# Referat oppstartsmøte

Kristiansand kommune

***Plannavn* - Detaljregulering for Marviksletta – del av felt BFT1 - endring**

| | |
|---|---|
| Plannummer: | 1702 |
| Saksnummer plan&build: | PLAN-25/01653 |
| Saksnummer p360 online: | 2025012657 |
| Møtedato: | 09.10.2026 |
| Saksbehandler: | Åsmund Åmdal |
| Medplanlegger: | Jøran Syversen |
| Byggesaksbehandler: | |

**MØTEDELTAKERE**

| | |
|---|---|
| ***Forslagsstiller*** | Espen Solheim, Prestebekken Eiendom AS |
| | Sigurd Wessel-Berg, Norgesgruppen |
| | Jill Akselsen, Norgesgruppen |
| ***Konsulent*** | Monica Reinertsen, Asplan Viak |
| | Joachim Haug, Code Arkitektur |
| ***Fra kommunen*** | Plan og bygg: |

- Eirik Heddeland Martens, planleder
- Åsmund Åmdal, saksbehandler

**REFERAT SENDES**

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

Planforvaltning

Agder fylkeskommune

Avfall Sør

## FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

***Planideen***

Planområdet omfattes av *områdeplan for Marvikssletta*, plan-ID 1247, fra 2015. I denne er felt BFT1 vist med formålene bolig, forretning og tjenesteyting.

Gjeldende plan er *Marviksletta - del av felt BFT1*, plan-ID 1548, 18.11.2020 omfatter boligformål med 120 boenheter.

Det har ikke lykkes å realisere prosjektet, delvis pga grunnforholdene som ikke muliggjør p-kjeller. På denne bakgrunn fremmes nytt forslag.



## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

***Hovedgrep***

Forslaget avviker fra gjeldende plan:

- Antall boenheter økes fra 120 til ca 150
- To sirkulære bygg mot Prestebekken – ett av disse høyere enn i gjeldende plan (men med lavere BYA enn gjeldende)
- Uteopphold på lokk over parkering
- Forretningsformål tas inn (var inne i områdeplanen)

Grønnstruktur langs Prestebekken og veiadkomst til arealer nordvest for planområdet er ivaretatt (som i gjeldende plan).

***Temaer***

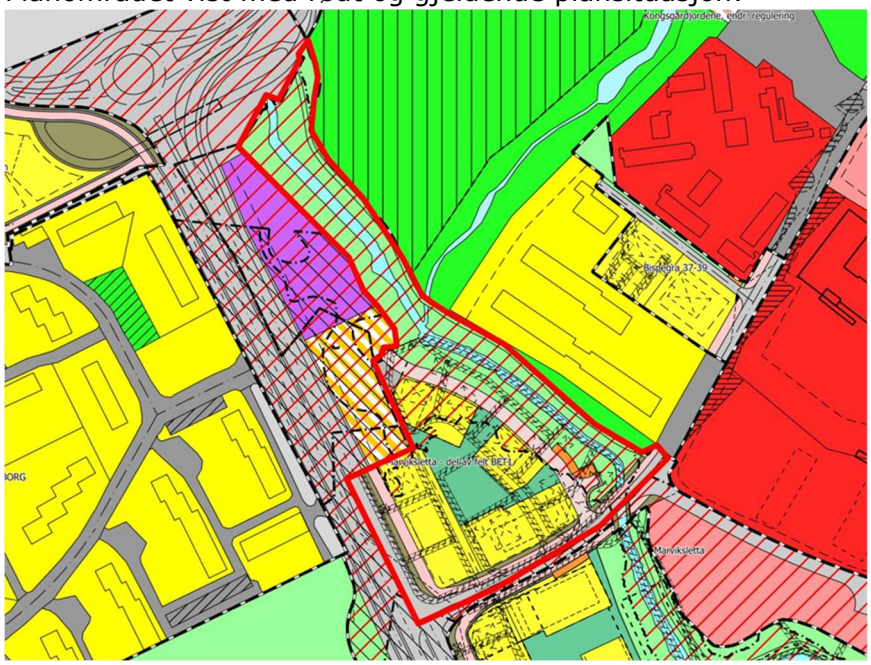
Gjeldende plan ble vedtatt i 2020, og bebyggelsen holdes innenfor vedtatte formålsgrenser. Mange forhold er reguleringsmessig avklart. Forhold til drøfting i videre behandling vil være bl.a.:

