



Dato 7. juni 2024
Saksnr.: PLAN-22/01811-22
Saksbehandler Jøran Syversen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

1624 Benestad, felt Ab1 – detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Benestad, felt Ab1 med plankart sist datert 24.05.2024 og bestemmelser sist datert 24.05.2024, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet og bestemmelsene endres slik at:
 - a. Bestemmelsesområde # 4 og #5 (turbrygge, båtplasser og tursti) langs Drangsvann tas ut.
3. Formingsveileder for Benestad, felt A sist datert 24.05.2024 legges ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Utbyggingsfeltet for boliger (Benestad, felt Ab1) ligger ca. 750 meter øst for Randesund bydelssenter innenfor områdeplanen for Benestad. Dette feltet har i områdeplanen åpnet for høyhus på inntil 20 etasjer. Grepert med høyhus ble tidlig avklart er ikke var faglig anbefalt grep for denne tomten. Planforslaget som foreligger nå, foreslår en bebyggelse med punkthus i 6 til 7 etasjer og et leilighetsbygg med atrium i 3 etasjer.

For felt BB1 er total BRA ca. 7800 m² inklusiv parkeringskjeller. 45-60 leiligheter er fordelt over 3 etasjer med noe variasjon i leilighetsstørrelser. Konseptet Bovieran er for senior aldersgruppen 70+ hvor det særskilt er lagt til rette for klimatilpasset fellesskapsløsning med innglasset hage som kan benyttes for uteopphold året rundt.

I felt BB2 er total BRA ca. 10.000 m² hvor det legges vekt på en boligmix for variert sammensetning av ulike aldersgrupper. Fellesarealer med uterom og møteplasser skal være tilpasset forskjellige brukergrupper. Totalt er det lagt til rette for ca. 80 (70-90) leiligheter fordelt på fire blokker med en variasjon i leilighetsstørrelser fra 2 roms leilighet på 50 m² til 4 roms leiligheter på ca. 100 m².

Konseptet Bovieran i felt BB1 har tiltakshaver frontet som et godt prosjekt for området. Plan og bygg mener at dette prosjektet som har strenge rammer for utforming som ikke kan fravikes, ikke er stedstilpasset og har et for stort fotavtrykk i et krevende terreng. Prosjektet som henvender seg til en eldre brukergruppe bør ligge nærmere senterområdene og på flate tomter.

Blokkene i BB2 imot øst har en bedre tilpasning til omgivelsene, men også her er det et krevende terreng som er utfordrende med et stort parkeringsanlegg som får et stort fotavtrykk. Samtidig skapes det gode oppholdsarealer mellom bebyggelsen for beboerne.

Et så stort prosjekt som områdeplanen for Benestad tar tid å bygge ut, og det blir innhentet av nye fokusområder med strengere krav. Naturmangfold har blitt kartlagt tidligere i områdeplanen, men har også blitt undersøkt etter ny instruks. Planforslaget beslaglegger en lokalitet av rik edelauvskog som er vanskelig å spare for å få til aktuell bebyggelse. For å redusere inngrep i området forøvrig har plan og bygg innstilt på å ta ut to tilrettelagte prosjekter i det grønne mot Drangsvann med turstier i nord. Disse prosjektene er en turveibrygge forankret i fjell og en tursti som skal etableres i et bratt terreng (#4 og #5 i reguleringsplanen). Disse prosjektene anbefaler vi at må vike for at området som er regulert til friluftsområde forblir mest mulig uberørt natur.

Prosjektet som legger til rette for bebyggelse med høy utnyttelse, viderefører de rammene som er satt i overordna plan. Synergien kan være at vi endelig får til en utvikling av et bydelssenter som så langt har vært snakket mye om, men ikke blitt realisert. Ideelt sett ville det vært mer riktig å ha denne type bebyggelse enda nærmere bydelssenteret for å få enda bedre mobilitet med buss, sykkel og gange for aktuelle beboere. Samtidig er prosjektet en stor bidragsyter til forbedring av infrastrukturen i Randesund bydelssenter.

Plan- og bygningssjefens vurderer at totalen i boligprosjektet må sees i sammenheng med resten av felt A som skal bygges ut. Intensjonen i områdeplanen for Benestad er at området imot vest skal ha høy utnyttelse som bygger opp om Randesund bydelssenter. Det er også åpnet i planen for bebyggelse i inntil 20 etasjer, med argumenter i sin tid at dette skulle være et identitetsskapende signalbygg, men dette var i påvente av høyhusutredningen. Dette argumentet er forlatt og vurderinger som ligger til grunn i planen i dag er bebyggelse i 6 – 7 etasjer som er formgitt for å tilpasse seg terrenget og omgivelsene.

Utbyggingsområdet medfører at natur bygges ned og det gir samlet sett gi negative klima- og miljøkonsekvenser. Naturmangfold går tapt. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at plankartet og bestemmelsene er endret iht. vedtakspunkt 2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

