



Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Referat oppstartsmøte

1363 E1 Marviksletta senterområde – detaljregulering - endring

Plannummer: 1363 E1
Saksnummer plan&build: PLAN-24/00767
Saksnummer p360 online:2024007755
Møtedato: 21.06.2024
Saksbehandler: Jøran Syversen
Sidemannskontrollør: Gisela Urte Nilsen
Byggesaksbehandler: Håkon Andre Arnesen

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller
Konsulent
Fra kommunen

Plan og bygg:
Ingeniørvesenet:
Parkvesenet:
Klima og areal:
Byutviklingsdirektørens stab:
Andre sektorkontakter:

REFERAT SENDES

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

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen

Intensjonene i områdeplan og detaljregulering videreføres; Planen legger til rette for en større utbygging som i hovedsak fordeler seg mellom boliger (leiligheter), tjenesteyting, kontorvirksomhet og forretning. Detaljregulering skal gjøre sentrumsområdet på Marviksletta til et attraktivt og brukervennlig område for ulike funksjoner og virksomheter samt å forbedre infrastrukturen.

Forslagsstiller ønsker å endre:
- Formål på noen steder i planen

- Endre utnyttelse for deler av planen
- Justering av grøntstruktur innenfor planen
- Det er ønskelig å få utadrettet forretningsvirksomhet imot Industrigata, og innordne en dagligvarebutikk lengre nord på Marviksletta. Til sammen utgjør dette ca. 3500 m² forretning



Illustrasjonsplan av kvartalene

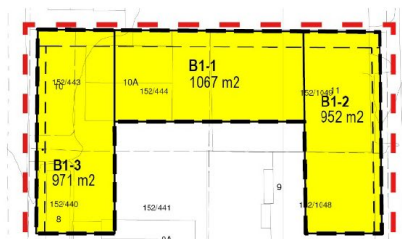


Indre gårdsrom sett fra sør mot nord

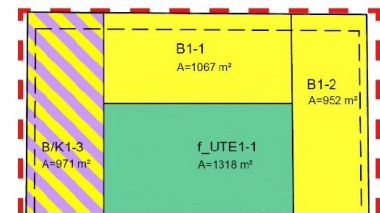
TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Hovedgrep

Prosjektets hovedgrep med å få vitalisert Industrigata for å skape byliv med forretninger og tjenesteyting er viktig for å lykkes med å skape et bydelssenter. Dette er positivt for prosjektet og det er viktig å få den rette mixen av forretninger/servering/tjenesteyting med de riktige størrelsene. Det er ikke bra hvis det kommer noen få store innadrettede virksomheter. Matvarebutikken skaper ikke mye byliv, og er arealkrevende samtidig som den skaper biltrafikk. Næringsdelen av konseptet med kontor er viktig å beholde for å få til en god kombinasjon av formål.



Eksisterende plan 2 etage



Forslag til ny plan 2 etage på lokk over matvarebutikk

Område i nord med uteoppholdsareal på lokk over butikken får god atkomst fra nord med en bred spalte for å slippe lys videre inn i neste kvartal og med en bred trapp. utfordringene er tilgrensede arealer i sør og nord på bakkeplan.



O_GR4 ligger på bakkenivå med en vegg mot nord som er 4 meter høy

O_GR4 som er en viktig tverrforbindelse må få en trapp opp til lokk fra sør som ligger innenfor byggeområde og ikke stjeler areal av grønn korridor. O_GR4 og det rommet som skapes med at det dannes en vegg på 4 meter mot nord må ikke minskes i volum med å ha balkonger over denne korridoren. Samtidig er det viktig å myke opp denne korridoren med benker/beplantning og lyssetting som gjør den trygg.

Nye høyder som skapes vil ikke skape sjananse for naboområder i øst, samtidig som bygningsvolumer er slankere og ikke så massive som gjeldende plan hjemler.

Planbeskrivelsen må beskrive hvordan den retter seg etter ny KPA og bydelssatsingen, og om prosjektet støtter opp om satsingene.

