

# PLANINITIATIV

## DELOMRÅDE 1 OG 2, MARVIKSLETTA SENTEROMRÅDE, KRISTIANSAND KOMMUNE



Datert: 14.05.2024

INNHold

1 FORMÅLET MED PLANEN .....	4
2 PLANOMRÅDET .....	5
3 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK.....	7
4 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER.....	14
5 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET .....	16
6 TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER.....	17
7 FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN, GJELDENE REGULERINGSPLAN OG RETNINGSLINJER .....	18
8 FORHOLD TIL OVERORDNEDE RETNINGSLINJER .....	21
9 VESENTLIGE INTERESSER BERØRT AV PLANINITIATIV.....	22
10 SAMFUNNSSIKKERHET.....	22
11 INTERESSENER .....	22
12 PROSESS.....	23
13 VURDERING OM KONSEKVENSTREDNING .....	23
15 FREMDRIFT .....	23
16 EVENTUELLE UTREDNINGSTEMA .....	23

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

Oppdragsgiver: Lundsletta Utvikling AS  
Oppdrag: Delområde 1 og 2, Marviksletta

BASIS Arkitekter AS  
Vestre Strandgate 27  
4611 Kristiansand

[www.basisark.no](http://www.basisark.no)

**KONTAKTPERSONER:**

Liv-Marit Engebu  
TLF: 99 63 00 92  
Epost: liv-marit@basis-ark.no

## 1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er en endring fra opprinnelig reguleringsplan, planidentitet 1363 vedtatt 16.09.2015, for delområde 1 og 2. Området inngår også i områdeplanen for Marviksletta, planidentitet 1247, vedtatt 2015.

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.

Endringene omfatter i all hovedsak formålsendring, utnyttelse og justeringer i grøntstruktur.

For at Industrigata skal bli en levende by-og handlegate legges det opp til utadrettet handel i delområde 2, matvarebutikk og parkering i delområde 1. Marviksletta skal bli et attraktivt boområde med funksjonelle og gode boliger. Et bydelssenter er avhengig av en god boligstruktur og en høy tetthet beboere for å sikre aktivitet og grunnlag for forretninger. Med et variert spekter av forretninger bidrar det i retningen av mindre bilavhengighet.

Industrigata som bygate, torget som samlingsplass og grøntaksene/friarealene er viktige brikker i boligstrukturen.

## 2 PLANOMRÅDET

Planen omfatter delområde 1 og 2 og eiendommene:

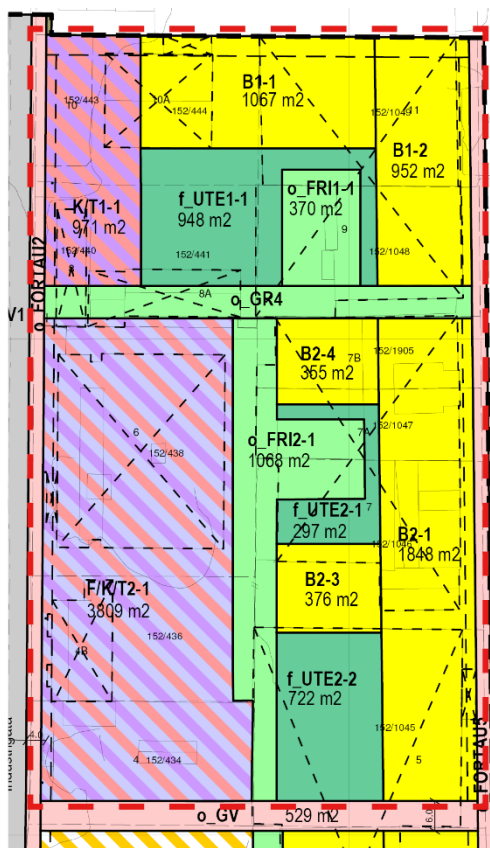
Industrigata 4, 4B, 6, 8, 10

Nye Teglverksvei 5, 7, 9, 11

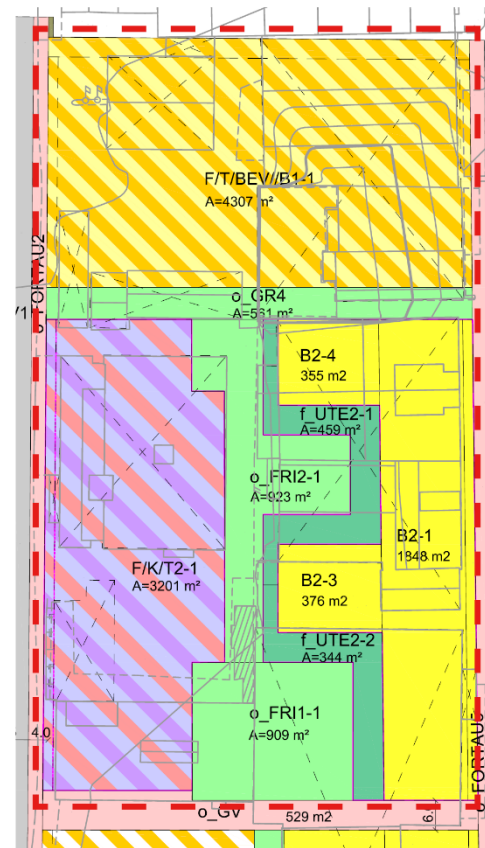
Gnr/Bnr 152/436, 152/438, 152/440, 152/441, 152/1045, 152/1048, 152/1049, 152/2244, 152/2245, 152/2246, 152/2247, 152/2248, 152/2252, 152/2253, 152/2254, 152/2259, 152/2260, 152/2261, 152/2267

Området ligger mellom Industrigata og Nye Teglverksvei.