- Arkitektonisk utforming: forholdet til det nære miljø og fjernvirkning
- Forretningsformål og parkeringsproblematikk knyttet til dette
- Adkomstløsning, varelevering og renovasjon

- Leilighetstyper – kvalitet og størrelser (planinitiativet viser leiligheter på 27 m2)
- Kvalitet på uteoppholdsarealer på tak og lokk
- Overgang fra lokk mot Prestebekken – universell tilgang
- Prosjektets gjennomførbarhet

***Planområdet***

Planområdet vist med rødt og gjeldende plansituasjon:




***Grønnstruktur, møteplasser og parker***

Opparbeiding av grønnstruktur som fastsatt i gjeldende plan videreføres.

***Kommunaltekniske anlegg***

I gjeldende plan forutsettes bygging/utbedring av vei, gang/sykkelvei og fortau både i og utenfor planområdet. Disse krav videreføres i forslaget.

Gjeldende plan viser nedgravd avfallsløsning ved vendehammer. Dersom det legges opp til andre løsninger må forslagsstiller i prosessen ta initiativ til et møte der forslag til plassering av nedgravd løsning diskuteres. Forslagsstiller, Avfall Sør, ingeniørvesenet og plan og bygg deltar i et eventuelt møte.

***Overvanns-håndtering/ blågrønne løsninger***

Overvann skal håndteres lokalt og primært som åpne løsninger (der dette er mulig). Flomvei skal være sikret jf. kommunens overvannsveileder.

***Vannmiljø/ vannforekomst***

Forhold til vannmiljø (Prestebekken) må utredes. Det må dokumenteres vannkvalitet ikke forringes som følge av tiltaket.

***Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav***

Rekkefølgekrav i gjeldende plan videreføres.

***Klimakonsekvenser og klimatilpasning***

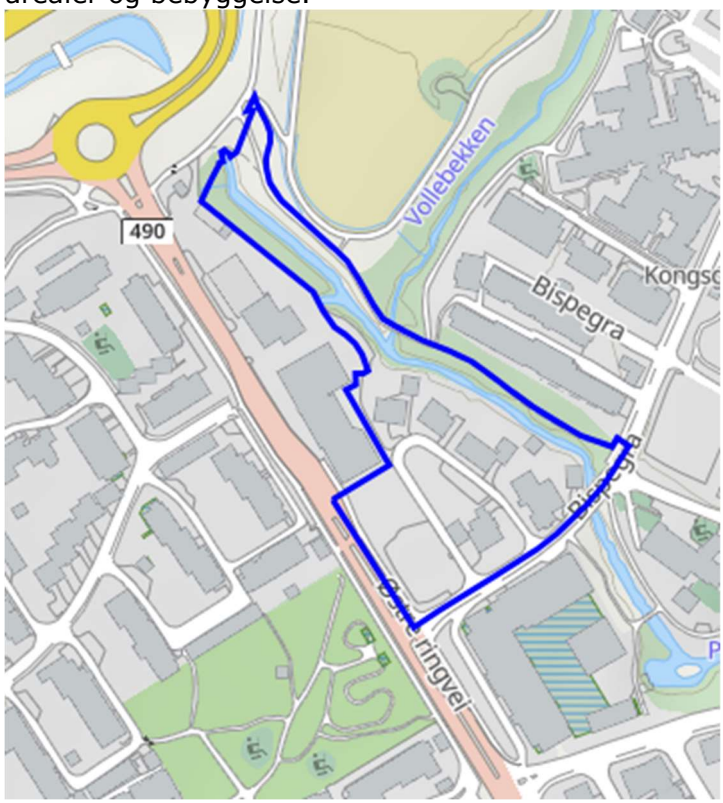
Det må redegjøres for planens klimakonsekvenser og klimatilpasning. Det skal fastsettes avbøtende og kompenserende tiltak.

