting og

er dermed naturlig å få vurdert for utvikling av andre funksjoner som naturlig vil bidra til den ønskede byutviklingen.

Det er tidligere i ledergruppa tatt stilling til omregulering fra tjenesteyting til boliger. Endringen av formål anses derfor som avklart. Avklaringer rundt utnyttelse, høyder, fordeling av funksjoner, formål i 1. etasje, trafikk m.m. vil imidlertid være en del av diskusjonen i reguleringsprosessen.

Prosjektets beliggenhet

Prosjektet har en spesiell plassering ved at det ligger i overgangen mellom bymessig bebyggelse med høy utnyttelse (Marviksletta senterområde) og småhusbebyggelse og friluftsområdene. Prosjektet danner inngangsporten til grønnstrukturtilbudene for hele Marvikaområdet. Prosjektet er også nærmeste nabo til bevaringsverdig bebyggelse på Roligheden gård, samt til barneskole, flerbrukshall, barnehage, fritidsklubb og Rosegården teater. Prosjektets utforming må svare på denne spesielle beliggenheten i overgangen mellom flere situasjoner.

Det foreslåtte plangrepet løser dette med en bymessig bebyggelse langs med Marviksveien, og en mer oppløst bebyggelse langs med Nye Teglværksvei.

Høyde og utforming

Høydemessig ligger planområdet mellom forholdsvis høy bebyggelse i Marviksletta senterområde, en markant kolle i vest og småhusbebyggelse i øst. Generelt skal høyden holdes innenfor områdereguleringens bestemmelser, men det betyr ikke at 5 etasjer flatt over hele bygget er den beste løsningen. Det er viktig med god tilpasning til omgivelsene og gode overganger til både den høyere bebyggelsen og småhusbebyggelsen. Ved fastsetting av høyder er det viktig å ta hensyn til solforhold i Marviksveien, på skolen og i nærmiljøparken, i barnehagen og på Marvika torv. Det må utarbeides gode sol-skygge-analyser som viser konsekvensene av bebyggelsen for solforholdene.

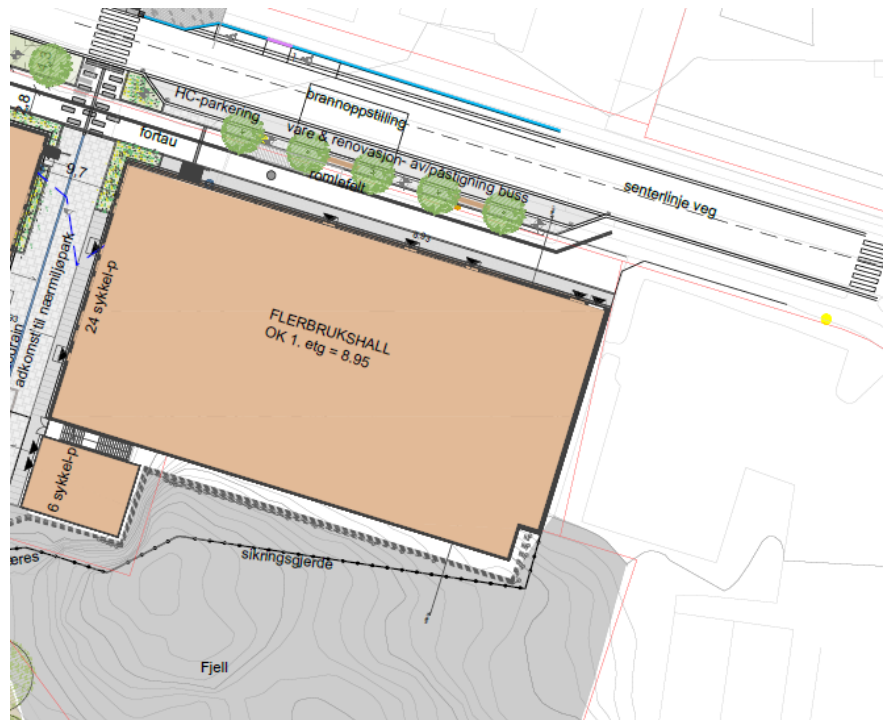
Det er foreslått opp til 8 etasjer pluss parkeringsetasje, en høyde som ligger langt over områdereguleringens bestemmelser og høyden til bebyggelsen rundt. Høyden må senkes. Foreslått bebyggelse i Marviksveien (6, 4 og 5 etasjer) ser akseptabelt ut, men må illustreres i sammenheng med bebyggelsen rundt og skyggepåvirkningen.

