



Plannavn - detaljregulering

Plannummer: 1595
Saksnummer eByggesak: PLAN-21/00594
Saksnummer p360 online: 2021012055
Møtedato: 30.04.2021
Saksbehandler: Gisela Nilsen
Sidemannskontrollør: Jøran Syversen
Byggesaksbehandler: Håkon Andre Arnesen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller Tor Olav Holen, Espen Solheim, Jannike Nilsen, Tine Aagesen
Solon eiendom
Konsulent Ole Einejord, Øyvind Bay, Code arkitektur AS
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, postmottak.

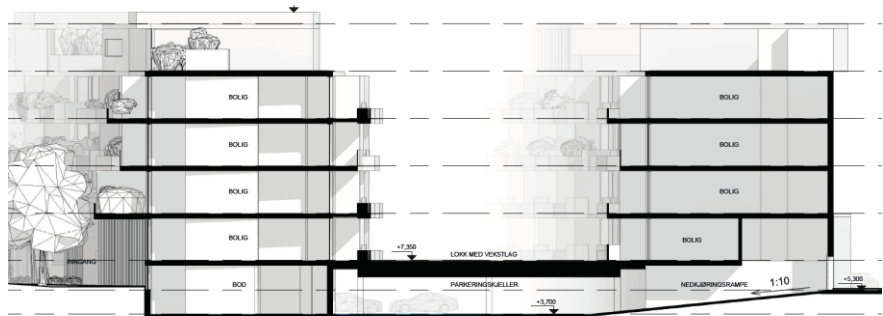
FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen Forslagsstiller ønsker å:

- utvikle nordre del av felt BKH6 på Marviksletta med boligbebyggelse.
- bygge leilighetsbygg i 2 lameller i nord-sør-retning mellom Østre Ringvei og Industrigata. Leilighetsbyggene er foreslått med fem boligetasjer over en delvis nedgravd parkeringsetasje.
- tilrettelegge for ca. 106 boliger med en variasjon i leilighetsstørrelser fra 40 – 190m².
- tilrettelegge for min. 25m² uteoppholdsareal per bolig på balkonger, på grønt dekke over parkering samt på takterrasser.
- opparbeide parkering med en parkeringsdekning i tråd med områdereguleringen.
- tilrettelegge for en kafé på bakkeplan mot nord.



Situasjonsplan fra planinitiativet



Tverrsnitt



Fasade mot Østre Ringvei



Hjørne Østre Ringvei/Nye Teglverksvei med planlagt kafé



Fasade mot Industrigata

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Felt BKH6 er i områdereguleringen for Marviksletta regulert til bolig/kontor/håndverksvirksomhet med en boligandel på 40-80%. Hovedfasader skal orienteres mot Industrigata. Minimum en sandlek skal lokaliseres mot parkdraget i sør. 1. etasje mot gate forbeholdes publikumsrettet virksomhet.

Det er positivt at det nå blir satt i gang planarbeid for å transformere området BKH6 på Marviksletta. Det er bra at forslagstiller ønsker å bygge et boligområde med kvalitet som kan løfte bydelen. Detaljreguleringen må forholde seg til områdereguleringens plangrep og bestemmelser. Dette er viktig for å få til en helhetlig utvikling av Marviksletta. Planinitiativet avviker fra områdereguleringen på en del punkter, blant annet på temaene planavgrensning, formål, bebyggelsesstruktur og lekearealer. Dette blir vurdert i detalj i avsnittene under. Tilbakemeldingene må innarbeides i det videre planarbeidet.

