

WSP NORGE AS

PLANINITIATIV

ROLIGHEDEN PANORAMA, KRISTIANSAND KOMMUNE



PLANINITIATIV

Roligheden Panorama, Marviksveien 98

Dato: 29.09.22

Revidert: 08.03.23

WSP Norge AS
Fjellgata 6
4612 Kristiansand

<http://www.wsp.com>

KONTAKTPERSONER

Nils Olav Berge
Tlf.: 481 59 269
E-post: nils.olav.berge@wsp.com

Vilde Husby
Tlf.: 480 92 999
E-post: vilde.husby@wsp.com

INNHOOLD

1.	FORMÅLET MED PLANEN	4	
2.	PLANOMRÅDET	5	
3.	PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	6	
4.	UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	9	
5.	FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	10	
6.	TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER	11	11
7.	FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER	11	
8.	VURDERING OM KONSEKVENSTRETTNING	15	
9.	VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	16	
10.	SAMFUNNSSIKKERHET	17	
11.	INTERESSENER	17	
12.	PROSESS	17	
13.	OVERORDNET FREMDRIFT	18	
14.	ANNET	18	

Planinitiativet er utarbeidet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Oppdragsgiver: Roligheden Panorama AS

Oppdrag: Roligheden Panorama, Kristiansand kommune

Sted: Kristiansand

Dato: 07.03.23

Fra	Til	Info	Firma	v/	E-post
	X		Kristiansand kommune	Planavdelingen Gisela Nilsen	post.byutvikling@kristiansand.kommune.no gisela.nilsen@kristiansand.kommune.no
X			WSP Norge AS	Nils Olav Berge Vilde Nilsen	nils.olav.berge@wsp.com vilde.nilsen@wsp.com
		X	Roligheden Panorama AS	Tom Bredesen	tom.bredesen@sgr.no

WSP ber på vegne av oppdragiver om oppstartsmøte for detaljregulering av Roligheden Panorama i Marviksveien 98, Kristiansand kommune.

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger i form av leiligheter, med tilhørende arealer til lek og uteopphold. Planforslaget vil ta opp i seg føringer fra områdeplanen når det gjelder utnyttelse, men formålet vil endres fra tjenesteyting (studentboliger) til boliger. Videre vil det bli vurdert om en annen høydestruktur kan tilføre plangrepet bedre kvaliteter enn det som følger av områdeplanen. Det samme gjelder kollen, regulert til grønnstruktur. Vurderingen her vil være om en delvis innlemmelse av kollen i byggeområdet, kan gi bedre løsninger totalt sett.

Planarbeidet har blitt innledet med en arkitektkonkurranse, og videre planarbeid og detaljregulering baseres på vinnerforslaget.