Formålsendringer og trafikksituasjon

Det må lages en tydelig oversikt med fordeling av formål, hvor de strengeste parkeringsbestemmelsene ligger til grunn. Det skal vises forskjeller fra gjeldende plan og nytt planforslag. Dette skal danne grunnlag for et trafikknnotat som vurderer den nye trafikksituasjonen opp mot gjeldende plan. Her skal det også foretas en faglig vurdering av trafikksikkerheten for myke trafikanter opp mot gjeldende plan.

Varelevering vil ta opp mye arealer på bakkeplan langs gate som kunne gitt andre kvaliteter. Varelevering bør kunne innarbeides i innvendig parkeringsareal ved å ofre noen parkeringsplasser. Da vil man også kunne unngå kjøring av tunge kjøretøyer ned mot Marviksveien.

Høyde og utforming

Høydemessig ligger planområdet med forholdsvis høy bebyggelse innenfor senterområdet. Ved justering av høyder må det tas hensyn til småhusbebyggelse i øst. Ved fastsetting av høyder er det viktig å ta hensyn til solforhold for boligene langs

Nye Teglverksvei. Det må utarbeides gode sol-skygge-analyser som viser konsekvensene av bebyggelsen for solforholdene. Foreslått bebyggelse i 4 og 5 etasjer mot øst ser akseptabelt ut, men må illustreres i sammenheng med bebyggelsen rundt og skyggepåvirkningen.

Plassering av bebyggelse

Avvik fra byggelinje mot Industrigata for delfelt 2 kan gi gode arealer på bakkeplan som skaper byliv med utadrettet virksomhet ved at bebyggelsen i første etasje skyves noe lengre mot øst. Skisseprosjekt viser balkonger over o_GR4, noe som ikke er hjemlet i planen. Balkonger over denne formålsonen må begrenses i volum (franske balkonger) og være minimum 5 meter frihøyde.

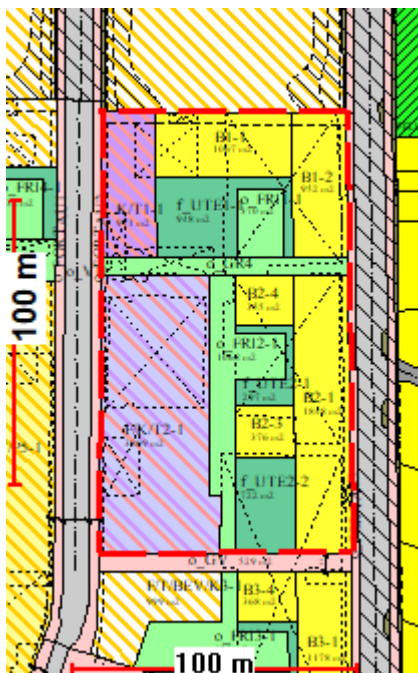
Oppdeling av volumer mot Industrigata kan gi bedre solforhold inne i bebyggelsen mot øst. Det er viktig å innordne noen spalter i øverste etasje mot Nye Teglverksvei og mot nord for å få variasjon i øverste etasje som kan skape noen gode oppholdssoner og skape variasjon.

Planområdet

Planområdet dekker delområde 1 og 2 i senterreguleringsplanen. Tilstøtende gater skal opparbeides for Industrigata og Nye Teglverksvei.



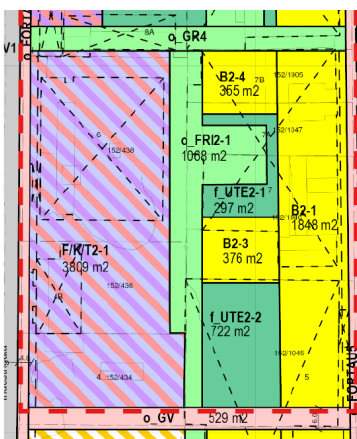
Ortofoto med eiendomsgrenser. Planavgrensning i gul stiplet linje.