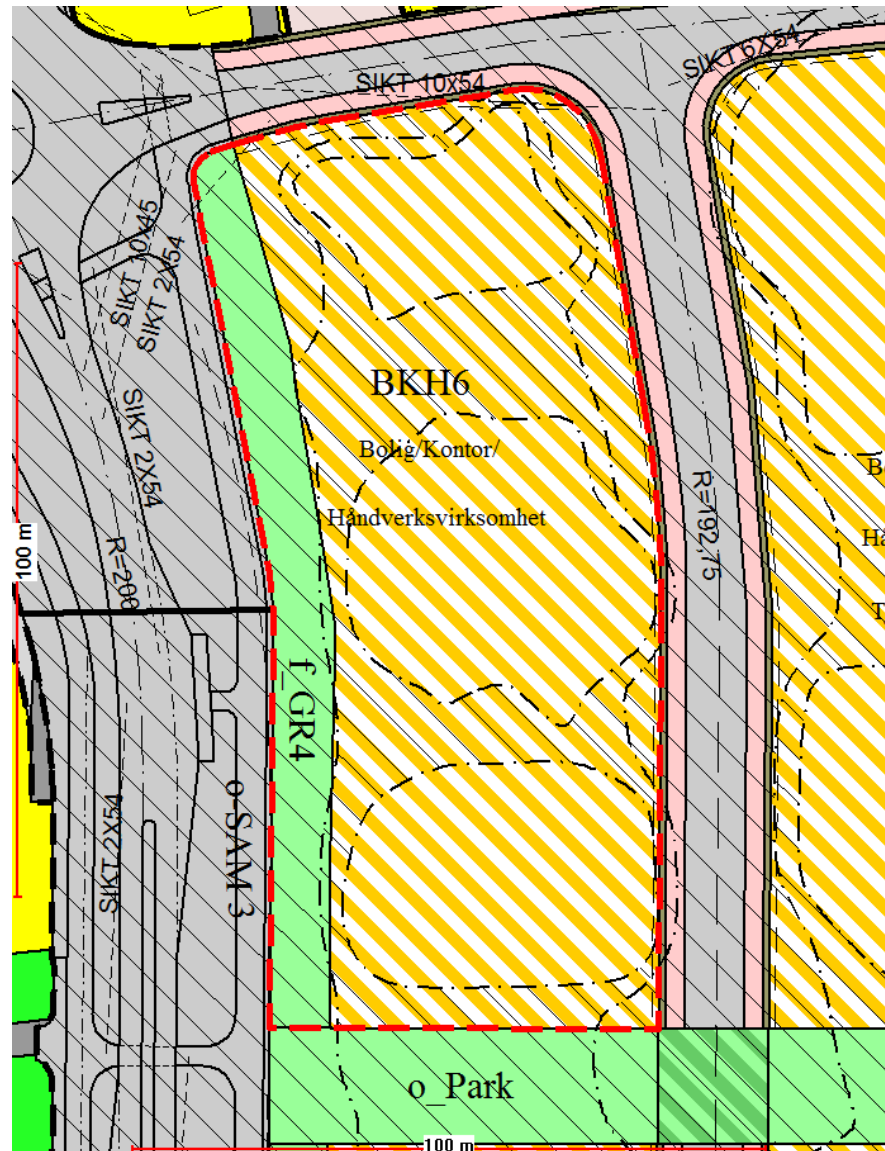
Planområdet og gjennomføring

For å sikre gode overganger og sammenhenger må hele felt BKH6 reguleres, selv om tomten i sør ikke blir transformert før om noen år frem i tid. Siden utvikling av eiendommen i sør ligger frem i tid, må planforslaget fungere både uten og med eiendommen i sør. Planforslaget må beskrive og vise en trinnvis løsning med og uten eiendommen i sør. Dette må eventuelt

fastsettes i bestemmelser. Eventuelle midlertidige løsninger må sikres i planen.

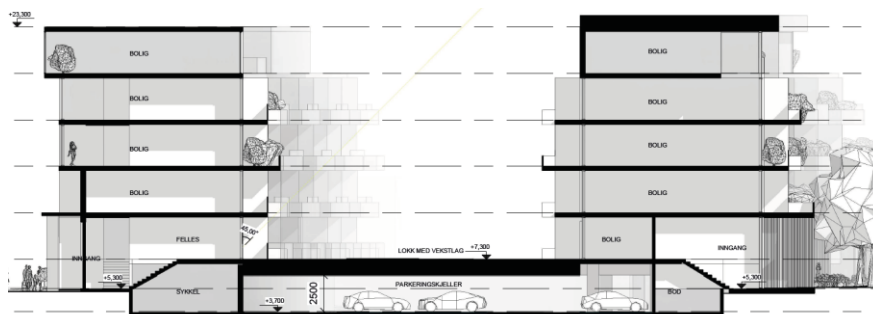
Regulant må ta en dialog med eier av tomten i sør så snart som mulig. Hvis det ikke foreligger konkrete utviklingsplaner for eiendommen i sør, må det reguleres inn potensialet på tomten.