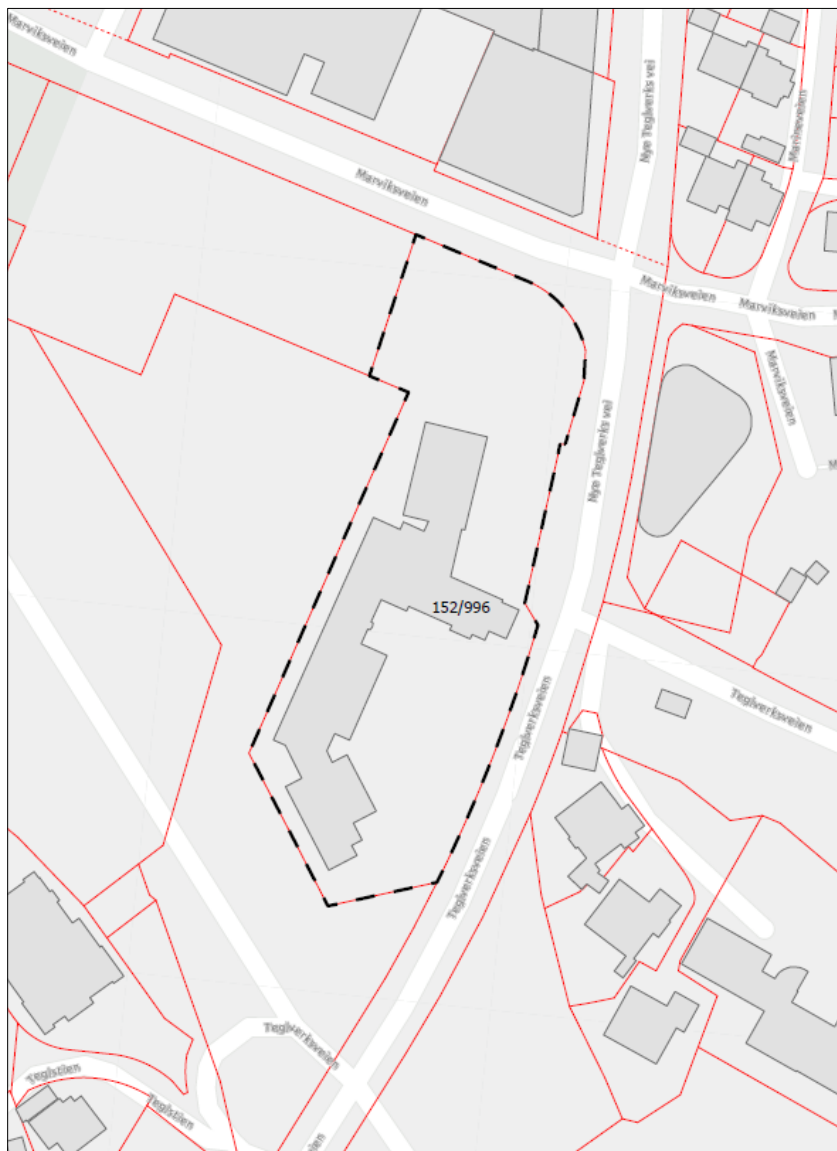
2. PLANOMRÅDET

Planområdet utgjør eiendommen Marviksveien 98, 152/996. Eiendommen ligger i et populært og attraktivt boligområde. Beliggenheten er sentral, med kort vei til nytt bydelssenter på Marviksletta, og til friluftsområdene i Marvika og Bertesbukta.

Eiendommen er i dag i bruk til studentboliger, i regi av Studentskipnaden i Agder (SiA), samt ferieboliger i sommermånedene. Bruken opphører i 2024, og eiendommen skal utvikles og detaljreguleres som ledd i at bruken avvikles og eiendommen skal selges.

Eiendommen ligger langs to offentlige veier, og har i dag innkjøring fra Nye teglverksvei.

Plangrensa foreslås å følge eiendomsgrensene til 152/996.



Figur 1: Forslag til planavgrensning

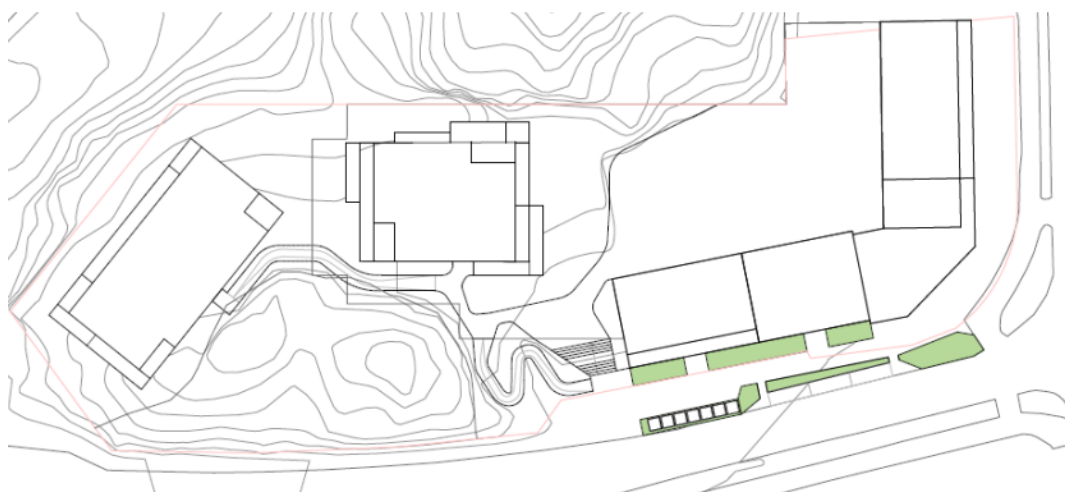
3. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANLEGG (TEKNISK OG GRØNN INFRASTRUKTUR)

Området planlegges som et boligprosjekt med leilighetsbygg, og ambisjonene er høye når det gjelder arkitektonisk uttrykk, kvaliteter, energiløsninger og miljø. Sentrale tema i planarbeidet, foruten å fastsette et helhetlig og robust plangrep, knytter seg til høyder, lys- og solforhold, adkomst og parkering, bevaring av terreng, planformål mot Marviksveien, og utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer.