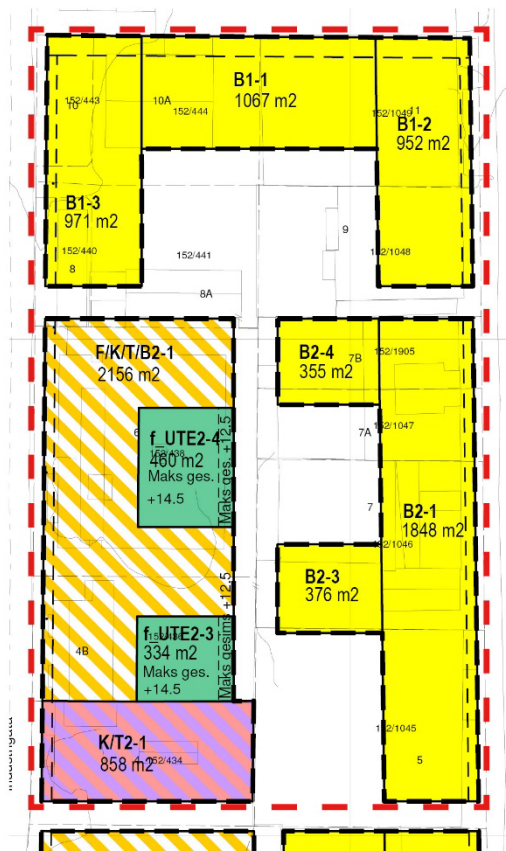
En underliggende forutsetning i detaljreguleringen har hele tiden vært at størsteparten av eksisterende bebyggelse skal rives og planområdet skal transformeres fra industribebyggelse til bybebyggelse.