Planområdet skal ta med felt BKH6 og felt f_GR4:



Formål

Planinitiativet avviker fra områdereguleringen når det gjelder foreslått boligandel. Det foreslås ren boligbebyggelse bortsett fra en liten kafé på ca. 71,6m². Det er bra med fellesarealer på bakkeplan, men de er vist med veldig høy takhøyde og et vanskelig snitt, og det er uklart hva de skal brukes til. Slike høye, tomme rom bidrar ikke til å aktivisere fasaden mot gata. Det må beskrives hva fellesarealene skal brukes til.



Feltet er regulert til bolig/ kontor/ håndverksvirksomhet og områdereguleringen forutsetter minst 20% andre formål enn bolig i feltet. Første etasje skal være forbeholdt publikumsrettet virksomhet og ikke inneholde bolig. Det må lages en liten analyse som utreder hvilke funksjoner som kan ligge i første etasje. Kontor og næring i første etasje vil gi bedre overganger mot gata og aktivisere fasaden. Virksomheter som kan genere støy, lukt eller vibrasjoner vil erfaringsmessig medføre klager fra boligene over.

Kafé ligger i utgangspunktet ikke som formål i områdereguleringen, men plan og bygg mener at det kan bli et positivt bidrag til området. Foreslått plassering av kaféen er derimot svært uheldig – den er skyggefull og er utsatt for mye trafikkstøy. Det er bedre å plassere kontorarealer mot nord. Kafé og sandlekeplass bør samlokaliseres for å gi synergier og plasseres mot sør, fortrinnsvis mot parkdraget (se krav i områdereguleringen). Grøntområdet kan gi gode oppholdskvaliteter til en fortauskafé, samtidig som kaféen kan gi liv til grøntområdet. Det er ikke plass til uteservering på regulert fortau. Uteservering må skje på egen eiendom.

Arkitektur og bebyggelsesstruktur

Forslagstiller har testet ut flere forskjellige bebyggelsesstrukturer i forkant av planinitiativet. Plan og bygg mener at den viste strukturen er godt lesbar, definerer gateløpet på en god måte, har gode kvaliteter og har potensialet til å skjerme utearealet mot støy, samtidig som man får et relativt stort, sammenhengende uteareal som kan få gode kvaliteter.

Østre ringvei er en stor bilvei og kollektivgate og vil være det også i fremtiden. Planinitiativet viser en bebyggelse som ser ut til å være ensidig orientert mot Østre ringvei, mens fasaden mot Industrigata ser mer lukket ut og som en «bakside». Ifølge områdereguleringen skal hovedfasaden henvende seg mot Industrigata. Industrigata skal være hovedbygaten som den nye bydelen skal bygges opp rundt. Den skal opparbeides med tosidig trerekke og aktive fasader med publikumsrettet virksomhet på bakkeplan. Mot Østre ringvei og mot utearealet er det brukt balkonger og utkrageringer til å bryte opp fasaden. Fasaden må også brytes opp og bli mer «åpen» og «levende» mot Industrigata.

Overgangen mot nord kan bli uheldig hvis ytterveggen til parkeringskjelleren blir synlig i 2 meters høyde. Overgangen mellom utearealet og fortauet må detaljeres på en god måte. Det kan vurderes om det skal tegnes en lukket karré mot nord

for å få en bedre avslutning mot gateløpet. Løsning må tilpasses til endelig løsning som velges i forhold til parkeringskjelleren.