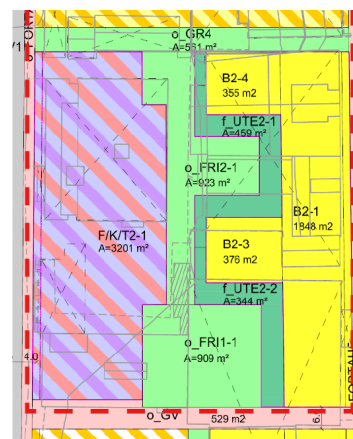
Reguleringsstatus i området. Planavgrensning med rød stiplede linje.

Grønnstruktur og lekeplasser

Grønnstrukturen som er på bakkeplan har fått bredere korridorer og rom som gir gode kvaliteter imot sør



FIGUR 1: EKSISTERENDE PLAN 1. ETASJE/FORSLAG TIL PLANAVGRENSNING



FIGUR 2: FORSLAG TIL JUSTERT PLANKART

Offentlig lekeplass utvides og flyttes lengre sør i planområdet. Dette er positivt og i tråd med gjeldene bestemmelser i kommuneplan for møteplasser. Her er det fokus på å skape gode møteplasser for flere aldersgrupper med kvalitet. O_GR4 må opparbeides med kvalitet og myke opp fasadene særlig mot nord. Det er også viktig med gode løsninger for lyssetting for å skape trygghet. Kan det åpnes opp en inngang til butikk kan dette være positivt og skape trygghet og gateliv. Samtidig må ikke terrasser som henger over denne passasjen bli for dominerende. Terrassene må nedskaleres for alle tverrforbindelser for å skape romlighet og lys ned.

Trappeforbindelse opp på lokk fra o_GR4 mot nord må ha en bredde som innbyr til bruk. Denne må ligge innenfor byggeområdet.

Kommunaltekniske anlegg

Ingen endringer fra gjeldende plan.

**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.

**Vannmiljø/
vannforekomst**

Vannforskriftens § 12 kommer ikke til anvendelse.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav følger gjeldende plan og har ikke noen endringer.

**Materialbruk -
klimaavtrykk**

Normalt skal det stilles krav om

- bruk av tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner
- at alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak.

Dersom det ikke gjennomføres, må det begrunnes godt i lys av materialenes klimaavtrykk. Det må gjøres en klimagassberegning på riving av eksisterende bebyggelse.

Byggesak

Det kan være hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Skole og barnehage

Ikke noen endringer fra gjeldende plan utover Nye Wilds Minne barneskole er bygget og åpner høsten 2024 med god kapasitet.

**Kunnskaps-
grunnlag**

- [Strøksanalysen](#)
Området øst 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.

- [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 har nærhet til både barneskole, flerbrukshall, barnehage og fritidsklubb.

- 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)
Området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er krav i planen til geoteknisk undersøkelse.

- Bygge/delesaker som har betydning for planarbeidet
Det pågår byggesak sør for planområdet i henhold til gjeldende plan.

- Kjente støykilder
Veitrafikk
- Andre tema i [kommunens temakart](#)

Kart Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.

Eiendomsforhold Det er behov for sammenføring og oppheving av eiendomsgrenser i tråd med planen.

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 Området inngår i boligprogrammet, og det er bidrag fra prosjektet som realiserer hovedinfrastruktur som vei, vann og avløp, turstier, fotballbane, kvartalslekeplass.

Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.

Illustrasjoner Illustrasjonsplan og snitt som viser innhold og kvaliteter utomhus. Planen skal også vise avfallshåndtering og overvannstiltak. Planen skal vise nye og eksisterende koter, samt ny vegetasjon.