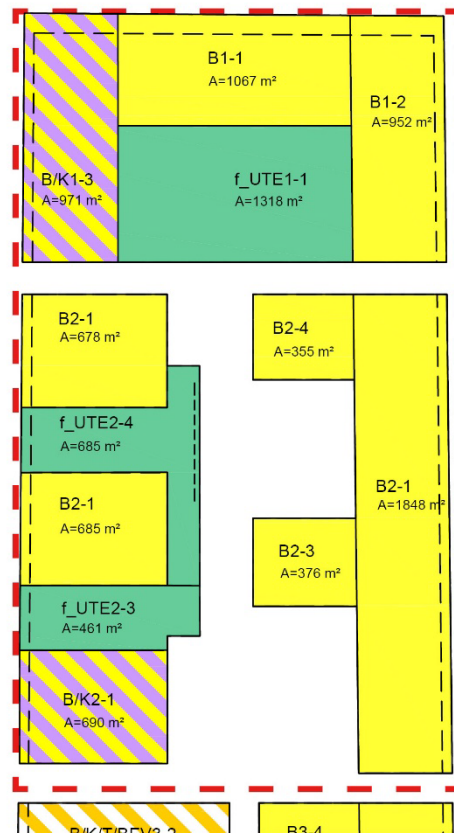
FIGUR 1: EKSISTERENDE PLAN 1. ETASJE/FORSLAG TIL PLANAVGRENSNING



FIGUR 2: FORSLAG TIL JUSTERT PLANKART



FIGUR 3: EKISTERENDE PLAN 2. ETASJE/FORSLAG TIL PLANAVGRENSNING



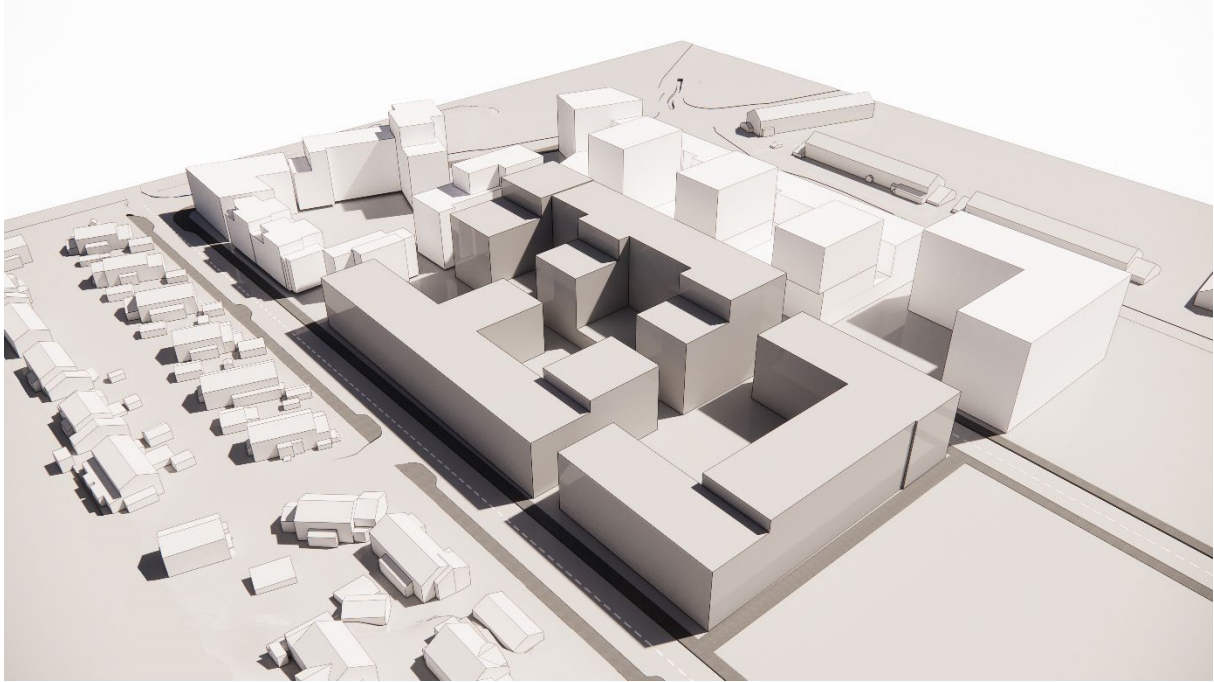
FIGUR 4: FORSLAG TIL JUSTERT PLANKART



### 3 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Området planlegges med en kombinasjon av bolig, forretning og parkering. Det er i utforming av bebyggelsen jobbet med volum i forhold til gjeldende reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, fremtidig bebyggelse, solforhold, trafikkmønster og uteområder.

Det er i gjeldende reguleringsplan lagt opp til en høy og tung bygningsmasse i 8.etasjer ut mot Industrigata som strekker seg over 6 etasjer innover i planområdet. Det er regulert en mer tradisjonell karebebyggelse mot Teglverksveien og i delområde 1.



FIGUR 5: REGULERT VOLUM

Som del av planendringen er den tunge bygningsmassen mot Industrigata byttet ut med 3 punkthus for å gi mer lys og luft inn i området og samtidig knytte seg til eksisterende bygningsmasse i delområde 5/ Marvika Torv. Punkthusene hviler på en base med forretninger og fellesareal for bolig.

En høy og tett vegg mot Industrigata som dagens reguleringsplan hjemler, ville gitt dårlige solforhold til bakenforliggende grøntareal og bebyggelse. Det er derfor et ønske om å flytte noe bebyggelse internt i delområdet for å gi uteområdene og boligene best mulig solforhold. Noe bygningsmasse fra lamellen mot Industrigata flyttes til lamellene internt i området og til Nye Teglverksvei. Det etableres en tilbaketrukket 5.etasje mot Nye Teglverksvei som bretter seg opp i 6 etasjer i de indre lamellene.

Dette grepet skaper en fin bevegelse i bygningsstrukturen fra Nye Teglverksvei til Industrigata. Fra 4 etasjer med en tilbaketrukket 5.etasje mot Nye Teglverksvei, til 6 etasjer på lamellene internt i området og videre opp i 8 etasjer mot Industrigata. Den tilbaketrukne 5.etasje mot Nye Teglverksvei vil ikke være synlig fra gateplan.



FIGUR 6: FORESLÅTT VOLUM, SETT FRA NYE TEGLVERKSVEI, NORDØST

Marviksletta er i dag i stor grad preget av industri og dagligvarebutikker. Dagligvarebutikkene er en viktig brikke i videre utvikling av Marviksletta, men de bidrar ikke til liv i gata. Matvarebutikkene bør derfor plasseres nord i Industrigata slik at mindre forretninger og mer utadrettet handel kan prege nedre del av Industrigata inn mot torget. Dette vil bidra til å skape en aktiv handlegate i nedre del.

I delområde 1 etableres matvarebutikk med tilhørende parkering på bakkeplan, og leiligheter fra 2.etasje. Parkeringen er lagt mot nord for å trekke bilene bort fra Industrigata i øvre del av gata og inn i anlegget. På denne måten slipper man biltrafikk i nedre del av Industrigata og over torget. Matvarebutikken er lagt inn mot delområde 2 og o\_GR4. Karebebyggelsen over lokket er splittet opp i



det nordvestre hjørnet for å gi bedre lysforhold og samtidig skape en siktlinje fra den indre grønne gangveien gjennom området.



FIGUR 7: FORESLÅTT VOLUM, SETT FRA INDUSTRIGATA, NORDVEST



FIGUR 8: DELOMRÅDE 1 MOT INDUSTRIGATA. INNKJØRING TIL PARKERING OG BUTIKKFASADER

Biler ledes raskt inn i parkeringsanlegget og det legges til rette for en levende og åpen 1.etasje nedover Industrigata. Parkeringen er gjort synlig på hjørnet gjennom en delvis åpen fasade. Videre innover langs fasaden, langs gangveien, er boligfasadene trukket ned til bakkeplan i form av trappehus, innganger og sykkelparkering, for å bidra til en variert og aktiv fasade.



FIGUR 9: FORESLÅTT VOLUM, SETT FRA INDUSTRIGATA, SØRVEST

I delområde 2 etableres forretninger mot Industrigata og boliger mot Nye Teglverksvei. I enden av Industrigata er det etablert et torg mellom delområde 5 og 3. Den nedre del av Industrigata inn mot torget bør være en aktiv og trygg bygate som gjør at mennesker vil bruke bydelssenteret, gata og torget. 1.etasje mot industrigata består av åpne og inkluderende fasader med publikumsrettet virksomhet; mindre forretninger og utadrettet handel som bidrar til liv i gata. Industrigata bør ha høy tetthet av bygningsstruktur for å styrkes som bygate.