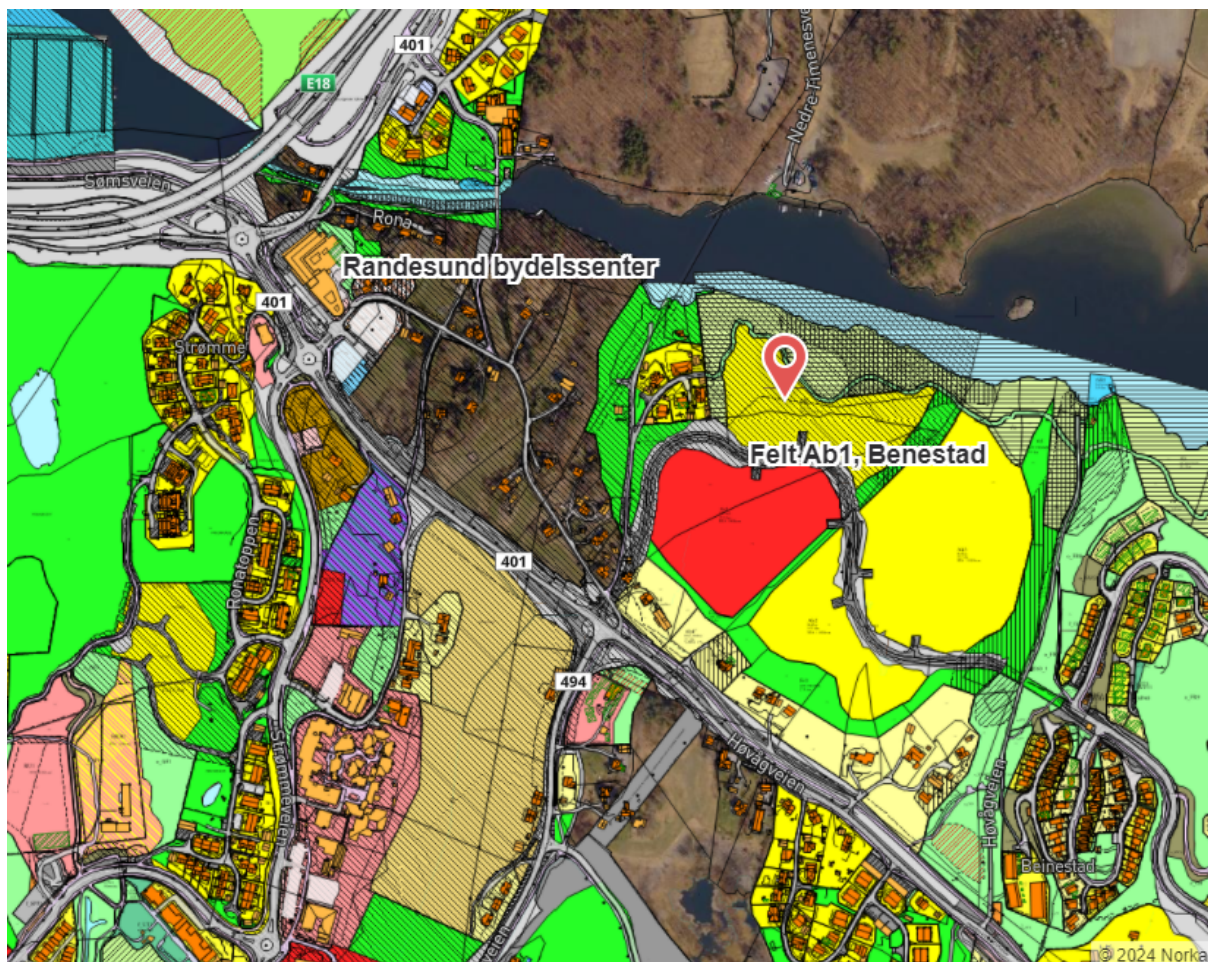
1. Plankart, sist datert 24.05.2024
2. Bestemmelser, sist datert 24.05.2024
3. Planbeskrivelse, sist datert 24.05.2024
4. Formingsveileder, felt A
5. Illustrasjonsplan 24.05.2024
6. Illustrasjonsplan MUA
7. Sol/skygge diagram
8. Plan, snitt, fasader, BRA, BTA – BB1 og BB2
9. Fjernvirkning
10. Terrengsnitt AA og BB 24.05.2024
11. Vann og avløp fagnotat
12. Sulfidvurderinger, felt Ab1
13. Støynotat, felt Ab1
14. Naturmangfold, felt Ab1
15. Geoteknisk vurdering, felt Ab1
16. Klimagassrapport, felt Ab1
17. Plan og profiltegninger vei
18. Massedisponeringsplan, felt Ab1
19. Presentasjon og oppsummering medvirkning
20. ROS sjekklister, felt Ab1
21. Oppstart merknader

BAKGRUNN FOR SAKEN

LINK Arkitektur fremmer på vegne av Drangsvann as planforslaget for Benestad, felt Ab1. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse i form av leilighetsbebyggelse i tråd med overordna plan. Planforslaget har som overordna mål å utvikle gode boliger i en miks for variert sammensetning av ulike aldersgrupper. Det skal anlegges uterom med kvalitet for sosiale møteplasser, turvei, turstier og ny samlevei med gang/sykkelvei.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert helt vest i områdeplanen for Benestad, mot Randesund bydelssenter. Feltet får atkomst fra nytt kryss Høvågveien/Dvergsnesveien, som skal anlegges som planfritt kryss med underganger for gående og syklende, med ny rundkjøring for bilistene. Tilgrensende eksisterende boliger i vest vil ligge ca. 12 meter lavere enn terrenget på første etasje i BB1.



Figur 1. Oversiktskart viser felt A1, Benestad som ligger mot Randesund bydelssenter



Figur 2. Feltet sett fra nordvest, det ligger delvis hellende mot nord og blir liggende nord for fremtidig samlevei.

I dag er området skogsbevokst natur med en anlagt tursti i nord og tilliggende boliger i vest. Terrenget stiger på fra Høvågveien som ligger på kote 14 til høyeste punkt innenfor planområdet i sørøst som ligger på ca. kote 47. Her skal nytt terreng på veien ned på kote 37. Naturkvalitetene er registrert med fattig edellauskog øst i planområdet og gammel eikeskog og svartor nordøst i tiltaksområdet.

Hele planområdet eies av Drangsvann as med fremtidig infrastruktur. Framtidig offentlig tomt i sør eies også av Drangsvann as. En liten del av tomten i nordøst eies av Kristiansand kommune.