Fasade og overganger mot sør er ikke vist i illustrasjonene. På grunn av gode solforhold er det potensialet for gode kvaliteter her, men det er foreløpig uklart hva som er tenkt her. Det må vises potensialet på eiendommen sør på BKH6 og hvordan overgangen til nåværende og til fremtidig bebyggelse er tenkt.

Det nordvestre hjørnet blir det mest synlige hjørne når man reiser til eller forbi prosjektet. Arkitekturen bør trekkes rundt hjørne for å artikulere dette stedet.

Høyder

Det er uaktuelt at parkeringskjelleren stikker 2 meter opp over bakken fordi det kan føre til mye død fasade og synlig fasade av parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren bør være nedgravd.

Det er positivt for bokvaliteten om boliger ikke ligger helt på gateplan. Dette kan derimot oppnås på andre måter enn at parkeringskjelleren ligger over bakken. Områdereguleringen krever at første etasje mot gate forbeholdes publikumsrettet virksomhet. Boliger kan lokaliseres i andre etasje og oppover.

Det må sikres at utearealet ikke ligger så høyt over bakken at tverrforbindelsene blir en visuell barriere. Utearealet må være universelt utformet og bør ligge på gateplan, evt. maks 1 meter over bakkeplan.

Forslagstiller beskriver at det skal være mulig å se gjennom de høye fellesarealene og oppleve utearealet. Det vil ikke være mulig så lenge utearealet ligger langt over øyehøyde. Dersom dette er en kvalitet som ønskes oppnådd, så må parkeringskjelleren senkes ned.

Det må reguleres for en høy første etasje i tråd med områdereguleringen, slik at den kan brukes til næring/ kontor.

Nedtrapping mot rekkehusene i nord er positiv. Dette må sikres i planen.

Øverste etasje skal være tilbaketrukket, også mot Industrigata, hvor den nå er vist som utkraging.

Endelige brutto kotehøyder innenfor angitt etasjetall fastsettes i detaljreguleringen.

Boligstørrelser

Kommuneplanens samfunnsdel krever en variert boligsammensetning. Prosjektet skal sikre en variasjon i boligstørrelser og en minimumandel store familieleiligheter.

Uteoppholdsarealer

Gode utearealer og grønne kvaliteter er viktige kvaliteter å sikre i planarbeidet, siden det er få grønne kvaliteter i planområdet og området rundt per i dag.

Alle boliger må ha tilgang til private uteoppholdsarealer i form av balkong eller forhage, også i første etasje. Overgangene mellom privat, felles og offentlig tilgjengelig uteareal må gis en god og tydelig utforming. Det er viktig med tilstrekkelig jordoverdekning over parkeringskjelleren for å kunne etablere

frodige og mangfoldige uteoppholdsarealer med beplantning med busker og trær. Det felles uterommet må gis gode kvaliteter.

Det er få grønne kvaliteter i planområdet per i dag, og det tar lang tid før nye trær og busker er store nok til å gi et grønt preg til området. Bevaring av eksisterende trær vil gi kvaliteter til området som man ikke må «vente på». Plan og bygg anmoder om å bevare det eksisterende treet i planområdet.



(Google streetview)

Parkering

Parkeringskravet i områdereguleringen er forholdsvis i høyt sammenlignet med hva som blir krevet i sentrale områder i dag. Parkeringsdekningen vurderes i planarbeidet.

Støy og luftkvalitet

Feltet ligger i gul og rød støysone. Støy må utredes. Innenfor rød støysone skal det være gjennomgående leiligheter med stille side som tilfredsstiller kravene i forskrift. Det skal i tillegg foretas tiltak på fasade som gjør at innendørs støynivå ivaretar kravene som stilles. Innenfor gul støysone skal det vurderes tiltak i henhold til forskrift.

Planlagte tverrforbindelser er positive for å bryte opp bebyggelsen og for å tilføre snarveier i området, men må vurderes i forhold til støy.

Planforslaget må ta høyde for fremtidig havn. Det er imidlertid utredet i kommunedelplan for havna at dette området ikke blir berørt av havnestøy. Det må tas høyde for lysforurensning fra havnas fremtidige aktiviteter.