FIGUR 10: FORESLÅTT VOLUM, SETT FRA NYE TEGLVERKSVEI, SØRØST





FIGUR 11: DELOMRÅDE 2 MOT INDUSTRIGATA – BUTIKKFASADE OG ÅPENHET MOT INDRE GRØNT LANDSKAP

Punkthusene langs Industriegata ligger på en base av forretninger som strekker seg oppover Industriegata. Fasadene har stor åpenhet ut mot gata. Punkthusene på hver sin side av gata gir et enhetlig og fint byrom. Punkthusene i Marvika Torv og planområdet er gitt ulik karakter for å skape en dynamikk i materialitet. Det er jobbet med solide og varige materialer som står seg godt over tid.



FIGUR 12: BEBYGGELSEN MOT NYE TEGLVERKSVEI

Det er i tråd med reguleringsplanen jobbet med vertikal inndeling av fasader og variasjon i fasadematerialer. Eksteriøret er varig, byggene skal stå seg godt over tid. En mørkere tilbaketrukket 5. etasje er med på å gi dybde i bebyggelsen og ramme inn den varierte fasadestrukturen.



FIGUR13: DELOMRÅDE 2 - INDRE GRØNT LANDSKAP MED UTEROM OG GANGVEIER



I et miljø og klimaperspektiv er utviklingen på Marviksletta et skritt i riktig retning. Området transformeres og fortettes: det skal skapes et attraktivt og levende bydelscenter som er viktig for en bærekraftig samfunnsutvikling, verdiskaping og folks hverdagsliv, trivsel og tilhørighet.

For områdene er det i prosjektert løsning en fin dynamikk mellom bygningsvolumene. Boligene har gode solforhold, det er lagt opp til en aktiv og trygg handlegate uten mye biltrafikk og gode, kvalitative og inkluderende uterom og møteplasser internt i delfeltet.



FIGUR 14: SITUASJONSPLAN



## 4 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Gjeldende reguleringsplan hjemler en utnyttelse på 175% BRA for delområde 1 og 200% BRA for delområde 2.

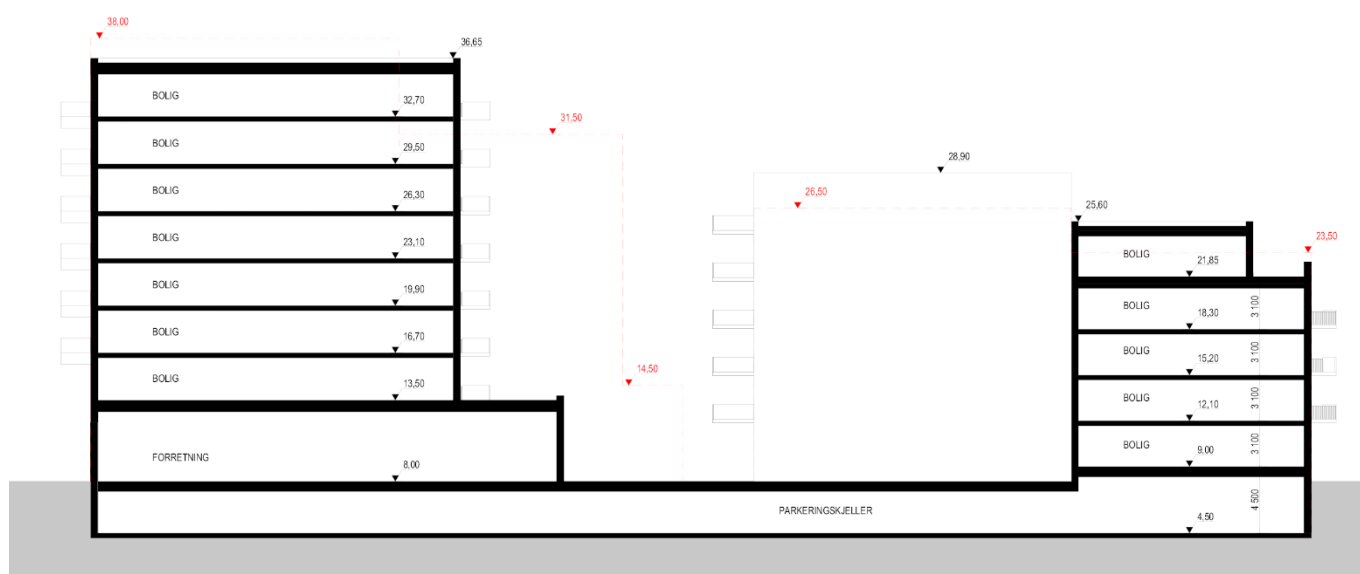
Det er viktig å legge opp til høy utnyttelse og skape et sentrumsområde med god arkitektur og et nettverk av gode og inkluderende byrom og møteplasser.

Det foreslås å endre utnyttelsen i delområde 1 til 230% BRA og i delområde 2 til 260% BRA. Til sammen ca 300 leiligheter og 4500m<sup>2</sup> forretning.

Byggehøyder forholder seg i stor grad til gjeldende plan, men med små unntak/justeringer som snittene under viser. Dette for å skape en dynamisk bygningsstruktur med solfylte uterom og mellomrom.