Konkret foreslås parkeringsanlegg på bakkeplan, med innkjøring fra Marviksveien. Plangrepet baseres videre på en todelt bygningstypologi. Mot nord og øst etableres en L-formet bebyggelse bestående av fire bygg (byhusene). Mot sør etableres to frittstående skogshus i landskapet, med ulik orientering for å gi gode sol- og utsiktsforhold. Tegl i ulike nyanser vil være det dominerende fasadematerialet.



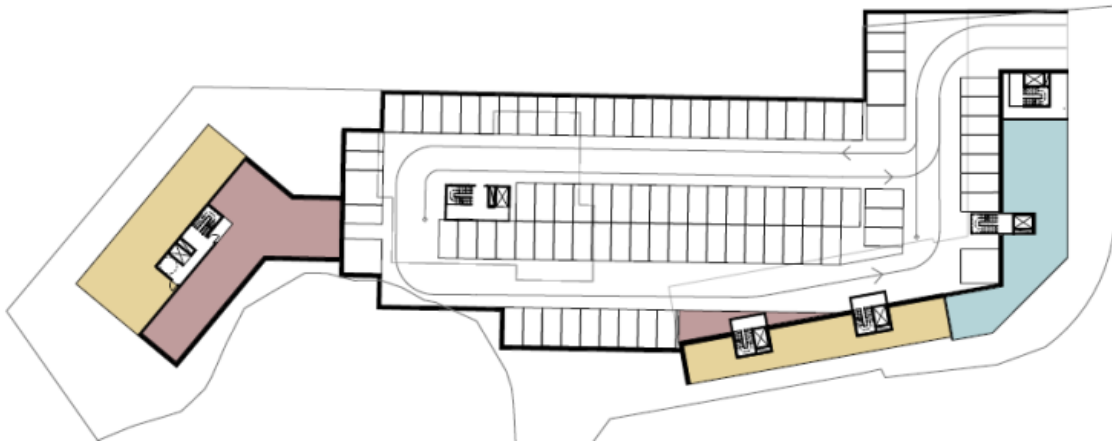
Figur 2: Situasjonsplan



Figur 3: Inngangssone til skogshusene og fellesareal, forhager og avfallsløsning



Figur 4: Inngangssone, trapp og rampe



Figur 5: Parkeringsanlegg med innkjøring fra Marviksveien



Figur 6: Bebyggelsen langs Nye teglverksvei



Figur 7: Skogshusene sett fra vest



Figur 8: Oppriss mot sør

Fellesareal og lekeareal løses på tak av parkeringsareal. Kollen i sør beholdes og inngår i fellesarealene. I tillegg legges det vekt på å lage gode overganger til kollen i nord.



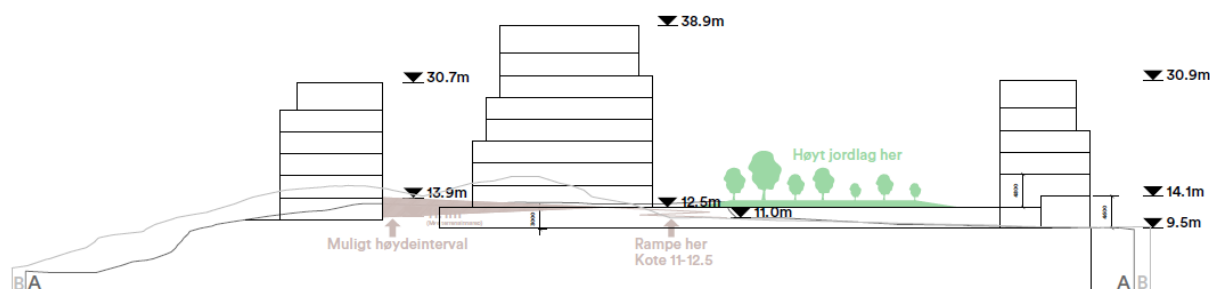
Figur 9: Gårdsrom på tak av parkeringsanlegg

For overordna fellesanlegg, satt som rekkefølgekrav i områdeplanen, forutsettes disse ivarettatt ved inngåelse av utbyggingsavtale.