Planforslaget må omtale luftkvalitet.

Transformasjon/ midlertidig byrom

Detaljplanen må vurdere strategisk bruk av midlertidighet. Hvordan kan arealer og bygninger bidra med kvaliteter mens området er under regulering? Midlertidige byrom kan ikke anvendes til parkering. Deler av området – «Byfabrikken» er allerede i midlertidig bruk. Hvordan kan det dras nytte av dette videre? Hvordan sikres bokvaliteter mens transformasjonen pågår?

Se også retningslinjer i Designmanual for Marviksletta.

Barn og unges interesser

Det er mange barn som beveger seg gjennom planområdet til forskjellige målpunkter, f.eks. skatehallen og andre fritidsaktiviteter. Det er viktig med trafiksikkerhet, særlig i byggeperioden. Dette beskrives i planbeskrivelsen. Utbygger oppfordres til dialog med omgivelsene underveis i byggeperioden.

I dag parkeres det ut/inn mot Industrigata rett overfor skatehallen. Denne løsningen gir dårlig trafiksikkerhet og må avvikles så fort som mulig.

Planbeskrivelsen skal beskrive hva planen bidrar med for barn og unge.

Grønnstruktur og lekeplasser

Sandlekeplassen skal lokaliseres mot o_Park, jfr. områdeplanen.

Området som er regulert til park er i bruk som parkeringsplass for eiendommen sør i felt BKH6. Denne eiendommen skal fortrinnsvis være med nå og opparbeide parken og sandlekeplassen sammen med dette prosjektet. Det må finnes en gjennomførbar løsning for dette i felleskap. Kan det f.eks. tilbys parkeringsplasser til eiendommen i sør i prosjektets parkeringskjeller, slik at området som er regulert til park kan opparbeides allerede nå?

Dersom det ikke lykkes med å etablere sandlekeplassen nå, kan sandlek etableres midlertidig mellom byggene i dette prosjektet, under forutsetning om en avtale om endelig opparbeidelse av sandlek i sørenden slik det er regulert.

Kvartalslekeplassen for området er felt o_F5 i områdeplanen. Kvartalslekeplassen er ett av definerte hovedanlegg i områdeplanen. Det må lages en utomhusplan for o_F5. Det er uavklart hvem som skal lage denne.

f_GR4 skal beplantes og være en aktiv forhage. Arealet kan ikke regnes som en del av uteoppholdsareal.

Tiltaket forutsetter utbygging/ utbedring av følgende anlegg:

- sandlekeplass
- o_Park
- i tillegg kommer definerte hovedanlegg, se under.

Kommunaltekniske anlegg

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

- fortau
- veg
- vann- og avløp
- i tillegg kommer definerte hovedanlegg, se under.

Kommunen skal lage overordnet VA-plan for området. Utbygger skal bidra til VA-hovedanlegg i Østre ringvei. Annen nødvendig VA må opparbeides og bekostes av utbygger. Utviklingen i området må samordnes med ingeniørvesenets framdrift i planen.

Det stilles krav til teknisk plan og opparbeidelse av tilliggende fortau og kjørebane utenfor planområdet. Opparbeidelse av kjørebanen må tilpasses eksisterende situasjon.

Det må planlegges for nedgravd avfallsøsning. Sjøpplanlegg må plasseres innenfor BKH6.

Per i dag ligger det stor felles spillvann- og overvannsledning gjennom området. Det må avklares om denne utgår i

forbindelse med ny ledning i Østre ringvei. Midlertidig omlegging må bekostes/gjennomføres av utbygger.

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.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Definerte hovedanlegg:

- Østre ringvei
- Ny Vige Havnevei
- Ny 11-bane på Kongsgårdjordene
- Kvartalslekeplass o_F5
- Oppgradering av Kongsgård alle
- 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
- o_Park
- 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 fra og med skoleåret 2021/22.

Energi

Prosjektet må utnytte fjernvarme.