Det er foreslått konstruksjon og fasader i tre for «skogshusene» og teglfasader for bebyggelsen som ligger mot gate. Dette er et fint arkitektonisk grep. Konstruksjon i tre sikres i bestemmelsene.

Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal legge byggelinje i fasadelivet til skolen og hallen og følge denne. Det er ønskelig med en bymessig bebyggelse som definerer gateløpet.

For å skape en bymessig bebyggelse mot Marviksveien skal nytt bygg legge seg helt inntil veggen til flerbrukshallen. Veggen må måles inn. Veggen følger ikke regulert formålsgrense eller eiendomsgrensen. Eiendomsgrensene må derfor arronderes på nytt, og det må erverves kommunalt areal.



Illustrasjon fra rammesøknaden til flerbrukshallen.

Det må tas hensyn til støykonflikter ved boligbygging tett på skole og flerbrukshall.

Skjæring fra hallen mot friområde må måles inn.

Det må i planleggingen tas hensyn til fremkommelighet for utrykningskjøretøy, også til «skogshusene».

Terrengetilpasning

Forslaget viser at den lille kollen mot Nye Teglverksvei skal beholdes. Dette er positivt. Det er derimot viktig at bebyggelsen ikke kommer for nærme kollen, slik at det er nok plass til å lage gode terrengoverganger. Dette er foreløpig ikke sannsynliggjort på de innsendte skissene. Det må jobbes godt med koter og høyder på illustrasjonsplanen. Det er viktig at ikke kollen står igjen som et «kakestykke» med skjæringer og murer på alle kanter.

Det må lages gode overganger til friområdet vest for planområdet uten skjæringer.

Rampen opp til uteoppholdsarealet bør være en integrert del av trappa.

Formål i første etasje

Det er lagt opp til blandet formål tjenesteyting/ bevertning/ forretning i første etasje mot Marviksveien. Dette er positivt. Det er viktig å tilrettelegge for fleksibilitet, og store nok/ dype nok næringsarealer med mulighet for sambruk (f.eks. felles garderober, toaletter, møterom, spiserom).

Den første etasjen skal bidra til byliv. Funksjonene skal være utadretta og tilgjengelig for allmennheten. Utadretta virksomheter i første etasjen er også viktig med tanke på at prosjektet danner inngangsporten til rekreasjonsområder.

Boligstørrelser

Kommuneplanens samfunnsdel krever en variert boligsammensetning. Prosjektet skal sikre en variasjon i boligstørrelser og en minimumandel store familieleiligheter. Bestemmelsene må sikre en god miks av leilighetsstørrelser og -typer. Er det mulig å tilrettelegge for 2-etasjes familieleiligheter/ townhouses i de nedre etasjene?

Bokvalitet

Det er viktig med fokus på bokvalitet også i de nederste etasjene, spesielt i «skogshusene» som ligger nærme kollen i vest. Her kan det bli mørke utearealer utenfor boligene og vinduer med utsyn rett inn i en bratt skråning. Leilighetene bør derfor være gjennomgående, slik at de også får del av utsikt og kvalitetene som ligger i uterommene mot øst.

Det er positivt med forhager mot veien i Nye Teglverksvei, både for å skjerme beboere mot innsyn og for en bedre opplevelse av området for forbipasserende.

Uteoppholdsarealer

Alle boliger må ha tilgang til private uteoppholdsarealer i form av balkong eller forhage, også i nederste boligetasje. Overgangene mellom privat, felles og offentlig tilgjengelig uteareal må gis en god og tydelig utforming.