4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Områdeplanen hjemler en utnyttelse på %-BRA = 175 %. Tilsvarende utnyttelse legges til grunn for detaljreguleringsplanen, som vil innebære et leilighetsantall mellom 85-110 enheter. Videre har områdeplanen bestemmelse om at 1. etasje mot Marviksveien skal forbeholdes forretning/bevertning/tjenesteyting, noe planforslaget ivaretar.

Gjeldende områdeplan legger opp til byggehøyder inntil fem etasjer. Planforslaget opererer med varierte høyder, med maksimalt åtte etasjer over parkeringsdekke. Høyden er tilpasset omgivelsene, ved at høyeste bygg er trukket tilbake på tomten og legger seg opp mot kollen i nord. Mot nordøst og øst foreslås lavere høyder, i samsvar med kommunens føringer, slik at lys- og solforhold blir ivarettatt.



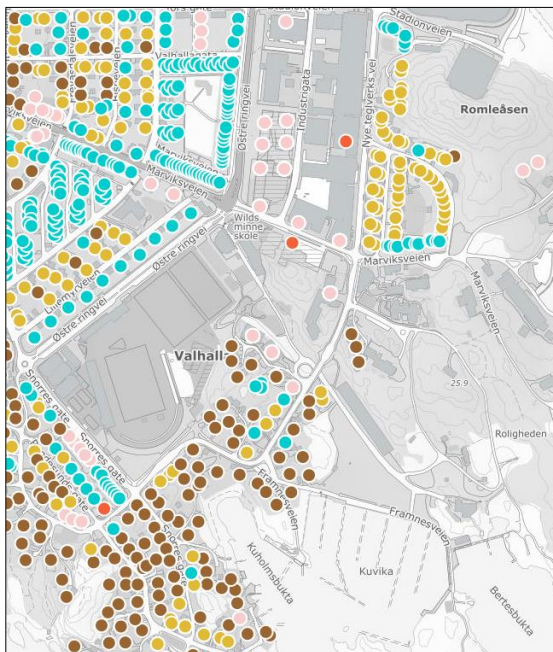
Figur 10: Snitt

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planområdet ligger sentralt plassert på nedre del av Lund, med kort avstand til alle sentrale utdannings- og servicefunksjoner:

Barnehage	0,2 km
Barneskole	0,2 km
Ungdomsskole	1,4 km
Dagligvare	0,2 km
Kollektivtransport	0,1 km
Idrettsanlegg	0,4 km

Planområdet ligger i et område med variert boligtypologi, alt fra småhusbebyggelse (primært i syd og nord-øst) til større institusjonsbygg (barnehage og skole) og forretnings- og leilighetsbygg i sju til åtte etasjer på Marvika Torv. Fordeling av boligtyper vises under.



Viser ulike boligtyper fra Matrikkelen.

- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Leilighet
- Annet

Figur 11: Fordeling av boligtyper i nærområdet

6. TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planområdet er i hovedsak flatt, med unntak av en terrengkølle i sørøst. Kollen er avsatt til *grønnstruktur* i områdeplanen. Kollen kan brukes til uteopphold og lek og vil i all hovedsak bevares og inngå i fellesarealene. Noen tilpasninger vil bli gjort for å sikre adkomstveier og gode overganger. Kollen vil dermed fungere som en buffer mot Nye teglverksvei, samt fortsatt være en del av grønnstrukturen i området.

Området vest for planområdet er regulert til offentlig friområde, noe som fordrer god tilpasning og overgang.

Mot nord og øst grenser planområdet til offentlig vei. Det vil bli arbeidet aktivt med å sikre gode overgangssoner mellom fasade og gate, med blant annet brede fortau, rauser inngangssoner og forhager til boligene. I tillegg legges det til rette for mulig etablering av næring i deler av 1. etasje mot gate.