Kunnskaps- grunnlag

- [Strøksanalysen](#): tilgrensende områder er bygd ut på 50-tallet med tydelig struktur. Det er hovedsakelig rekkehus, tomannsboliger, firemannsboliger og lavblokker i området.
- [Barns bruk av arealer](#) (Registreringer i sharepoint): Det er gjort medvirkning i forbindelse med områdeplanen for Marviksletta. Barna var mest opptatt av trafikkikkerhet, trafikkreduksjon, trygge veier for gående og syklende, mindre trafikkstøy, store lekeplasser og plassering av stier og lekeplasser. Planområdet er nabo til en skatepark.
- Forurensa masser ([Kommunens temakart](#)). Det skal avklares om det er mistanke om forurensning i grunnen.
- Flom-/ rasfare ([NVE kartveileder](#), [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen):
 - o Planområdet grenser til aktsomhetsområde for flom fra Prestebekken.

- Planområdet ligger i området med mulig marin leire, men har lite helning.
- Kjente støykilder: Veitrafikk, (fremtidig) havnestøy
- Andre tema i [kommunens temakart](#)

Kart

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Eiendomsforhold

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.
- Illustrasjoner som beskriver trinnvis utbygging.
- Høyder og volum
- Sol-skygge-analyse
- Kart over tilgjengelige arealer for uteoppholdsareal
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse i sammenheng med eksisterende og fremtidig nabobebyggelse (oppriss, høydesatte tverrsnitt og lengdesnitt, perspektiv fra bakkeplan)
- Typisk etasjeplan
- Parkeringsløsning inklusive adkomst
- Temakart for barn og unges interesser som viser trygg skolevei og trygg vei til lekeplassene

3D-modell

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

- Komplett 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

- Forurensning i grunnen
- Geotekniske undersøkelser og beregninger for å kartlegge stabilitet i grunnen.
- Støyanalyse. Støyanalyse skal ta med omkringliggende bebyggelse.
- Lysforurensning fra havnas fremtidige aktiviteter.
- Mikroklima.
- Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
- Analyse av mulige publikumsrettete funksjoner i første etasje
- Mobilitetsplan

Konsekvens- utredning og planprogram

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med områdereguleringen. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

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

Det må snarlig tas en dialog med eier av tomt 152/446, Industrigata 13. Kommunen kan innkalle til et felles møte og være fasilitator. Samarbeid med eier av nabotomten er viktig for blant annet å kunne realisere grønnstrukturen som planen har rekkefølgekrav til. Se også punkt ang. grønnstruktur.

Følgende må også involveres i planarbeidet:

- Naboer
- Elevråd ved Wilds minne skole, Oddemarka skole
- Virksomheter i nærområdet, brukere/ leietagere
- Grunneiere

Forslag til tema for medvirkning er

- utformingen av prosjektet
- hvordan prosjektet påvirker trafikksituasjonen i området
- innspill til publikumsretta funksjoner
- plassering og utforming av lekeplass
- midlertidige tiltak som planen skal bidra med

Anbefalt metode for medvirkning:

- Det anbefales å ta med elevrådet med aktuelle elever som bor i området med på befaring i planområdet og å gå deres skolevei, evt. vei til fritidsaktiviteter.
- Naboer kan inviteres til åpent kontor på Byfabrikken, hvor de kan komme med innspill og stille spørsmål. Naboer er ikke bare beboere, men også eiere, leietagere og brukere av nabokvartaler, blant annet skateparken og menigheten Salem.