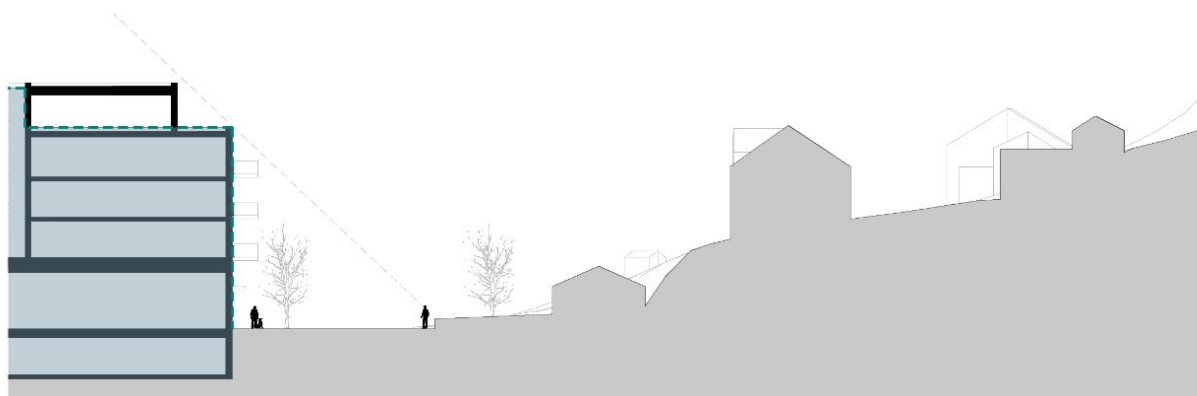
FIGUR 15: SNITT DELOMRÅDE 1



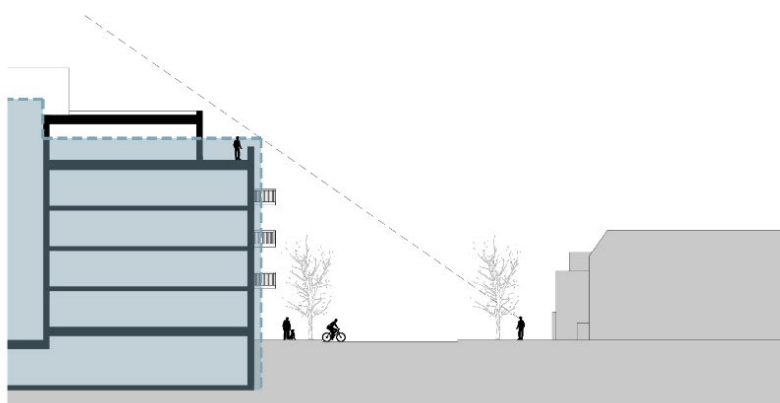
FIGUR 16: SNITT DELOMRÅDE 2

Det foreligger per i dag usikkerhet på kotehøyder fra kartgunnlag (FKB-kart) mot høyde veinivå i Nye Teglverksvei og planlagt høyde vei i Industrigata. Dette må studeres nærmere i utarbeidelse av planen. Kotehøyder på foreslåtte plankart og snitt må justeres når det er sikkerhet rundt kotehøyder på vei.

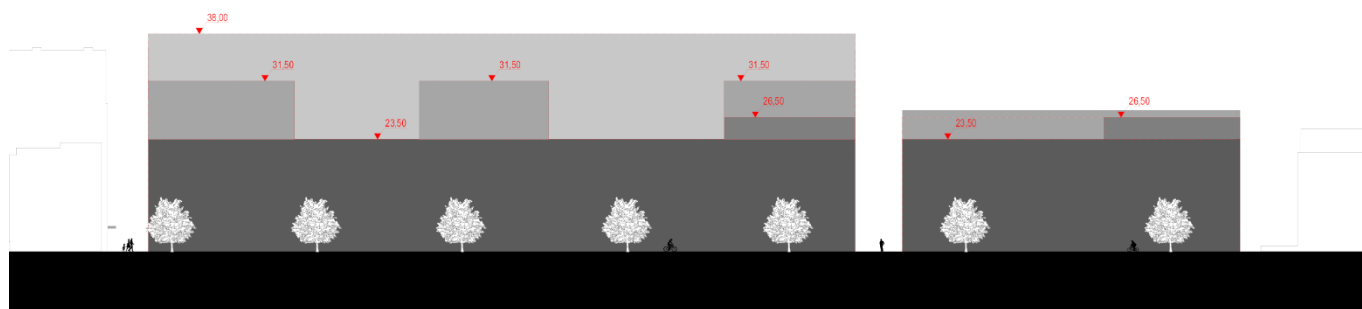
Fremfor å bygge en sammenhengende bebyggelse mot Industrigata i 8 etasjer som strekker seg dypt inn i området, er det et bedre grep for området som helhet og etablere 3 stk punkthus som slipper inn lys og luft til bakenforliggende bebyggelse, og heller løfte bebyggelsen i det indre gårdsrommet i høyde. Ved å etablere en tilbaketrukket 5.etasje mot Nye Teglverksvei skapes en fin dynamikk i bygningsmassen som trappes i høyde fra Industrigata til Nye Teglverksvei. Den tilbaketrukne 5.etasje mot Nye Teglverksvei ligger innenfor 45graders vinkel fra gate og vil ikke være synlig fra gateplan.