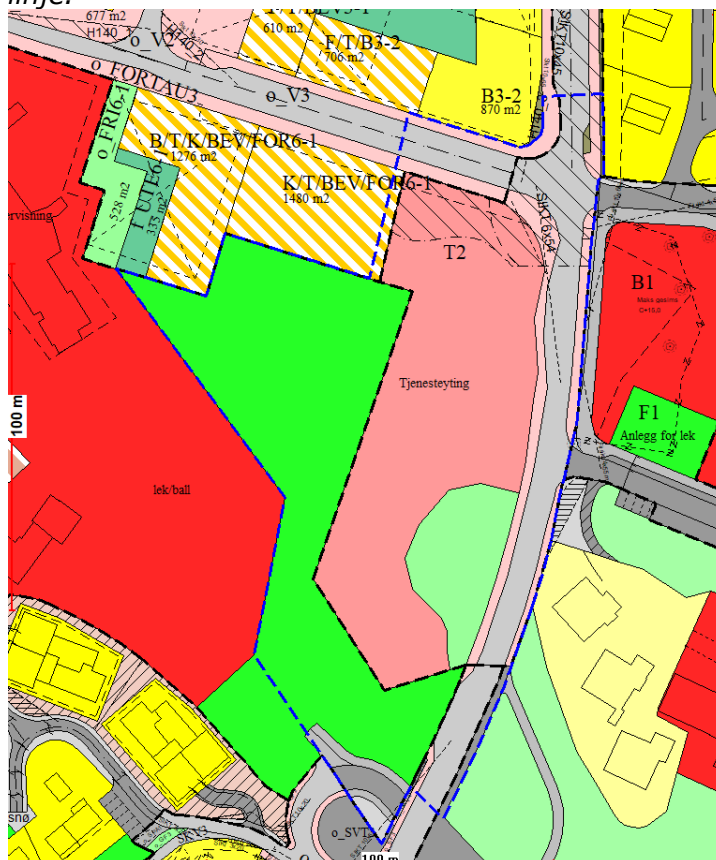
Utearealer på lokk over parkeringskjelleren må ha tilstrekkelig jordoverdekning for å kunne etablere frodige og mangfoldige uteoppholdsarealer med beplantning. Kvalitetene til uteoppholdsarealet og jordoverdekning må sikres i bestemmelsene.

Planområdet

Planområdet må ta med seg tilstøtende veiareal i Nye Teglverksvei og i Marviksveien (langs med T2), samt krysset Marviksveien/ Nye Teglverksvei. Nye Teglverksvei reguleres frem til broa. Planområdet tar med seg friområde mot skolen. Planavgrensningen legges i plangrense mot sør (til detaljregulering for del av Teglverksveien og Teglstien). Plangrensen legges inntil vegg mot flerbrukshallen. Vegg må måles inn. Den sammenfaller ikke med eiendomsgrensen eller formålsgrensen. Vi har vist forslaget til plangrense til oppstartsvarelet under. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.



Ortofoto med eiendomsgrenser. Planavgrensning med gul stiplet linje.



Reguleringsstatus i området. Planavgrensning med blå stiplet linje.

Grønnstruktur og lekeplasser

Det er krav til sandlekeplass. Det finnes en eksisterende sandlekeplass/ naturlekeplass som ikke er fullstendig iht normalkrav langs gangvei til Wilds minne skole, sør i friområdet. Det finnes også en akebakke i friområdet. Reguleringsplanen får rekkefølgekrav til videreutvikling av naturlekeplassen som sandlek/møteplass.

Kvaliteter på sandlekeplassen inkl. solforhold må dokumenteres, og blir fulgt opp med rekkefølgekrav.



Gangforbindelser: Det må lages gangforbindelser til både sandlekeplass og til nærmiljøparken fra/gjennom planområdet som sikrer bilfrie tilganger. Kobling (sti) fra Nye teglverksvei og ned til gangvei mot Wilds minne skole og sandlek vurderes i planen. Snarveier og gangforbindelser må henge sammen med eksisterende forbindelser.

Lyssetting må følge designmanualen.

Iht. områdereguleringen for Marviksletta skal kvartalslekeplassen ligge i nærmiljøparkene ved Wilds Minne skole og er et av definerte hovedanlegg i utbyggingsavtalen. Dette vil følges opp med rekkefølgekrav.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

- Sandlekeplass
- Gangforbindelser/ turstier
- I tillegg kommer definerte hovedanlegg, se under.