Fra kommunen vil parkvesenet, ingeniørvesenet, utbyggingsstaben, barn og unges representant og klima og areal delta i den videre prosessen.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Fremdrift

Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep: slutten av juni 21 (optimistisk)

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: september/ oktober 2021

Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag: desember 2021

Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: vår 2022

Forventet tidspunkt for sluttbehandling: høst 2022

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både

forslagsstiller 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

Under forutsetning av at planen bearbeides i henhold til punktene i oppstartsmøtereferatet i det videre planarbeidet, anbefaler kommunen oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Gisela Nilsen, 30.04.2021
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 2011 – 2050

*2.1 Effektiv bystruktur
Potensialet for fortetting og nybygging innenfor allerede
utbygde by- og tettstedområder skal utnyttes særlig når dette
styrker bruk av kollektivtransport og gir en samfunnsøkonomisk
god utnyttelse av eksisterende infrastruktur.*

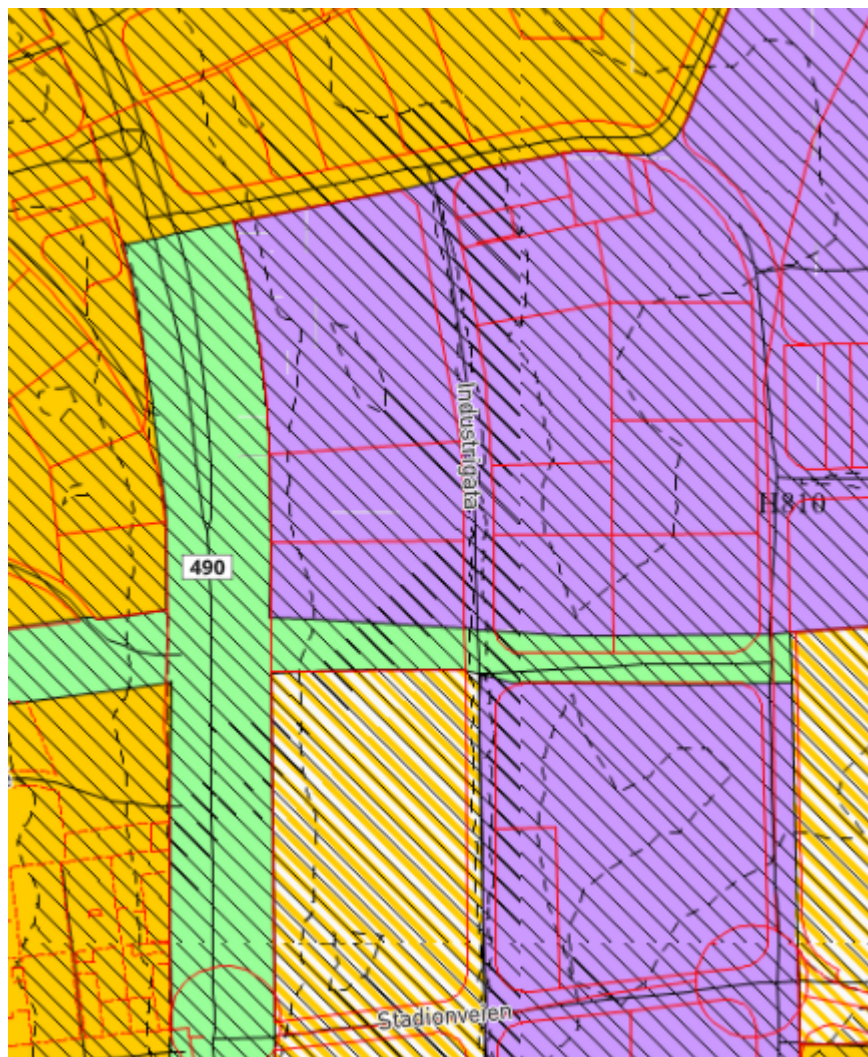
*8.13 Boligarealer
For å møte en utvikling hvor en stadig større del av befolkningen
er over 67 år, bør det satses på utbygging av leiligheter i
tilknytning til eksisterende sentre med god tilgang til offentlig
service og tjenester.*

Marviksletta er regulert til næringsområde i gjeldende regionalplan.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Tre satsingsområder:

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



Formål: Næring

Retningslinjer:

I vurderingen av å gjøre om eldre næringsområder til kontorområder med høy tetthet, må behovet for fortetting veies mot behovet for å beholde arealer for håndverkere, små verksteder og produksjonsvirksomhet. Dette er viktig for det samlede tjenestetilbudet til byens innbyggere.