Planens innhold

Felt Ab1, er planlagt med arealformål boligbebyggelse - blokkbebyggelse med senior målgruppe (Bovieran) innenfor felt BB1, og boligbebyggelse - blokkbebyggelse i form av 4 punkthus /lameller fra 6-7 etasjer innenfor felt BB2 med parkering under bakken. Det legges vekt på en boligmiks for variert sammensetning av ulike aldersgrupper. I tillegg tilrettelegges det for etablering av en samlevei, gang- /sykkelvei, torg, turvei, turstier, friområder, og naturområder.

Felt BB1

For BB1 er total BRA ca. 7800 m² inklusiv parkeringskjeller. Totalt 51 leiligheter er fordelt over 3 etasjer med noe variasjon i leilighetsstørrelser. Konseptet Bovieran er for senior aldersgruppen 70+ Bovieran er en åpen karrebebyggelse i 3 etasjer som danner en u – form med et glasstak over for et overbygd ute/inne – areal. Denne innglassete felleshage skal kunne benyttes til uteopphold året rundt. Bebyggelsen har kjellerparkering under bakken. Konseptet er ferdigtegnet standardkonsept, og det er derfor få muligheter til å tilpasse bebyggelsen til terrenget og landskapet.



Figur 3. Bovieran og prosjektet med blokkbebyggelse imot øst, sett fra nordvest.



Figur 4. Bovieran, eksempel på inn glasset hage med fokus på fellesskap og aktivitet.

Felt BB2

I felt BB2 legges det vekt på en boligmiks for variert sammensetning av ulike aldersgrupper. Fellesarealer med uterom og møteplasser skal være tilpasset forskjellige brukergrupper. Fellesområdene skal ha god tilgjengelighet og fungere som åpne

funksjonelle plasser som er inkluderende for å oppnå et godt naboskap. Det legges til rette for turvei og mange stier som oppfordrer til aktivitet og fremmer folkehelse.

Totalt er det lagt til rette for ca. 80 leiligheter fordelt på fire blokker med en variasjon i leilighetsstørrelser fra 2 roms leilighet på 50 m² til 4 roms leiligheter på ca. 100 m².



Figur 5. Felt BB2 med boligbebyggelse plassert på lokk over parkeringskjeller. Allrom med åpen fasade og terrasserte terreng mot Drangsvann i nord. Sett fra øst mot vest.

Det skal bygges ca. 400 meter med atkomstvei som også blir atkomstveien til to andre delfelt samt for tomt til offentlig formål. Denne skal bygges som en fremtidig bussgate og med gang/sykkelvei.



Figur 6. Illustrasjonsplan av prosjektet

Formingsveileder for felt A

§1 Fellesbestemmelser for Reguleringsplan for Benestad (11.05.2011) stiller krav om formingsveileder for hvert av delområdene (felt A, B og C). I tillegg er det i §9, rekkefølgebestemmelser, krav om at formingsveilederen skal være godkjent før reguleringsplanen godkjennes.

Det er utarbeidet formingsveileder for delområde C og B tidligere, og det er tatt utgangspunkt i tilgjengelig materiale som finnes i disse veilederne. Det vises til gode eksempler på løsninger som kan fungere i ulike sammenhenger, blant annet til bebyggelsesmønstre og strukturer som forholder seg til kupert terreng. Med utgangspunkt i stedets identitet og kvaliteter kan visjonen for felt A oppnås gjennom fem målsettinger for området:

- Tydelig gruppering av bolibbygg omkring felles tun
- Naboskap og fellesfunksjoner
- Sammenhengende grønnstruktur
- Lokal håndtering av overvann
- Konsentrert bebyggelse for å ivareta natur og biologisk mangfold

Det tillates en høy utnyttelse i området. Det bratte og kupert terrenget vil medføre store terrenginngrep og tilpasninger for å gi en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Det planlegges derfor å bygge konsentrert og legge bebyggelsen i klynger, som dermed begrenser inngrepene og ivaretar mest mulig av naturen i området.



Figur. 7 Oversiktsperspektiv for Felt A –illustrasjon/arkitektkonkurranse. Bebyggelse er i konsentrert mot samlevegen, og sparer kolle i nordøst

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Regionplan for bolig, areal og transport i Kristiansandregionen, vedtatt 20.06.2023

Et hovedgrep i planen er å satse på at hoveddelen av veksten i boliger og arbeidsplasser skal komme i prioriterte by-, kommune- og lokalsentre, gjennom transformasjon og fortetting.

Planen bygger opp om Randesund bydelssenter med en urban bebyggelse som er tilrettelagt for kollektiv, sykkel og gange. Samtidig ligger planområdet litt for langt unna senterfunksjonene for gående, spesielt for eldre. Det er viktig at det jobbes aktivt for et godt busstilbud i hele Benestad-området.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Utvikle Kristiansand slik at innbyggerne kan dekke sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil. Utvikle sentre og nærmiljøer som attraktive steder med vekt på grønstruktur, arkitektur, kulturell identitet og kulturarv.

Planen bygger opp om Randesund bydelssenter med en urban bebyggelse med høy utnyttelse med kvaliteter. Se også kommentaren over.

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035

Sterk satsing på senterområdene, særlig bydelssentrene med boliger, møteplasser, tjenestetilbud, næring og handel. I kommuneplanens arealdel er aktuelle områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg og Landbruk-, natur- og friluftsføremål, samt regndrift (LFNR), arealer i Drangsvann er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Planen bygger opp om Randesund bydelssenter med en urban bebyggelse med kvaliteter. Med utbygging av hovedveien gjennom området legges det til rette for at bussen kan betjene området på en god måte. Det er viktig at et godt busstilbud kommer på plass tidlig for å muliggjøre miljøvennlige reisevaner i området.