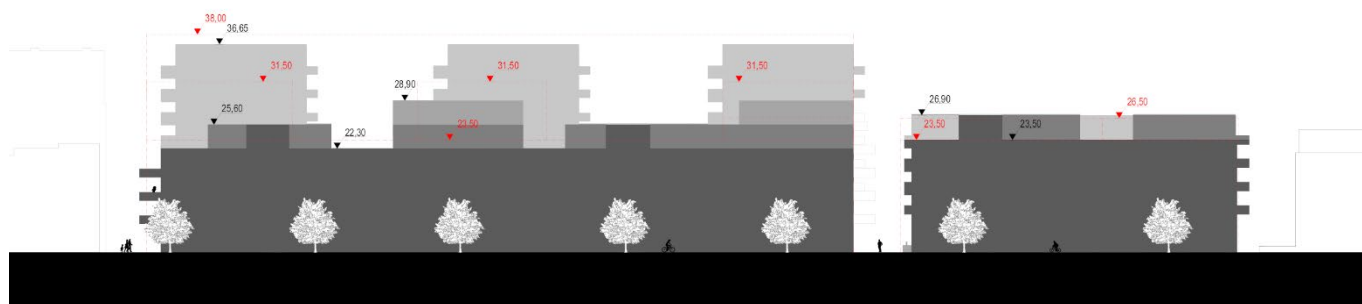
FIGUR 17: TVERRSNITT DELOMRÅDE 1 – TILBAKETRUKKET 5.ETASJE IKKE SYNLIG FRA GATEPLAN



FIGUR 18: TVERRSNITT DELOMRÅDE 2 – TILBAKETRUKKET 5.ETASJE IKKE SYNLIG FRA GATEPLAN



FIGUR 19: LENGDESNITT NYE TEGLVERKSVEI GJELDENE REGULERING



FIGUR 20: LENGDESNITT NYE TEGLVERKSVEI FORESLÅTT LØSNING PLANENDRING

På figur 19 vises fjernvirkning av regulert volum med den massive høye veggen mot Industrigata. Figur 20 viser foreslått løsning med punktbus som gir siktlinjer, lys og luft til bebyggelsen bak. Fra punktbusene trappes bebyggelsen ned i høyde mot Nye Teglverksvei.

## 5 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planområdet ligger sentralt på Lund og er i dagens plan regulert til sentrumsformål. Det er kort avstand til nye Wilds Minne barneskole, Oddemarka Ungdomsskole, barnehager, fritidsaktiviteter/idretter og kollektivtransport.

Området nord for planområdet er ikke detaljregulert, men det er i områdeplanen regulert til bolig/kontor/håndverksvirksomhet/forretning/tjenesteyting. Delområde 3,4 og 5 som ligger syd og vest for planområdet er regulert til forretning, tjenesteyting, kontor, bolig og varierer fra 4-8 etasjer.

Mot øst, på andre siden av Nye Teglverksvei, er det i dag et boligområde med tomannsboliger, rekkehus og eneboliger.

## 6 TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Terrenget i planområdet er i all hovedsak flatt. Øst for delområde 1 er det en kulle med boligbebyggelse som gjør at boligene her ligger en del høyere enn Nye Teglværksvei. Boligene på kollen tilsvarer 2.-3.etasje i delområde 1.

Det er i gjeldende plan lagt opp til trygge, grønne forbindelseslinjer på langs og på tvers internt gjennom området som vil knytte seg opp mot eksisterende grønstruktur.



FIGUR 21: FRA NYE TEGLVERKSVEI INN MOT MØTEPLASS

## 7 FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN, GJELDENE REGULERINGSPLAN OG RETNINGSLINJER

### Kommuneplan

By- og stedsutvikling i kommunen skal fremme kompakte senterområder med gode kvaliteter i byrom og i innbyggernes nærmiljø er føringer i samfunnsdelen.

Utdrag fra kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030:

#### *Attraktiv og miljøvennlig Kristiansand – en foregangskommune på grønn omstilling*

*Attraktiv og miljøvennlig viser hvordan kommunen skal bli en foregangskommune på grønn omstilling og legge til rette for å utvikle lavutslippssamfunnet basert på lokale forhold, sosial rettferdighet, deling av kunnskap og en dugnad som inkluderer alle. Det legges til rette for god beredskap, mindre ressursbruk og god forvaltning av naturmangfold, kulturlandskap og dyrkbar mark for fremtidige generasjoner. En by- og stedsutvikling som fremmer kompakte sentre, med gode kvaliteter i byrom og innbyggernes nærmiljø, skal bidra til en inkluderende, trygg, attraktiv og miljøvennlig utvikling*

*Arealstrategien bygger opp under mål og strategier i samfunnsdelen og gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et langsiktig perspektiv. Senter- og stedsutvikling med god tilgjengelighet mellom boliger, tjenester og møteplasser imøtekommer målsettingene om reduserte klimagassutslipp og et mer inkluderende og aldersvennlig samfunn.*

Overordnede strategier for arealplanlegging i Kristiansand kommune

- 1. Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.*
- 2. Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.*
- 3. Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.*
- 4. Sikre og utvikle arealer til offentlig og privat tjenesteyting i senterområder.*
- 5. Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen*