Kommunaltekniske anlegg

Sykkeltransport må hensyntas i området. Det er stor aktivitet i området gjennom hele året (Rosegården, fritidsklubb, barnehage, skole, flerbrukshall, Bertesbukta). Det må utarbeides et temakart som viser skoleveien og mobilitet av myke trafikanter (gange og sykling, også i fritiden) i området.

Det kan tas utgangspunkt i 3m fortausbredde i Nye Teglverksvei. Det må bygges fortau i Marviksveien og i Teglverksveien, langs hele planområde. I Marviksveien må fortau henge sammen med fortau langs Wilds Minne skole. Tverrprofilen videreføres. Ingeniørvesenet kan kontaktes for tegninger av veiprofil.

I Nye Teglverksvei skal profilen være 3m fortau – kjørevei – rabatt og fortau på østsiden beholdes slik den er i dag.

Det må vurderes fortausutvidelse til broa med kobling ned til gangvei mot Wilds minne og sandlek.

Avkjørsel må ha god sikt.

Vi har diskutert plasseringen internt. Det er både fordeler og ulemper med plasseringen ift. trafikksikkerhet og ift. næringen som skal etableres. Gjør avkjørselen næringsarealene mindre attraktive?

Busstoppet ved krysset med Marviksveien kan utgå. Vi har hatt kontakt med AKT, og de har ikke behov for dette busstoppet. Her kan busslomme sløyfes og fortau rettes opp. Busslomme nærme broa i Nye Teglverksvei er i bruk og skal beholdes. Denne bør beholdes som lomme (ikke kantstopp) på grunn av at den brukes av mange skoleelever. Det bør beregnes plass til leskur i busslommen på vestsiden av veien (i dag er det kun leskur på østsiden av veien).

Med tanke på rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur følger prosjektet utbyggingspolitikken for området.

Prosjektet må ha fokus på trafikksikkerhet i anleggsfasen, spesielt mtp beliggenheten rett ved skole og barnehage. Anleggsfasen må beskrives i planbeskrivelsen.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende tekniske anlegg i og utenfor planområdet (Gjelder både vei og VA):

- Opparbeidelse av krysset Marviksveien/ Nye Teglverksvei
- Opparbeidelse av fortau og tilstøtende veiareal i Nye Teglverksvei og Marviksveien.
- Utvidelse av fortau frem til broa med kobling ned til gangvei mot Wilds minne.
- I tillegg kommer definerte hovedanlegg, se under.

Det må planlegges for nedgravd avfallsøsning. Forslagsstiller må i prosessen ta initiativ til et møte der forslag til plassering av nedgravd løsning diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, ingeniørvesenet og plan og bygg deltar. Avfallsøsningen skal følge avfallsteknisk norm. Plassering må fremkomme i planarbeidet. Foreslått plassering rett overfor barnehagen må vurderes ift. luktproblematikk.

Overvanns- håndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.

Bebyggelse og utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann. Det er viktig med fokus på overvannshåndtering fra første stund.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Definerte hovedanlegg:

- Østre ringvei
- Ny Vige Havnevei
- Ny 11-bane på Kongsgårdjordene
- Nærmiljøpark ved Wilds Minne skole
- Oppgradering av Kongsgård allé
- Torg

Disse hovedanlegg ligger inne i rammeavtale for utbyggingsavtaler i området og defineres som oppfylt og ivaretatt når utbygger har inngått utbyggingsavtale og ivaretatt sine plikter ift. gjennomføring av denne.

Øvrige rekkefølgekrav må utbygger planlegge og gjennomføre selv. Utbygger bør lage utomhusplan og tekniske planer tidlig i prosessen for å få opp kostnader.

Øvrige rekkefølgekrav er:

- Sandlekeplass
- Gangforbindelser/ stier
- fortau
- veg
- vann og avløp

Byggesak

På grunn av prosjektets størrelse er det ikke hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak.

Skole og barnehage

Det er god barnehagekapasitet.