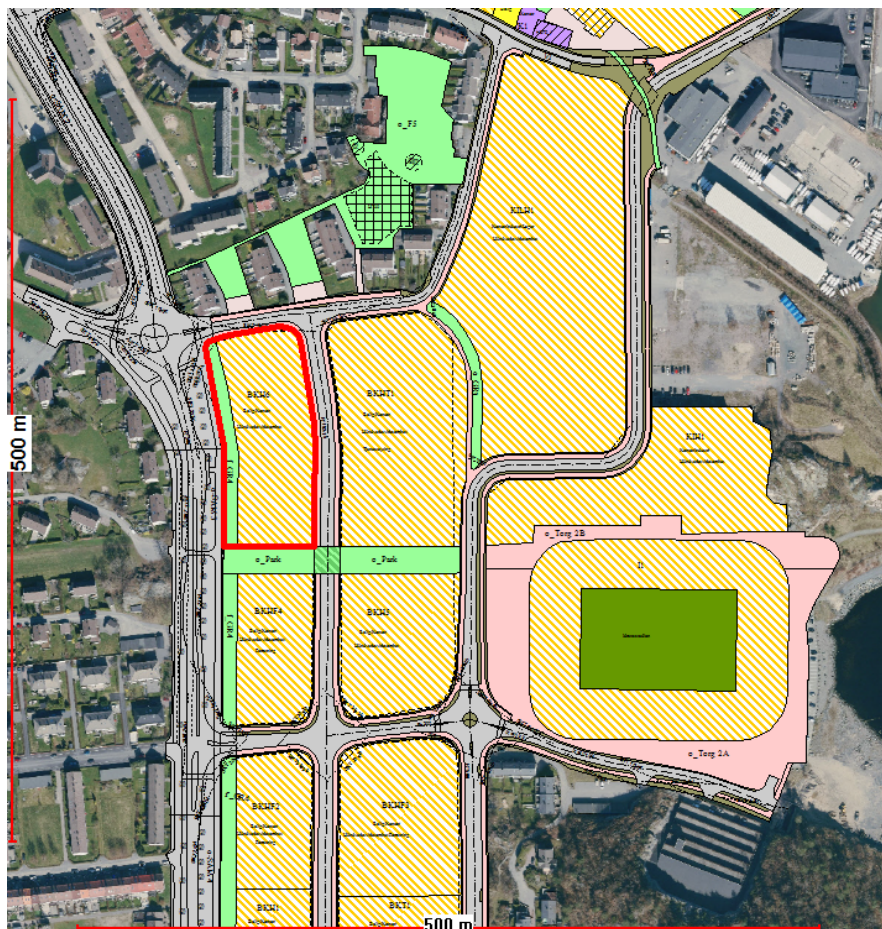
Behovet for arealer til håndverksvirksomhet må kartlegges i planarbeidet.

Det skal søkes å legge til rette for lokalisering av arbeidsplasser slik at behovet for bilreiser begrenses.

Temakart: Støy

Kommuneplanens bestemmelser gjelder.

Områderegulering for Marviksletta



Utsnitt av områdeplan for Marviksletta. Planområdet for BKH6 markert med rødt

Formål: Bolig/ kontor/ håndverksvirksomhet

Bestemmelser: Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Utnyttelse 175% BRA, høyder 5 etasjer med tilbaketrukket toppetasje, Boligformål mellom 40-80% av bruksarealet. Min. 1 sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen i sør. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/ tverrforbindelsene/ grønnstruktur.

Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ deler av denne reguleringsplanen.

Se områdeplanen i sin helhet

Designmanual for Marviksletta

Se dokumentet i sin helhet.

Annet planarbeid i området

Detaljregulering for Marviksletta felt KILH1 og KILH2
Detaljregulering for Marviksletta felt BKHF2 OG BKHF3

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg 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, 2016)

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.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsvarselet.

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](#) eller kortadressen kristiansand.kommune.no/detaljregulering

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker 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:
Solon Bolig AS
Postboks 1847 Vika
0123 Oslo
faktura@soloneiendom.no

Faktura merkes: Industrigata 15&17