| | |
|---|---|
| | Det skal velges materialer med lavest mulig klimagassutslipp. Bruk av tre i konstruksjon og fasade skal alltid vurderes.<br><br>Eksisterende bygningsmasse er forutsatt revet i gjeldende plan. Dette videreføres i revidert forslag. |
| ***Byggesak*** | Det legges ikke opp til felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15. |
| ***Skole og barnehage*** | Kapasiteten på barnehage og skolek er god. |
| ***Kunnskaps-grunnlag*** | - Kulturminnevernregistreringen (nordre del av Prestebekken inngår i fornminneområde, kulturminne-ID 106630)<br>- Naturmangfold (GisLine)<br>- Økologiske grunnkart<br>- Statlig sikra friluftsområder (Kommunens tur- og friluftskart)<br>- Flom-/ rasfare (NVE kartveileder, NVE atlas, kvikkleirerapport for Kristiansand og kommuneplanen<br>- Kommuneplanens temakart<br>  - T2 Kvikkleire<br>  - T3 Flom<br>  - T4 Naturmangfold<br>  - T5 Grønnstruktur<br>  - T9 Vernet og fiskeførende vassdrag<br>  - T12 Støy<br>  - T13 Luftkvalitet<br><br>Reguleringsarbeidet må hensynta ny plan for Østre Ringvei. Oppstart av planarbeid forventes å være i løpet av året. |
| ***Oppheving av reguleringsplan*** | Gjeldende plan *Marviksletta - del av felt BFT1*, plan-ID 1548, 18.11.2020 oppheves av forslaget. Oppheving må inngå i varsel om oppstart av reguleringsplan. |
| ***Kart*** | Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder. |
| ***Eiendomsforhold*** | Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.<br><br>Utbygger må inngå avtale med kommunen som grunneier om disposisjonsrett for gnr/bnr 42/501. |
| ***Veinavn*** | Eksisterende veinavn dekker planområdet. |
| ***Utbyggings-program og utbyggingsavtale*** | Området inngår i utbyggingsprogrammet – pkt 7 Bydel: Lund.<br><br>Kommunen anbefaler at det inngås utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet igangsettes.<br><br>Det vil framgå av oppstartsvarselet om det blir parallell prosess med reguleringsplanen eller en prosess i etterkant. |
| ***Illustrasjoner*** | Illustrasjoner må vise:<br><br>- fjernvirkning<br>- forholdet til og overgangen til tilstøtende områder (mot bebyggelse langs Bispegra og mot Prestebekken) |

***3D-modell***

Det er ønskelig at det leveres 3D-modell som viser planforslaget i enkel 3D-modell i IFC-format til webapp i ArcGis (benyttes som arbeidsverktøy).

Visningsområdet skal omfatte planområdet og tilstøtende arealer og bebyggelse.




***Utredninger og fagrapporter som skal leveres med denne planen***

I forbindelse med gjeldende plan ble det utarbeidet flere fagrapporter. Ved eventuell gjenbruk må disse oppdateres slik at de tilfredsstiller nåværende krav og svarer ut problemstillingene i forhold til foreliggende forslag. Følgende må utredes:

- planens klimakonsekvenser, inkl. klimagassberegning og arealregnskap, jf. kommuneplanen § 3
- forurensning i grunnen, jf. kommuneplanen § 3 (omtalt på
- forurensning av og påvirkning på vannmiljø jf. vannforskriften (i anleggsfasen og etter utbygging)
- analyse av boligtilbudet, jf. kommuneplanen § 3
- overvannsutredning, jf. kommuneplanen § 3
- prinsippløsninger for vann, avløp og overvann, inkl. sammenheng med eksisterende systemer, jf. kommuneplanen § 3.
- plan for massehåndtering, jf. kommuneplanen § 3
- støy etter T-1442, herunder om støy i anleggsfasen, jf. kommuneplanen § 3
- luftkvalitet etter T-1520, jf. kommuneplanen § 3
- flom, jf. kommuneplanen §§ 32-3 og 34
- grunnforhold/ områdestabilitet etter NVEs veileder1/2019, jf. kommuneplanen §§ 32-3 og 34
- uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitet, jf. kommuneplanen §§ 32-3 og 34
- mobilitetsplan, jf. kommuneplanen § 21 og byvekstavtalen
- naturmangfold iht. miljødirektoratets instruks