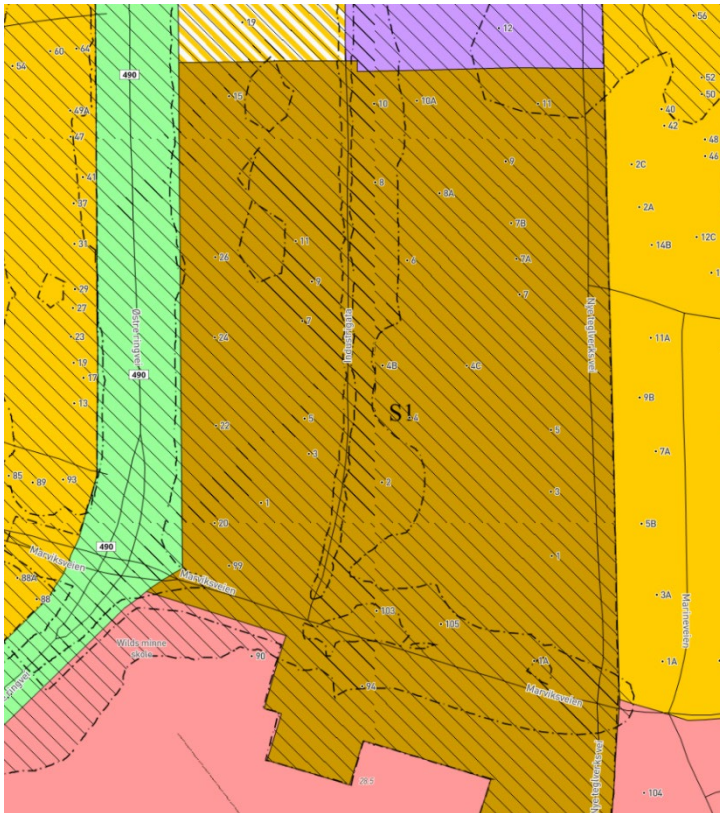
Utdrag fra kommunedelplanens arealdel, Plan ID 1600, høringsutkast datert 03.01.23:

*Den nye kommuneplanen vil redusere nedbygging av uberørt natur, dyrka mark og kulturmiljøer. Den vil også satse på styrking av senterområder og sette av areal for næringsaktivitet som kan støtte opp om det grønne skiftet. Handel er viktig for å styrke senterområdene og skape aktivitet og byliv.*

*Sterk satsing på senterområdene, særlig bydelssentrene med boliger, møteplasser, tjenestetilbud, næring og handel. Bydelssentrene skal kjennetegnes av god arealutnyttelse, høy grad av sambruk og flerbruk, gode møteplasser og arealer for lek og opphold.*

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





FIGUR 22: UTSNITT FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL



FIGUR 23: UTSNITT FRA OMRÅDEPLAN

Delområde 1 og 2 inngår i områdeplan, planID 1247, og reguleringsplan, planID 1363.

Siden områdeplanen og reguleringsplanen for Marviksletta ble vedtatt, er det blitt et enda større fokus på klima og miljøstrategi. Det bør legges til rette for en høyere utnyttelse i delområde 1 og 2 enn det som er hjemlet i gjeldende plan. Hovedintensjonen i planene videreføres i planinitiativet, men det ønskes noen endringer som i all hovedsak omfatter utnyttelse og formålsendring.

Det er i dag ikke samsvar mellom gjeldende bestemmelser og gjeldende plankart for delområde 1.

Bestemmelsene viser til utnyttelse på 175% som gir følgende oppsett:

175% Utnyttelse for delområdet: 7539m<sup>2</sup>

80% bolig: 6031m<sup>2</sup>

Resterende areal til kontor/tjenesteyting: 1507m<sup>2</sup>

Plankartet viser kontor/tjenesteyting i 1.etasje tilsvarende areal 971m<sup>2</sup>

Det vil si at det er et avvik mellom bestemmelser og plankart på 536m<sup>2</sup>

Vi mener bestemmelsenes utnyttelsesgrad til kontor/tjenesteyting må legges til grunn for utnyttelsen.

Beskrivelse endringer:

Bestemmelser

§1.3.5 Parkeringskrav

For blokkbebyggelse skal det settes av inntil 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller.

Det skal være 0,1 biloppstillingsplass pr. boenhet til gjesteparkering i parkeringskjeller. Gateparkering langs delområde i tilstøtende gater kan inngå i beregningen. Det skal settes av minst 2 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet.

§1.5.1 Utomhusplaner

I grøntakse gjennom delområde 2, tilknyttet I o-FRI1-1 og o\_FRI2-1, kan det etableres trapp opp til grøntareal over forretning.

§2.2 Byggegrenser/byggelinjer

I delfelt 2 kan byggelinje mot Industrigata fravikes

§2.3.4 Høyder

For delområde 1 og 2 kan heishus ligge i fasadeliv mot gate og ikke være inntrukket.

§2.3.6 Høyder

I delområde 1 og 2 skal det etableres en tilbaketrukket 5.etasje mot Nye Teglværksvei

Det skal etableres 2 spalter i 5.etasje i delområde 2, og 1 spalte i 5.etasje i delområde 1.

§2.4 Utnyttelse

Delområde 1 230%BRA, 40-95% bolig og 1500m<sup>2</sup> forretning (1500m<sup>2</sup> kontor/tjenesteyting gjøres om til forretning)

Delområde 2 260%BRA, 40-95% bolig og 2000m<sup>2</sup> forretning

§2.4.2 I forretningsareal delområde 2, F/K/T2-1, tillates etablert fellesareal for bolig

§2.5.2 100% av uteområdet i delområde 1 kan være på lokk

§2.7.4 I delområde 1 skal det etableres en åpning i bebyggelsen B1-1 mot BKHF3 på minimum 10m. Det skal etableres en trapp til lokk over delområde 1 fra o\_GR4 og fra BKHF3.