På barneskole sikrer midlertidige løsninger kapasitet fram til 2024. Deretter er Wilds Minne skole ferdig utvidet. På ungdomstrinnet er kapasiteten utvidet siden skoleåret 2021/22.

Energi

Prosjektet må utnytte fjernvarme. Iht. områdereguleringen skal energiforsyning basert på fornybar energi utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Bygget bør planlegges slik at det er fleksibelt ift. forskjellige løsninger for fornybar energi.

Miljømessige konsekvenser

Gjenbruk av bygningsmasse må vurderes.

Kunnskapsgrunnlag

- [Kulturminnevernregistreringen](#): Roligheden gård med hovedbygning og driftsbygning er registrert med bevaringskategori 2.
- [Strøksanalysen](#): Området nordøst for planområdet ble bygd ut på 50- og 60-tallet med tydelig struktur. Området består av rekkehus og tomannsboliger som har en ryddig plassering i forhold til veinett. Området sør for planområdet består av noe leilighetsbebyggelse og ellers eneboliger. Området fremstår som «selvgrodd» uten tydelig struktur.
- [Barns bruk av arealer](#) (Registreringer i sharepoint): Det er gjort medvirkning i forbindelse med områdeplanen for Marviksletta. Barna var mest opptatt av trafiksikkerhet, trafikkreduksjon, trygge veier for gående og syklende, mindre trafikkstøy, store lekeplasser og plassering av stier og lekeplasser. Planområdet er nabo til både barneskole, flerbrukshall, barnehage og fritidsklubb.
- Forurensa masser: Det skal avklares om det er mistanke om forurensning i grunnen.
- [Grønnstrukturutredningen](#)



Planområdet grenser til grønnstruktur både på vest- og østsiden. Roligheden, Marvika, Bertesbukta og Kuholmsbukta er store sammenhengende grøntområder som brukes av hele byens befolkning.

- [Økologiske grunnkart](#): Det er registrert Legepestrot (svartelista art) i planområdet.
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen): Nordre del av planområdet ligger i området med mulig marin leire.
- Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet: BYGG-20/03592 Marviksveien 90 152/994/0/0, Wilds Minne barneskole
- Kjente støykilder: Veitrafikk, muligens fremtidig havnestøy
- Andre tema i [kommunens temakart](#)

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

Ytterveggen til flerbrukshallen er ikke i samsvar med formåls grensen og eiendoms grensen. Eiendoms grensen mellom flerbrukshallen og tiltakseiendommen må oppheves. Det må etableres en ny eiendoms grense i vegglivet til idrettshallen. Det må erverves nødvendig areal. Forslagstiller må ha avtale med kommunen om erverv av kommunal grunn.

Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Boligprogram og utbyggingsavtale

Prosjektet må meldes inn i boligprogrammet med ønsket fremdrift.

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes. Det skal være en parallell prosess med reguleringsplanen.

Illustrasjoner

- Illustrasjonsplan og snitt som viser innhold og kvaliteter utomhus. Planen skal også vise avfallshåndtering og overvannstiltak. Planen skal vise nye og eksisterende koter, eksisterende vegetasjon som bevares samt ny vegetasjon. Se for øvrig her: illustrasjonsplan---innhold.pdf (kristiansand.kommune.no)
- Sol-skygge-analyse
- Kart over tilgjengelige arealer for uteoppholdsareal
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse i sammenheng med nabobebyggelse og terrenget rundt (oppriss, høydesatte tvversnitt og lengdesnitt, perspektiv fra bakkeplan). Landskapsvirkning.
- Typisk etasjeplan
- Parkeringsløsning inklusive adkomst
- Temakart for barn og unges interesser som viser trygg skolevei og trygg vei til lekeplassene og fritidsaktiviteter.

3D-modell

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i følgende to formater:

- Komplet 3D-modell (BIM) (kan benyttes til VR-briller og til digital bymodell).
- Enkel 3D-modell i IFC-format (andre formater må avklares spesielt) til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy).

Visningsområdet skal omfatte planområdet. Det finnes en 3d-modell for Marviksletta hvor dette prosjektet skal legges inn.