Figur 12: Overgangssoner mellom fasade og gate

7. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG ANDRE PLANER

Kommuneplan

Samfunnsdelen

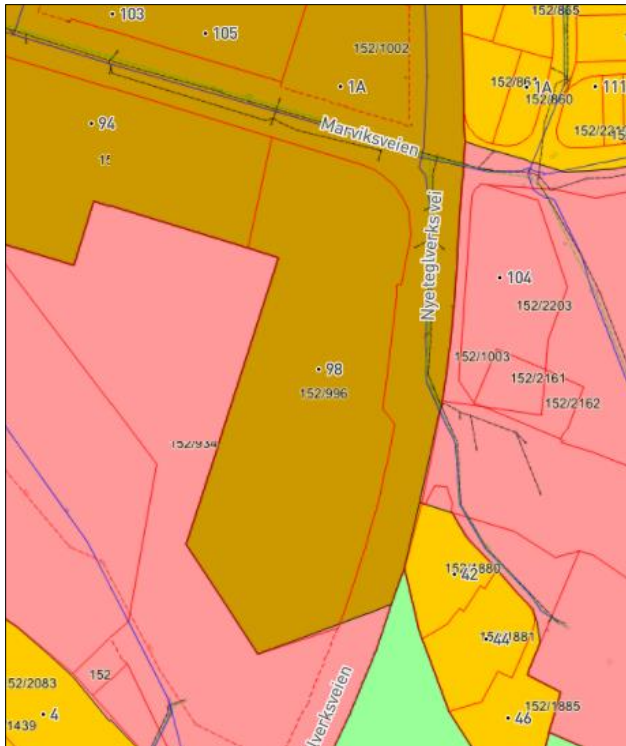
Samfunnsdelen gir tydelige føringer om at arbeidet med by- og stedsutvikling i kommunen skal fremme kompakte senterområder, med gode kvaliteter i byrom og innbyggernes nærmiljø. Det er et uttalt mål, at boligbygging skal skje ved fortetting og transformasjon i eksisterende utbyggingsområder, og ved konsentrert utbygging – fortrinnsvis i tilknytning til eksisterende sentra og knutepunkter. For boligfortetting, er det nedfelt følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- *Forslag til fortetting skal vurderes i en reguleringsplanprosess hvor forslaget ses i sammenheng med områdets fremtredende egenskaper. Reguleringsplangrensen skal settes slik at den omfatter hele strøket den aktuelle utbyggingen er en del av, inklusiv nødvendige arealer for grønn, teknisk og sosial infrastruktur. Områdets kapasitet og konsekvenser av tiltaket skal vurderes. Reguleringsplanen kan fastsette krav knyttet til gjennomføring av tiltaket.*
- *Fremtredende egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for vurdering av om utbyggingen skal tillates og for utformingen av prosjektet. Eksempler på slike egenskaper er landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelser. Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Boligene skal ha gode uteoppholdsarealer og solforhold.*
- *Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt.*
- *Utbyggingen skal kvalitetsmessig være et bidrag til området og omgivelsene ved at den tilfører kvaliteter som området trenger, for eksempel møteplasser eller boligtyper som er tilpasset forventet demografisk utvikling i området.*

Planinitiativet er i samsvar med arealstrategiene i samfunnsdelen om å redusere transportbehov, fortetting i sentrumsnære områder, og utvikle boligområder for mangfold.

Arealdelen

Området er avsatt til *nåværende sentrumsformål* i kommuneplanen for gamle Kristiansand.