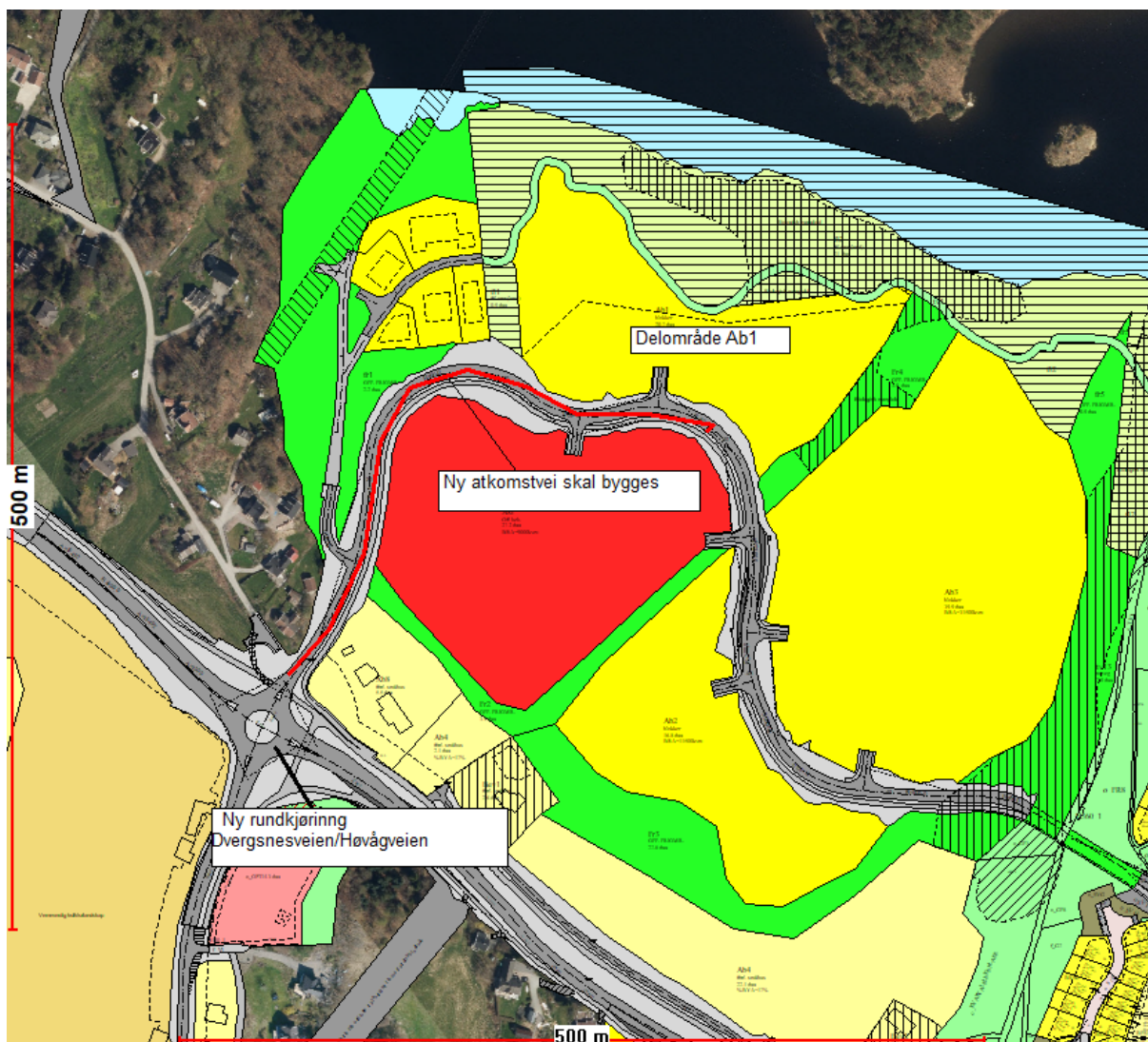
Områdereguleringsplan

Ab1 er i områdeplanen avsatt til blokkbebyggelse i inntil 20 etasjer. I feltet tillates minimum 140 og maksimum 200 boenheter, fordelt på 3 blokker med maks BYA pr. blokk 900 m².

Planen har et større fotavtrykk enn gjeldende plan, hvis man ser bort fra området som foreslått parkeringskjeller beslaglegger. Samtidig er det planlagt uteoppholdsareal over parkeringskjelleren, og det er sikret tilstrekkelig vekstjord til beplantning med busker og trær.

Andre aktuelle saker i området

Det er igangsatt bygging av rundkjøring Høvågveien /Dvergsnesveien med planfri kryssing av gående og syklende i undergang. Ab1 får atkomstvei fra denne rundkjøring som blir en del av hovedveien for delområde A som skal bygges nå.



Figur 8. Overordna infrastruktur som skal etableres med ny planfri rundkjøring og ny atkomstvei med vann og avløpsanlegg.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 29.09.2023 med frist 27.10.2023. Det kom inn 4 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren gir kommunen faglig råd om å avvente regulering av Benestadheia, og gjennom en planrevisjon av områdeplanen vurderer om en utbygging av det aktuelle området er ønskelig. Et slikt planarbeid bør se Benestad og Rona i sammenheng.

Det blir useriøst å sette en så ny plan under revisjon, der tiltakshaver har ervervet arealer og er i ferd med å bygge hovedinfrastruktur med vei, vann og avløp for hele området. Samtidig ligger området sentralt opp mot et fremtidig bydelssenter og kan bygge opp om et slikt knutepunkt. I arbeidet med kommuneplanens arealdel har en rekke utbyggingsområder blitt utredet om skal tas ut og tilbakeføres til natur. Benestad ble etter utredningen anbefalt beholdt som utbyggingsområde. En utvikling er i tråd med nylig vedtatt kommuneplan.