Særskilte utredninger

Jfr. krav i områdereguleringen.

- Arkeologiske registreringer
- Avklare om det er mistanke om forurensning i grunnen
- Geotekniske undersøkelser og beregninger for å kartlegge stabilitet i grunnen, samt uavhengig kontroll
- Støyanalyse. Støyanalyse skal ta med omkringliggende bebyggelse.
- Mikroklima.
- Naturmangfold
- Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
- Enkel næringsanalyse av mulige publikumsretta funksjoner i første etasje. Stikkord er: Hva finnes i området? Hva er det behov for? Hvilke funksjoner kan supplere det eksisterende tilbudet? Kundegrunnlag? Synergier mellom funksjoner? Logistikk (varelevering, næringsavfall, osv.)?
- Mobilitetsplan

Konsekvensutredning og planprogram

Planforslaget er ikke i tråd med områdereguleringen, men det er i tråd med kommuneplanen. Siden områdereguleringen regulerte eksisterende situasjon uten planer om utvikling av eiendommen og siden situasjonen er endret mtp. at SiA ikke har behov for studentleiligheter i planområdet, vurderer plan og bygg at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Saksbehandler deltar

som observatør. Saksbehandler skal alltid delta på møter med barn og unge.

Følgende må involveres i planarbeidet:

- Elevråd ved Wilds minne skole og Oddemarka skole
- Roligheden barnehage
- Fritidsetaten/ fritidsklubben på Roligheden
- Rosegården teater
- Naboer
- Grunneiere
- Evt. leietagere og virksomheter i nærheten

Forslag til tema for medvirkning er:

- Utformingen av prosjektet
- Trafikksituasjonen i området og hvordan prosjektet påvirker denne. Er det behov for bedre trafikksikkerhet?
- Formål/ utadretta virksomheter i første etasje
- Snarveier og grøntområder som barn og unge bruker.
- Kvaliteter som barn og unge savner i området.
- Innhold i lekeklassene som planen har rekkefølgekrav til.

Anbefalt metode for medvirkning:

- Gåtur og workshop med elevrådene
- Åpent kontor, helst i et lokale i eller nær planområdet.
- Informasjonsmøte med inviterte deltagere (fritidsklubb, Rosegården teater, barnehagen,...), naboer, helst i et lokale i eller nær planområdet. Dersom det ikke er tilgjengelige lokaler i umiddelbar nærhet av planområdet, kan Byfabrikken brukes til medvirkningsmøter.

Utbygger sender inn forslag til medvirkningsopplegg på forhånd som saksbehandler godkjenner.

Se vår medvirkningsveileder: [medvirkning-i-planprosesser---for-forslagstillere.pdf](https://www.kristiansand.kommune.no/medvirkning-i-planprosesser---for-forslagstillere.pdf) ([kristiansand.kommune.no](https://www.kristiansand.kommune.no))

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstillere, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet. Kommunen ønsker å følge videre planlegging tett, spesielt i fasen før innsending av planforslaget.

Fagkyndighet

Kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd vurderes som oppfylt.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep/ skisseprosjekt: vår 2023

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: sommer 2023

Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag: høst 2023

Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: høst 2023

Forventet tidspunkt for sluttbehandling: vår 2024

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstillere og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det

legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

Konklusjon

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Gisela Nilsen, 31.03.2023
Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

Regionalplan for Kristiansands- regionen 2020 – 2050

Retningslinjer:

2.1 Effektiv bystruktur

Potensialet for fortetting, transformasjon og nybygging innenfor byggesonen (allerede utbygde by- og tettstedsområder) skal utnyttes for å styrke bruk av miljøvennlige transportformer og gi en samfunnsøkonomisk god utnyttelse av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Høy utnyttelse og arealeffektive løsninger skal tilstrebes.