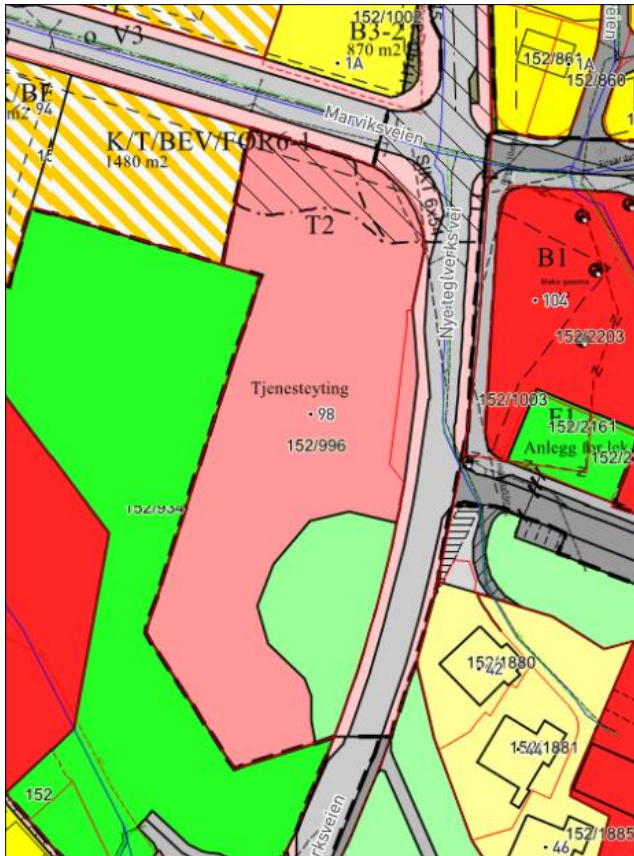


Figur 13: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Gjeldende områdereguleringsplan

Eiendommen inngår i områdeplanen for Marviksletta, planID: 1247. Planen ble vedtatt i 2015. Eiendommen er regulert til *offentlig eller privat tjenesteyting* i områdeplanen, med føringer om at det kan oppføres bygninger for studentboliger innenfor området. Utnyttelsesgraden (%-BRA) er satt til 175 %, og reguleringsplanens generelle bestemmelse om høyder på maksimalt fem etasjer gjelder. I tillegg skal toppetasjen være tilbaketrukket fra veggliv.

Områdeplanen har generelle prinsipper for innhold i bygg. 1. etasje mot gate skal forbeholdes forretninger, bevertning, håndverksvirksomhet og tjenesteyting. Disse skal ha selvstendige innganger og kommunikasjonspunkter mot gatene, og funksjonene skal henvende seg ut mot gata. Boliger kan lokaliseres i 2. etasje og oppover.



Figur 14: Utsnitt fra gjeldende områdereguleringsplan

8. FORHOLD TIL OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet og at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen. Regjeringen er opptatt av at utfordringer og muligheter varierer fra sted til sted, og regjeringen legger stor vekt på lokaldemokratiet i plan- og byggesaker, samtidig som nasjonale hensyn skal ivaretas.

Følgende av FNs bærekraftsmål er ansett som relevante for et boligprosjekt slik som prosjektet omtalt i dette planinitiativet:

- Mål 3 God helse og livskvalitet
- Mål 7 Ren energi for alle
- Mål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
- Mål 13 Redusere klimaendringene
- Mål 15 Livet på land

Mål 3 vil ivaretas ved å blant annet planlegge for gode lys- og solforhold, ha fokus på grøntarealer, materialvalg uten helseskadelige stoffer og medvirkning. Mål 11 handler om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige, herunder tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger, samt reduksjon av lokalsamfunnets negative påvirkning på miljøet. Dette er fokusområder i prosjektet.

De resterende målene er omtalt i kapittel 10 og 11.

Relevante statlige retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Prosjektet tar utgangspunkt i å utvikle boliger med gode bokvaliteter i et i hovedsak allerede utbygget planområde. Overordnet vil prosjektet kunne tilfredsstillende de relevante statlige retningslinjene. Området fortettes omkring eksisterende bebyggelse og infrastruktur som på et overordnet nivå vil være bedre enn å etablere ny bebyggelse hvor disse elementene må etableres. Ny bebyggelse vil så langt det lar seg gjøre tilpasses til eksisterende bebyggelse, vegetasjon og terreng, og er ikke en del av 100-meterssonen.

9. VURDERING OM KONSEKVENsutREDNING

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Planinitiativet er vurdert i henhold til konsekvensutredningsforskriften. Planen er i samsvar med overordnet plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I, om planer som alltid skal konsekvensutredes, punkt. 25 ” *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*”. Det er tidligere konkludert med at formålsendringen fra tjenesteyting (studentboliger) til bolig ikke utløser krav om konsekvensutredning.