Ekstern medvirkning

Medvirkning er gjennomført på Strømme skole med elevrådet og barn og unge 4. – 7. trinn. Presentasjon av planforslaget ble vist til fremmøtte elever. Det var dialog og diskusjon rundt fremtidig bruk av området. De fremmøtte var mest opptatt av

skoletomten As1 og ikke så mye av felt Ab1, men forslaget med en snarvei gjennom området og turbryggen, ble støttet som en god idé.

Det er også vært dialog med Randesund bydelsråd, historielaget, Strømme velforening og velforeningene på Benestad om prosjektet.

Intern medvirkning

Planen ble behandlet i samarbeidsgruppa for bydelen.

Det er gitt tilbakemelding fra parkvesenet at det ikke ønskes tilrettelegging av turbrygge og tursti langs og ned til Drangsvann pga. naturinngrep i et sårbart landskap som fra før blir mye berørt på andre områder, og pga. kompliserte løsninger som krever mye vedlikehold. Det er et innstillingsvedtak i saken at disse tiltakene skal ut av planen.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet skal involveres i høringsperioden.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Prosjektet som legger til rette for leilighetsbebyggelse med høy utnyttelse, viderefører de rammene som er satt i overordna plan. Flere mennesker tett på Randesund bydelssenter vil være med å bygge opp om dette. Samtidig ville det ideelt sett vært mer riktig å ha denne type bebyggelse enda nærmere bydelssenteret for å få enda bedre mobilitet med buss, sykkel og gange. Prosjektet en stor bidragsyter til forbedring av infrastrukturen i området, og flere prosjekter kan realiseres i området som en følge av det. Synergien kan også være at vi endelig får til en utvikling av et bydelssenter som så langt har vært snakket mye om, men ikke blitt realisert.

Et så stort prosjekt som områdeplan for Benestad tar tid å bygge ut og det blir innhentet av nye fokusområder med strengere krav. Naturmangfold har blitt kartlagt tidligere i områdeplanen, men har også blitt undersøkt etter ny instruks fra Miljødirektoratet. Planforslaget beslaglegger en lokalitet av rik edelauskog som er vanskelig å spare for å få til aktuell bebyggelse. For at området forøvrig skal spares for inngrep har plan og bygg innstilt på å ta ut to tilrettelagte prosjekter i det grønne mot Drangsvann med turstier i nord. Disse prosjektene er en turveibrygge forankret i fjell og en tursti som skal etableres i et bratt terreng. (#4 og #5 i reguleringsplanen). Disse prosjektene må vike for at området som er regulert til friluftsområde forblir mest mulig uberørt.

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Intensjonen i områdeplanen for Benestad er at området mot vest skal ha en høy bymessig bebyggelse som bygger opp om Randesund bydelssenter. Det er også åpnet i planen for bebyggelse i inntil 20 etasjer, med argumenter i sin tid at dette skulle være identitetsskapende signalbygg, men dette var i påvente av høyhusutredningen. Dette argumentet er forlatt, og vurderinger som ligger til grunn i planen i dag er bebyggelse i 6 – 7 etasjer som er formgitt for å tilpasse seg terrenget og omgivelsene, men som skal ha en høy utnyttelse. Konseptet Bovieran i felt BB1 har tiltakshaver frontet som et godt prosjekt for området. Plan og bygg mener dette prosjektet som har strenge rammer for utforming som ikke kan fravikes, ikke er stedstilpasset og har et for stort fotavtrykk i et krevende terreng. Prosjektet som henvender seg til en eldre bruker gruppe bør ligge nærmere bydelssenteret og i et flatt terreng.

Blokkene i BB2 imot øst har en bedre tilpasning til omgivelsene, men også her er det et krevende terreng som er utfordrende med et stort parkeringsanlegg som får et stort fotavtrykk. Samtidig skapes det gode oppholdsarealer mellom bebyggelsen for beboerne. Prosjektet vil ikke være dominerende eksponert og det er viktig med gode materialvalg og den trappingen av bebyggelsen som er hjemlet i bestemmelsen.

Kulturminner

Det er utført arkeologisk registrering/ rapport kulturhistorisk befarings/ registrering i Benestadfeltet 16-28 juni 2007. Det er foreslått å bevare deler av gammelt steingjerde som ligger innenfor arealformål friområde (o_FRI 1). I plankartet og reguleringsbestemmelser er dette område registrert med hensynssone H570_1-2.

Barn og unges interesser

Planområdet er i dag et skogkledd område med en tursti og noen tråkk fra nordvest til nordøst. Det er ikke kjent at området blir benyttet spesielt av barn og unge, med unntak av et område innenfor BB1 nordvest i planområdet mot turstien, som benyttes av en familiebarnehage vest for planområdet. Området benyttes til lek og tur, og det antas at denne bruken kan ivaretas også etter utvikling av planområdet. Om området blir påvirket av anleggsarbeid under byggeperioden, bør et annet aktuelt område benyttes midlertidig i samråd med familiebarnehagen.

Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for en møteplass. Plassen skal utformes etter Landskapsnorm for Kristiansand kommune.

Universell utforming

I planforslaget er krav om tilgjengelig bolig ivaretatt ved at bebyggelsen er tilrettelagt med heis i alle bygg, og med tilkomst til alle etasjer. I tillegg er utomhusområdet tilrettelagt med ramper og med stigningsforhold jf. krav i Teknisk forskrift. Turstier tilfredsstillende ikke de samme kravene til stigning da disse vil gi store terrenginngrep som ødelegger mye natur.