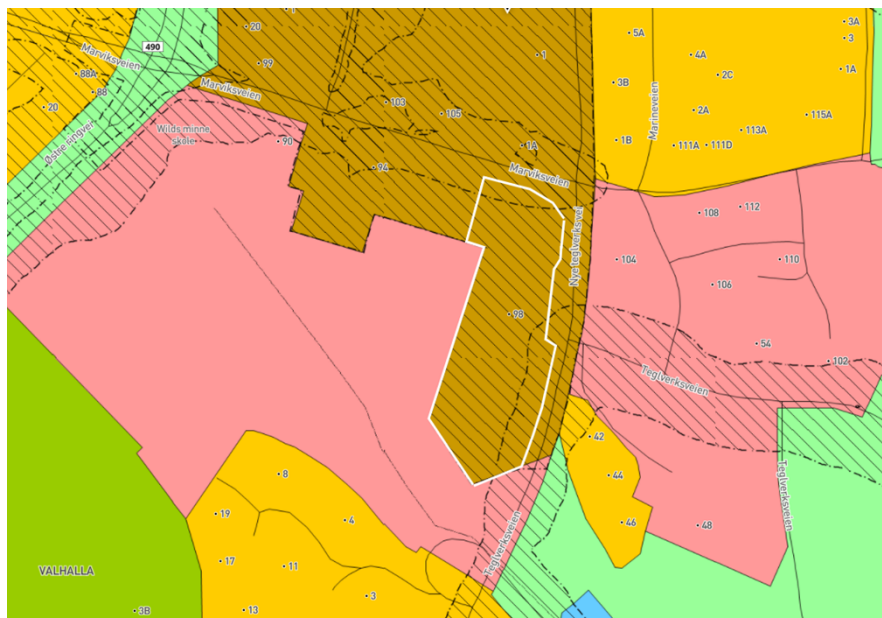
Planer og prosjekter skal utvikles med mål om å tilføre kvalitet til området og stedet de influerer. For å sikre utvikling av gode steder skal planer og prosjekter baseres på analyser som identifiserer hvordan planen/prosjektet kan bevare eksisterende og tilføre nye kvaliteter til stedet.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022



Formål: Sentrumsformål

Bestemmelse 12c) Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål
Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.

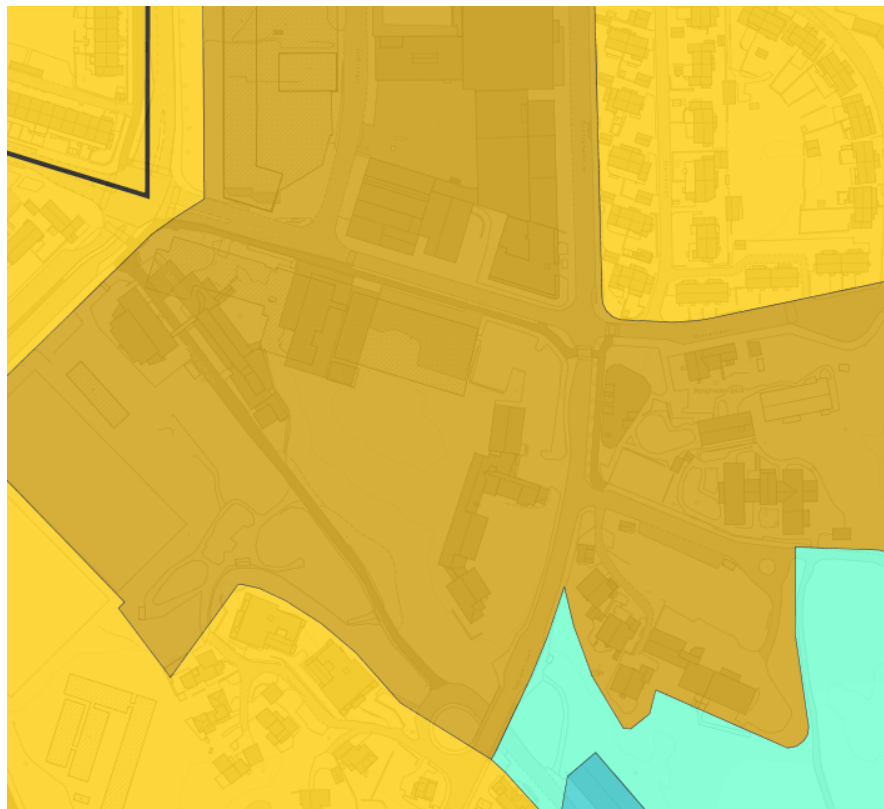
I bydelssentrene Vågsbygd og Rona samt områdesentrene, skal første etasje i bygg forbeholdes publikumsrettet virksomhet.

Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.

Retningslinjer: pkt 2.1.3 Retningslinjer for Senterstruktur

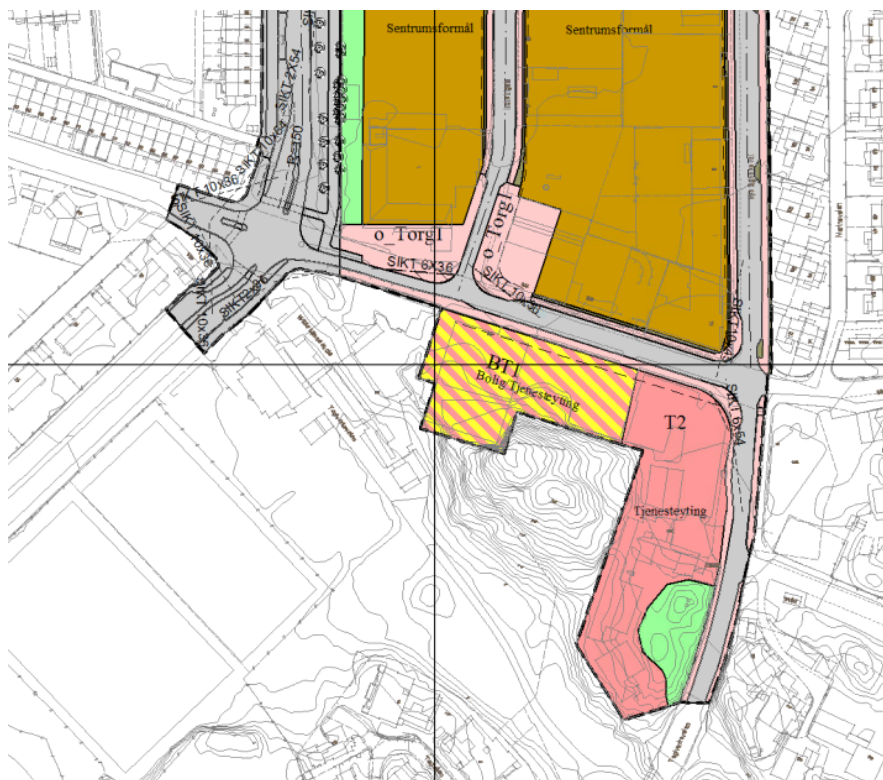
Temakart: Støy

Ny kommuneplan er under utarbeidelse.



Utsnitt fra høringsforslag for ny kommuneplan

**Områderegulering
for Marviksletta**



Formål: Tjenesteyting, studentboliger
Bestemmelser: Prosent bruksareal (%-BRA) = 175%. Øvrige bestemmelser pkt. 1.23 for felt T2 gjelder formål studentboliger og er ikke relevant for denne saken.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Designmanual for Marviksletta	Se dokumentet i sin helhet. Designmanualen skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringen, utomhusplaner og tekniske planer.
Kommunale føringer	Samferdelsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal. Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg. VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder. Renovasjonsløsning skal planlegges i henhold til kommunens avfallstekniske norm. Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp) samt utomhusplan (grønnstruktur).
Nasjonale føringer	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520, 2012) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)
Aktuelle lover	Plan- og bygningsloven Naturmangfoldloven (§8-§12) Folkehelseloven (§4)

GENERELL INFORMASJON

Oppstartsmelding	Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarelet. Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler. Oppstartsvarel sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale. Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.
Planmateriale	Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – Bolig, kart og eiendom – Plan

og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](https://www.kristiansand.kommune.no/detaljregulering) eller kortadressen [kristiansand.kommune.no/detaljregulering](https://www.kristiansand.kommune.no/detaljregulering)

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:

Roligheden Panorama AS v/ Tom Bredesen
c/o Skeie Eiendom AS
Postboks 503
4664 Kristiansand