10. KONSEKVENSER FOR KLIMA OG MILJØ

Kristiansand kommune ønsker at det skal redegjøres for mulige konsekvenser for klima og miljø, som følge av det foreslåtte arbeidet i planinitiativet. Temaer kommunen har fokus på er: klimagassutslipp, arealbruk, transport, natur (nedbygging av ulike markslag), ombruk/sirkulærøkonomi, destruksjon, materialvalg, naturmangfold og vannforskriften § 12.

I plansammenheng skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Senere i prosessen kan et miljøprogram med oversikt over prosjektets miljømål utarbeides, slik at nevnte mulige konsekvenser minimeres. Miljømålene kan deretter konkretiseres i en

miljøoppfølgingsplan (MOP), som følges opp i prosjektets faser av relevante fag og av prosjektledelsen selv. En slik MOP, vil kunne sikre tilfredsstillende av miljøkrav og størst mulig oppnåelse av miljømål. MOPen vil adressere minimum alle de aktuelle klima- og miljøtemaene som nevnes av kommunen.

Følgende overordnede miljømål kan minimere mulige konsekvenser for klima og miljø, og vil bli vurdert innarbeidet i prosjektet:

- Vurdere å sertifisere iht. en grønn bygningsstandard eller eventuelt følge en tilsvarende bærekraftstrategi.
- Bygg som rives og/eller rehabiliteres i stor grad skal ombrukskartlegges, og det skal vurderes om ombrukbare materialer og/eller ombrukbare bygningsdeler er aktuelle for tiltaket.
- Det skal planlegges å benytte miljøvennlige materialer produsert med lave klimagassutslipp og lang levetid. Potensialet for å benytte ombrukte byggevarer i prosjektet kan med fordel vurderes.
- Det skal tilrettelegges for ombruk og materialgjenvinning under byggefasen.
- Klimagassutslipp knyttet til byggeplassen skal vurderes, og en reduksjonsambisjon for klimagassutslipp settes tidlig i prosjektet.
- Tiltaket skal i størst mulig grad oppføres med fleksibilitet og demonterbare materialer for å muliggjøre ombruk i fremtiden.
- Blågrønn faktor bør vurderes for tiltaket, sett i sammenheng med en forsvarlig overvannshåndtering.
- Ta hensyn til omkringliggende terreng, og bekjempe eventuelle fremmede arter.
- Byggeplassen skal være sikker og mest mulig miljøvennlig med tanke på transport på og i nærheten av byggeplassen.
- Det tilrettelegges for miljøvennlige transportmidler for beboere og besøkende.
- Det skal være fokus på å unngå utslipp til luft, vann og grunn.

11. ENERGILØSNINGER

Det planlagte prosjektets energiforsyning skal baseres på klimavennlige og energieffektive løsninger. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og vil bli klargjort for tilkobling. Det skal planlegges for tilrettelegging for fornybar energiproduksjon, og muligheter for solceller og solfangere på tak vurderes. Dette bør sees i sammenheng med elbillading og eventuell batteribank. Andre fornybare energiløsninger som f.eks. bergvarme kan vurderes, og eventuelle varmepumper skal ha høy virkningsgrad og naturlige kuldemedier.

12. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Planområdet ligger i et etablert boligområde, med kort avstand til nytt bydelssenteret på Marviksletta. Det primære vil være å finne et plangrep som forholder seg til omgivelsene på en god måte, samtidig som eiendommens umiddelbare nærhet til Marvika Torv må hensyntas ved utforming av urbane kvaliteter, utnyttelse og høyder.

13. SAMFUNNSSIKKERHET

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vil bli gjennomført som en del av planarbeidet. Aktuelle temaer i ROS-analysen vil bli innarbeidet i planforslaget.