Boligtilbud og bomiljø

Planen legger til rette for ca. 130 leiligheter. Leilighetene varierer fra 4 roms på 100 m² til 3 roms på ca. 80 m² og 2 roms på ca. 50 m².

Dagens boligtypesammensetning har ca. 58 % frittliggende eneboliger, 20 % hus i kjede og 13 % i leiligheter for Randesund indre. For området Søm er det ca. 74 % eneboliger, 17 % hus i kjede og 4,5 % leiligheter.

Planen oppfylder intensjonene i overordnede planer og kan bidra til å bygge opp under Randesund bydelssenter. Prosjektet vil bidra til lettstelte og praktiske boliger for en variert målgruppe, i et område der det i dag i stor grad er overvekt av eneboliger og småhus. Med fokus på fellesskap og nabolag kan planområdet utvikles til å bli et sosialt og aktivt nabolag der det er enkelt å leve bærekraftig.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er sjekket område for sulfid, da området potensielt kan være utsatt. Det er et eget notat som konkluderer med at bergartene i området ikke har potensiale til å generere sur avrenning ved utsprengning, og avbøtende tiltak er ikke påkrevd. Massene kan håndteres som rene masser med hensyn til faren for sur avrenning.

Noen leiligheter blir liggende i en støysone og vil måtte støyskjermes fasaden.

Sjekklisten for risiko og sårbarhet i plansaker viser at det ikke er gjort funn av uønskede hendelser som utløser behov for en egen ROS-analyse.

Matjord

Det er ikke matjord innenfor planområdet.

Massehåndtering

Totalt er overskuddet fra Ab1 på omtrentlig 37 000 m³. Det er vurdert muligheter for å utnytte disse så lokalt som mulig, helst innenfor felt A for å gjøre prosjektet så bærekraftig og miljøvennlig som mulig.

Det er mulighet for å bruke noe av disse massene innenfor felt A: ved skoletomten As1 (ca. 35 000 m³), under samleveien som bærelag/forsterkningslag (ca. 2000 m³), i

forbindelse med utbygging av rundkjøring A (ca. 10 000 m³). Det blir vanskelig å medregne skoletomten da tidshorizonten for realisering av denne tomten ligger lengre fram i tid. Det er heller ikke ønskelig å ødelegge natur og terreng på denne tomten med fyllinger før den er planlagt. Naturen på tomten kan inngå i skoletomt og må tas vare på.

Klima- og miljøkonsekvenser

Arealbruk

I gjeldende plan er området avsatt til boligformål, og i foreslått detaljregulering opprettholdes arealformålet. Området har vært i bruk til beiteområder, og skogen antas ikke å være benyttet til større skogsdrift. Området er i dag ikke bebygget og det vil forekomme en reduksjon i skog og natur. Totalt vil ca. 10 daa bli bebygget med bebyggelse og anlegg, mens resten vil være bevart natur eller omdannet/retablert natur. Samlet sett vil arealbruksendringen føre til en netto klima effekt med utslipp på 966 tonn CO₂ - ekvivalenter.

Transport

Primært løses transportbehov med bil, sykkel eller til fots. Lokaliseringen til planområdet er gunstig, med direkte tilknytning til ny samleveg med gang- og sykkelvei, som styrker grunnlaget for grønn mobilitet. Samtidig er avstanden og høydeforskjell fra arbeidsplasser, butikk- og tjenestetilbud for store for mange til at daglige gjøremål vil gjennomføres med gange eller sykkel. Det planlegges for enkel tilgang til sykkelparkeringsplasser på terreng og under tak, men også i parkeringskjeller. En del transport vil gjennomføres ved bruk av bil, men det legges opp til mulighet for bussforbindelse som kan benyttes av alle beboere i området. Det er viktig at busstilbudet kommer på plass tidlig. Alle parkeringsplasser blir tilrettelagt for lademulighet, som vil gjøre det enkelt å benytte nullutslippsbiler.

I all hovedsak vil slike utbyggingsområder erfaringsmessig bli bilbasert.

Det er utført et klimagassregnskap for prosjektet som skriver følgende i sin konklusjon:

Klimabudsjetten for energi og transport er mindre kritisk i denne fasen, men anbefales å jobbes med i senere prosjektfaser. Skal prosjektet møte den høye klimagass-ambisjonen til Kristiansand Kommune, synes det særlig nødvendig å gjøre noen større grep mht. transport for å motvirke at biltrafikken til og fra område øker. Særlig begrensning av parkeringsdekning i samvirke med godt tilrettelagt gang- og sykkelveinett og komfortabel, lett tilgjengelig sykkelparkering, vil være viktige grep for å utvikle et fremtidsrettet boområde.

Natur (nedbygging av ulike markslag)

Planområdet som er avsatt til bebyggelses- og anleggsformål utgjør ca. 22,3 daa, og 7,1 daa til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. I sum vil det utgjøre inntil ca. 29,4 daa arealtype skog som omdisponeres ved utbygging av planområdet. Avhengig av omfanget av fyllinger vil dette arealet kunne reduseres noe. Det er foreslått avbøtende tiltak med revegetering og reetablering som vil gjøre området grønt igjen og bidra til naturmangfoldet i området. I tillegg er det foreslått at en del av trærne som ikke fraktes ut av området kan bli liggende igjen til nytte for biologisk mangfold.

Nedbygging av natur slipper ut mye klimagasser. Klimagasser frigjøres fra jordsmonn, det kreves mye anleggsarbeid for å sprengte ut området, og naturens egen evne til å ta opp CO₂ reduseres ved at trær og vegetasjon fjernes. Naturmangfold går tapt.