| | |
|---|---|
| ***Konsekvens-utredning og planprogram*** | Forslaget er i samsvar med områdeplanen, med noe avvik fra gjeldende plan. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. |
| ***Samarbeid og medvirkning*** | I forbindelse med varsel om oppstart arrangeres åpent informasjonsmøte om planarbeidet.<br><br>Ved oppstart av planarbeidet er det utbygger som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagstiller og saksbehandler deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet.<br><br>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 er oppfylt. |
| ***Fremdrift*** | 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.<br><br>Forslagsstiller og plan og bygg har felles intensjon om vedtak innen sommeren 2028. |
| ***Konklusjon*** | Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd. |

Åsmund Åmdal, 12.10.2026

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

***Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2025 – 2030***

Forslaget er i samsvar med overordnet arealstrategi.

***Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035***

Formål: Byggeområde, vassdrag, blågrønn struktur og ras/skredfare (rød skravur).

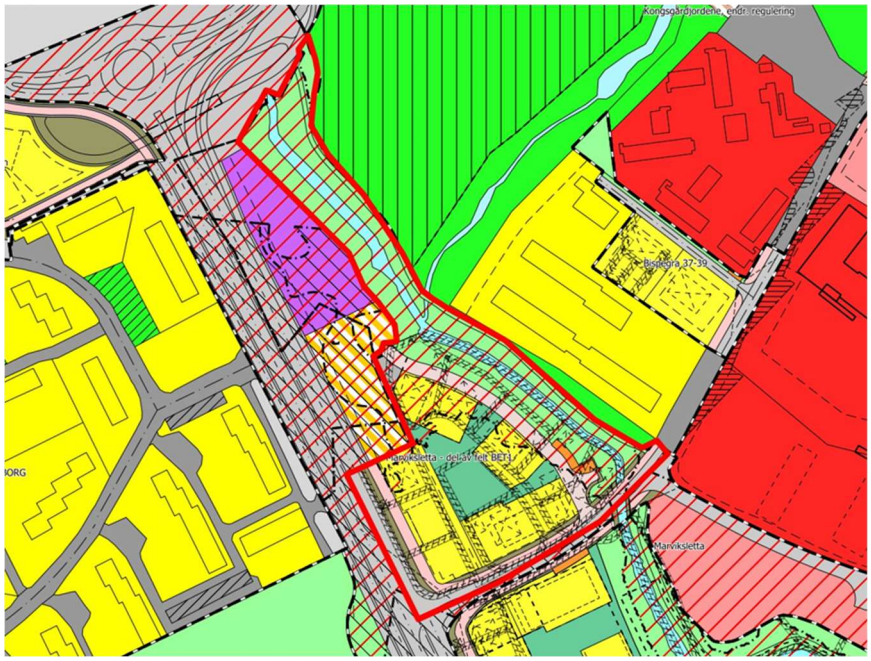



Temakartene viser:

- T2 Kvikkleire
- T3 Flom
- T4 Naturmangfold
- T5 Grønnstruktur
- T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
- T12 Støy
- T13 Luftkvalitet

***Reguleringsplan for Marviksletta - del av felt BFT1, plan-ID 1548, 18.11.2020***

Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele denne reguleringsplanen. Rekkefølgebestemmelser vil bli videreført.




***Annet planarbeid i området***

Reguleringsarbeidet må hensynta ny plan for Østre Ringvei. Oppstart av planarbeid forventes å være i løpet av året.

***Kommunale føringer***

Samferdelsanlegg 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). Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

***Nasjonale føringer***

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

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)

Byvekstavtale for perioden 2024–2033

## GENERELL INFORMASJON

***Oppstartsmelding***

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarselet.

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.

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

Gebyr er sendt til:

PRESTEBEKKEN EIENDOM AS
Postboks 209
4662 KRISTIANSAND S