Se for øvrig her: [illustrasjonsplan---innhold.pdf \(kristiansand.kommune.no\)](http://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 (opprikk, høydesatte tverrsnitt 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:

- Komplette 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 Trafikkvurdering inkl. trafikksikkerhet som påpekt tidligere

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? Mobilitetsplan som innbefatter økning i ytnyttelse av næring. Det må gjøres analyser på lokalklimaet, spesielt i forhold til vind. Dette er et område som er svært utsatt for sterk vind, og de må vise at prosjektet ikke forsterker problemet.

Konsekvens- utredning og planprogram

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

Følgende må involveres i planarbeidet:
Elevråd ved Wilds minne skole og Oddemarka skole
FAU på de samme skoler
Roligheden barnehage
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 trafiksikkerhet?
Formål/ utadretta virksomheter i første etasje
Snarveier og grøntområder som barn og unge bruker.
Kvaliteter som barn og unge savner i området.
Innhold i lekeplassene 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, 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 for forslagstillere](#)

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

Fagkyndighet

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

Fremdrift

Forventet tidspunkt for drøfting av hovedgrep:
August/september 2024
Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan: høst 2024
Forventet tidspunkt for tilbakemelding på mottatt planforslag:
høst 2024
Forventet tidspunkt for offentlig ettersyn: desember 2024
Forventet tidspunkt for sluttbehandling: februar/mars 2025

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

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

Jøran Syversen, 21.06.2024
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 2023 – 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.

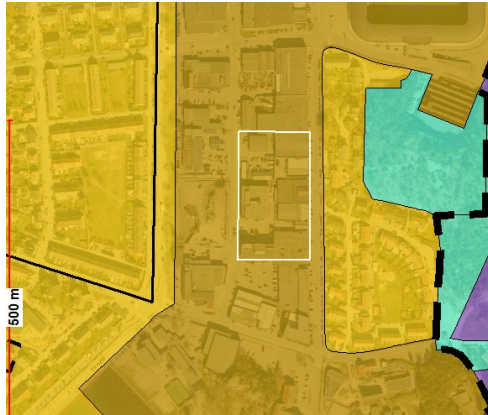
Kommuneplanens samfunnsdel og

Tre satsingsområder:
- Attraktiv og miljøvennlig

**overordnet
arealstrategi 2020
– 2030**

- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

**Kommuneplanens
arealdel 2024 –
2035**



Hvitt område markere hvor planendringen ligger innenfor areal regulert til sentrumsformål i kommuneplanen.

Formål: Sentrumsformål

Bestemmelser: § 6

2. Sentrumsområdene skal ha funksjonsblanding og høy grad av sambruk.
3. Etasjen på bakkeplan skal ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv.

**Områderegulering
for Marviksletta**

Formål: S1- Sentrumsformål

Bestemmelser: Innenfor området kan det oppføres bygninger for sentrumsformål. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 200 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Det tillates en forretningsandel på maksimum BRA =4000 m². Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etg.

Formål: BKT1 - Bolig/Kontor/Tjenesteyting

Bestemmelser: Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etg.

**Designmanual for
Marviksletta**

Se dokumentet i sin helhet. Designmanualen skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringen, utomhusplaner og tekniske planer.

**Reguleringsplan for
Marviksletta
senterområde**

Formål: Forretning, kontor, tjenesteyting, bolig, friområde uteoppholdsareal

Bestemmelser: Total utnyttelse BRA %. Delområde 1, 175 % og delområde 2, 200 %

Høyder fra 4 til 8 etasjer, maks kote + 23 til + 38

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

Annet planarbeid i området

Delområdene BKHF3 og BKHF2 i nord, samt Marviksveien 98 i sør. Det er viktig å samarbeide med tiltakshaver av BKHF3 for gode overganger mellom delområdene.

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.
Offentlig grønnstruktur skal planlegges i henhold til kommunens landskapsnorm.
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 landskapsplan (grønnstruktur).

Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
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
Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)
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.

Forslagsstiller kan benytte digital oppstartsvarsling.

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 oppstartsvarelet.

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 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 areal- og miljøutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes:
Lundsletta Utvikling as
Markensgate 30, 4611 Kristiansand