§2.8.5 Annet uteoppholdsareal, f\_UTE

Det tillates balkonger utkraget inntil 2,4 meter over byggegrense ut i f\_UTE1-1, f\_UTE2-2, f\_UTE2-4, f\_UTE2-3, forutsatt fri høyde på 2,7 meter fra bakkeplan.

### §2.10.3

I Delområde 1 (benevnelse) etableres parkeringsanlegg på maks 2000m<sup>2</sup> som et samlet areal og butikk på maks 1500m<sup>2</sup>. Fasade på parkeringsanlegg skal innordne seg arkitekturen på i kvartalet som helhet og bidra til et aktivt gatemiljø. Det etableres 1 innkjøring fra Industrigata og 2 innkjøringer fra Nye Teglverksvei.

### §3.6.3 Parkeringskjeller

F\_P1 og f\_P2 kan bygges sammen og være felles for delområde 1 og 2

## Plankart

Delområde 1; endring i formål, byggegrenser og høyde

F\_UTE1-1 flyttes til 2.etasje over lokk

O\_FRI1-1 flyttes til delområde 2 nærmere torget

Formål bolig og kontor/tjenesteyting (og f\_UTE1-1 og o-FRI1-1) endres til bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

En tilbaketrukket 5.etasje mot Nye Teglverksvei, høyde

Delområde 2; endring i formål, byggegrense og høyde

O\_UTE2-2 gjøres om til O\_FRI1-1

Byggegrenser tilpasses punkthus mot Industrigata og en romslig grøntkorridor internt i området K/T2-1 (kontor/tjenesteyting) endres til kombinert bebyggelse og anleggsformål som F/K/T/B2-1

Fra 5 til 6 etasjer på 2 indre lameller, høyde

En tilbaketrukket 5.etasje mot Nye Teglverksvei, høyde

## 8 FORHOLD TIL OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

*Regjeringen legger til rette for grønn omstilling og forventer at fylkeskommunene og kommunene legger bærekraftsmålene, de nasjonale klima- og miljømålene og lokalt folkestyre til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, og legger til rette for trygge, bærekraftige og levende lokalsamfunn i hele landet.*

*Parisavtalen om klima og det globale rammeverket for naturmangfold er sentrale for at bærekraftsmålene kan nås. Norge har sluttet seg til 2030-agendaen med 17 mål for å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Som samfunnsutviklere, tjenesteytere og planmyndigheter, er fylkeskommunene og kommunene avgjørende for at vi skal lykkes med å realisere en bærekraftig samfunnsutvikling i hele landet. De nasjonale klima- og miljømålene gir rammer for planleggingen og er sentrale for at bærekraftsmålene kan nås.*

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 er i tråd med nasjonale føringer; å fortette i allerede utbygd område, forsterke Lund som et levende bydelssenter og gjøre Industrigata til en hyggelig handlegate med utadrettet handel ned mot torget. Det må legges opp til høy tetthet av boliger i sentrumsområdet for å sikre liv, aktivitet og livsgrunnlag for et bredt spekter av butikker. Det vil bidra til å redusere bilbruk.

Boligene i prosjektet har gode lys- og solforhold og varierer i størrelse for å sikre mangfold i beboere. Det er fokus på å etablere kvalitative møteplasser av ulik størrelse og karakter for å gjøre området inkluderende, trygt og bærekraftig. En materialbruk uten helseskadelige stoffer og av en kvalitet som gjør at byggene står seg godt over tid.

Bebyggelsen tilpasses så langt det lar seg gjøre eksisterende bebyggelse og planlagt ny bebyggelse, terreng og vegetasjon, og er ikke en del av 100-meterssonen

## 9 VESENTLIGE INTERESSER BERØRT AV PLANINITIATIV

Planområdet ligger i et område som i dag består av handel, industri og kontor. Området er under transformasjon til bydelssenter. Endringen av planen gjør at bebyggelsen i delområde 1 og 2 forholder seg til eksisterende og planlagt bebyggelse på en god måte både gjennom høyder, utnyttelse og materialitet.

## 10 SAMFUNNSSIKKERHET

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

## 11 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

## 12 PROSESS

Det er ønskelig å ha en tett dialog med Kristiansand kommune i prosessen  
 Det må opprettes god dialog med berørte interesser i nærområdet  
 Prosjektet vil følge plan-og bygningslovens krav til medvirkning.

## 13 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 overordna plan, og faller dermed ikke inn under vedlegg I, om planer som alltid skal konsekvensutredes.

## 15 FREMDRIFT

Planinitiativ og varsel om planendring	mai 2024
Utarbeidelse av dokumenter	mai-august 2024
Informasjonsmøter og arbeidsmøter med interessenter og aktører i området	
Ferdigstilling av forslag til planendring	
<b>1.gangsbehandling av planendring</b>	<b>august 2024</b>
Offentlig ettersyn	September/oktober 2024
Revisjon av planen	oktober/november 2024
<b>Vedtak av plan</b>	<b>desember 2024</b>

## 16 EVENTUELLE UTREDNINGSTEMA

Da dette er en endring av en gjeldende reguleringsplan, vil det kun være nødvendig med utredning av temaet sol-/skyggevirkning og trafikk.