Gjenbruk (sirkulærøkonomi)

Overskuddsmasser fra byggeområdet skal håndteres så godt det lar seg gjøre innenfor planområdet, men deler av massene vil antageligvis måtte transporteres ut av området. Fasadekledning som tegl og tre kan i fremtiden demonteres eller gjenbrukes i sin helhet ved riving/endring. Bygningselementer som dører, vinduer,

inventar og utemøbler og konstruksjoner kan i fremtiden gjenbrukes til nye formål hvis de er konstruert for demonterbarhet. Fellesarealer og verksted er planlagt for sambruk og oppmuntrer til reparasjon og gjenbruk av private gjenstander.

Destruksjon

Det er ingen kjente strukturer eller bygg på tomten i dag som har behov for riving/destruksjon. Det er ikke gjort kjent med farlig avfall eller forurensede masser i grunnen som vil kreve behandling ved utvikling av planområdet. Ny bebyggelse skal tilstrebe langvarige materialer med lavt vedlikeholdsbehov, for å forlenge materialenes levetid og redusere avfall.

Redusere energiforbruk/ fornybar energiproduksjon

Det er utarbeidet en Klimagassrapport til planforslaget (tidligfase -beregninger) hvor det fremkommer at for å etterstrebe reduksjon av karbonfotavtrykk (CO₂-utslipp) for nybygg, er det bla. viktig å legge til grunn høye miljøambisjoner på materialer i bla. konstruksjonsvarianter, samt reduksjon i klimagass med å motvirke at biltrafikken til og fra området øker. Neste fase - beregninger skal supplere rapporten. Rapporten er klar på at det massivt i konstruksjoner har lavest CO₂ - utslipp.

Samlet vurdering klima og miljø

Gode løsninger for mobilitet og energi, samt bygg med lavere karbonavtrykk kan redusere klimagassutslippene noe. Likevel vil slike utbyggingsområder der natur bygges ned samlet sett gi negative klima- og miljøkonsekvenser. Utbyggingsformen gjør det vanskeligere for samfunnet å nå de internasjonale klima- og miljøforpliktelsene Norge har inngått.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggsregistreringer. Det er registrert etter miljødirektoratets instruks hvor gammel fattig edellauvskog med høy kvalitet er registrert på 4,3 daa. Tiltaket vil påvirke denne direkte. Utbygging av boliger med tilhørende anlegg vil ødelegge hele eller store deler av lokaliteten. Restareal vil i stor grad miste sine økologiske kvaliteter og lokaliteten ødelegges ved gjennomføring av byggetiltaket.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil bli berørt av tiltakene i planforslaget. Enkelte naturverdier og naturområder er hensyntatt allerede i planleggingen av tiltaket, og de fleste delområdene er vurdert til ubetydelig og noe miljøskade. Tiltaket vurderes likevel å ha noe-middels konsekvens for naturmangfoldet, siden lokaliteten med gammel fattig edellauvskog forringes og det forventes noe økt forstyrrelse av artsmangfold i og ved Ytre Drangsvann.

§ 10 Samlet belastning

Den samlede virkningen av tiltaket på naturverdier i området anses som middels, sett bort fra lokaliteten med gammel fattig edellauvskog, så lenge tiltaket ikke endres i omfang eller areal. Enkelte naturtyper og naturverdier er hensyntatt allerede i planleggingen av tiltaket, og lagt inn som arealer med biologisk mangfold i plankartet. Det forventes å bli økt belastning på disse arealene i form av tråkk og slitasje etter gjennomført tiltak, på grunn av flere brukere. Det vurderes likevel at naturverdiene på disse arealene forringes i liten grad, da arealene hovedsakelig befinner seg i ulendt terreng mot Drangsvannene, og at turgåere og brukere vil benytte godt etablerte turvei og stier i området.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at deler av området reguleres til friluftsområde hvor det ikke skal gjøres inngrep. Lokalisering av tiltaket er nærområde til et større vassdrag, og i et område som benyttes som funksjonsområde for flere arter av fugl og pattedyr. Det er viktig at en eventuell utbygging av området ikke påfører skader på natur som ikke er en del av tiltaksområdet. Det skal være kontroll på overvann i anleggsperioden og driftsperioden hvor rensing av overvann skal foregå på miljøforsvarlige teknikker.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Prosjektet som ligger omgitt av større sammenhengende friområder/friluftsområder tar vare på mye natur og vil være argumentet for at lokalitetene for berørt naturmangfold kan gå tapt, samtidig som revegetering av arealer som er regulert til boligformål i hovedplanen skal finne sted.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Investerings-/driftsutgifter.