14. INTERESSENER

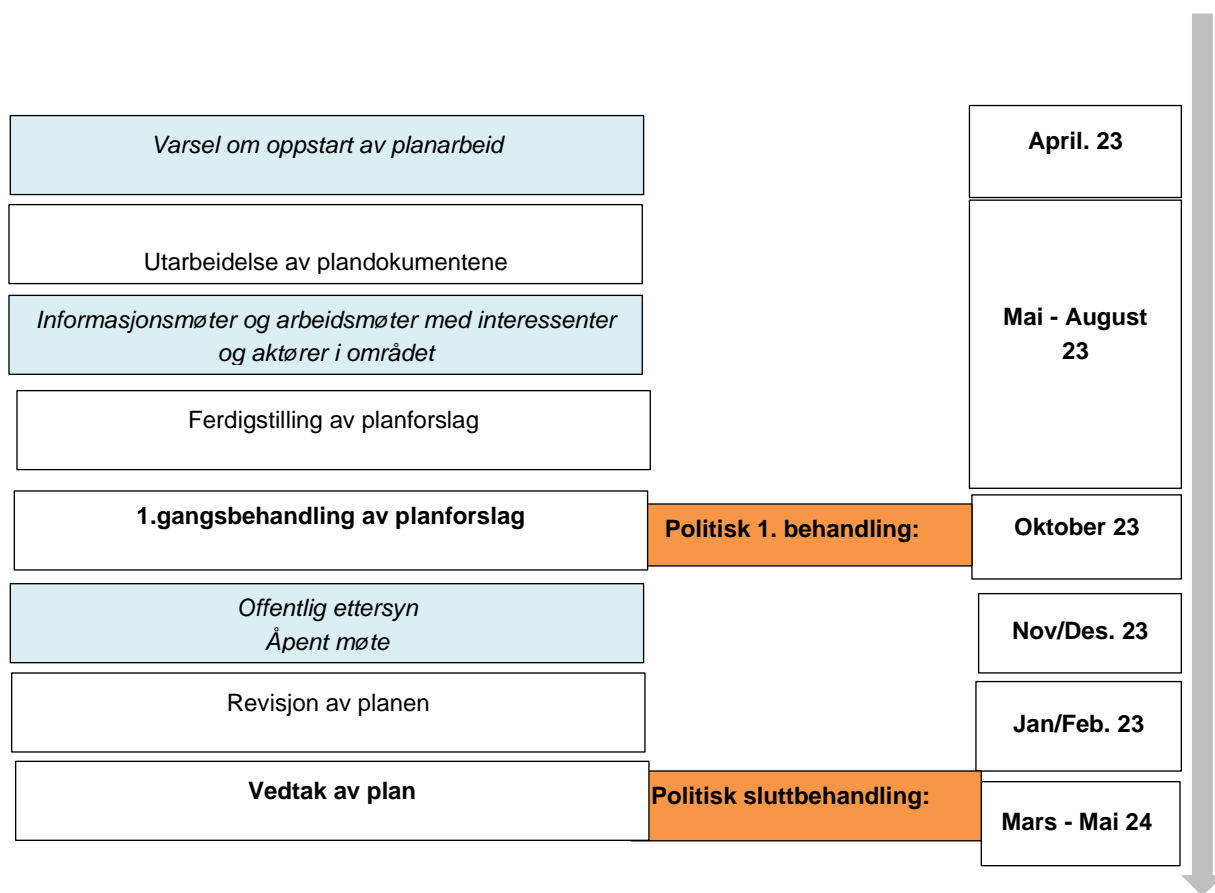
Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

- Kristiansand kommune: kommunelege, beredskapskoordinator, barn- og unges representant, rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldrerådet og ungdomsrådet.
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Staten Vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE
- Avfall Sør
- Kristiansandsregionen brann og redning IKS
- Agder Energi AS / Agder Energi Varme AS / Agder Energi Nett AS
- Velforeninger i området
- Grunneiere og naboer

15. PROSESS

- Det er ønskelig å ha en tett dialog med Kristiansand kommune i prosessen.
- Det må opprettes god dialog med berørte interessenter i nærområdet.
- Prosjektet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Det legges til rette for eget medvirkningsopplegg for barn og unge.

16. OVERORDNET FREMDRIFT



17. ULIKE UTREDNINGSTEMA

Temaer som skal beskrives og vurderes spesielt i planarbeidet i form av egne utredninger:

- grunnforhold (stabilitet)
- klima/miljø og mikroklima
- naturmangfold
- støy
- trafikk og parkering
- Kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp, avfall)
- overvannshåndtering
- landskapsvirkning
- sol-/skyggevirking
- skole- og barnehagedekning