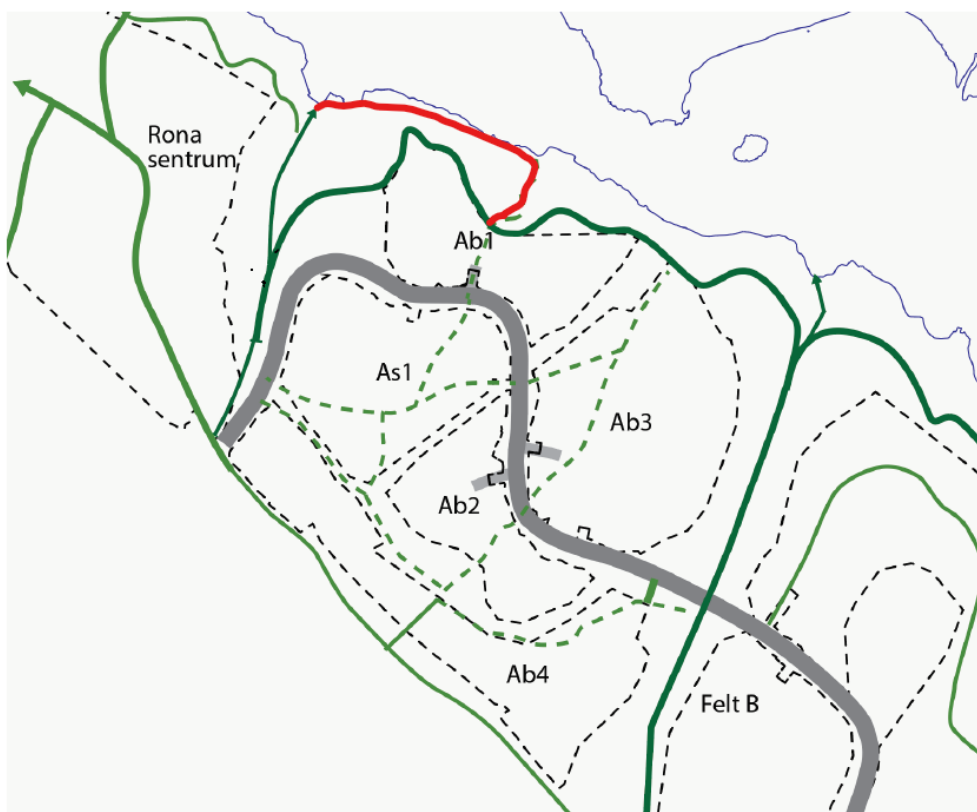
Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til ca. 70.000,- (2021-priser). Dersom brygge utgår blir det tilsvarende billigere.

- Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 120.000,- (2022-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Grønnstruktur

Større deler av terreng som er regulert til boligformål mot nord vil bli bearbeidet, men det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene til terrengbearbeiding. Det tillates terrengfylling, forutsatt gjennomføring av tiltak for reetablering av stedegen natur, bl.a. ved beplantning og naturlig revegetering av stedlige toppmasser. Det tillates små stier i terrenget, samt andre mindre tiltak som legger til rette for bevegelse og aktivitet jf. folkehelseperspektiv innenfor boligformål. Det er krav til landskapsplan, for alle arealer som er regulert til grøntstruktur jf. Landskapsnorm for Kristiansand kommune, hvor det bla. skal vise til terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder. Generelt åpnes det ikke opp for større tiltak i disse arealene utover at turstien som allerede er etablert får en endret stigning for å treffe bedre mot nytt terreng med påkopling av turveiforbindelser fra det nye prosjektet.

Som omtalt tidligere innstiller plan og bygg på å ta ut turveitrasser ned mot Drangsvann som tiltakshaver ønsker for å spare inngrep i naturen. Tilgang til Drangsvann kan nås via kommunalt friområde i Snikkedalen.



Figur 9. Oversikt over gangakser/turstier i grønt med forslag til fremtidige i stiplet linje. Rød linje innstilles på å ta ut av planforslaget.

Infrastruktur

Området skal betjenes med ny atkomstvei fra nytt kryss Høvågveien/Dvergsnesveien. Denne veien skal betjene flere delområder, og skal også være en fremtidig busstrase videre østover mot felt B og C som er under utbygging. Når veien evt. vil bli betjent med buss er avhengig av når hele strekningen er ferdig utbygd og AKT prioriterer strekningen.

Veien skal anlegges med fremtidig busstopp og gang/sykkelvei. For at delfelt Ab1 skal treffe terrenget best mulig er veien senket noe som gjør at overganger mot boligområdet ikke krever store skjæringer. Samtidig vil deler av offentlig tomt i sør senkes noe for å lage skjæringer mindre. Her vil planen for As1 vise hvordan fremtidig tomt skal bearbeides. For overgang i nordøst vil det bli en høy skjæring mot friområdet. Området vil få gode forbindelser mot Randesund bydelscenter med ny gang/sykkelvei som skal etableres langs Høvågveien.

Se planbeskrivelsen for andre detaljer.

Estetikk/landskapstilpasning

I formingsveileder sies det at bebyggelse på Benestad skal utgjøre et positivt og uttrykksfullt element i omgivelsene og landskapet. Bebyggelsen skal tilpasses sine omgivelser. Bygningene må ha en helhetlig utforming. Uttrykk kan variere, men hovedsakelig bør bebyggelsen ha gjenkjennbare likheter innenfor tun eller grupperinger. Strategisk bruk av arkitektoniske grep, eksempelvis forskyvninger i bygningskroppene, avtrappinger og inntrukne etasjer, samt bevisst materialbruk, skal brukes for å nedskalere og få byggene til å passe inn i landskapet. I bestemmelsene til planen er det krav til at fasadematerialer skal utføres i en fargepalett med hovedvekt på dempede naturfarger.

Området er kupert og heller ned mot Drangsvann, og det vil være behov for terrengtilpasning. Det er i planforslaget foreslått avbøtende tiltak slik at fjernvirkningen av foreslått bebyggelse og terrengendringer i kupert og skrånende terreng er hensyntatt, ved at forstøtningsmurer må etableres avtrappet/terrassert samt at lengre murer brytes opp for å gi variasjon.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er flere barnehager sør for Høvågveien. I Snikkedalen nært planområdet er det en familiebarnehage samt at det er under bygging ny barnehage innenfor BB5 feltet som åpner i august 2024.

Det er god kapasitet på dagens skoler på Strømme og Vardåsen, og tidshorisonen for å begynne å planlegge på område As1 som er avsatt til skole og oppvekstsenter, ikke er noe oppvekst har behov å komme i gang med på lang tid.

Folkehelse

Variert boligsammensetning er foreslått, og det legges opp til flere leilighetsstørrelser og leilighetstyper. Dette kan bidra til ulike beboergrupper, fra unge i etableringsfasen til barnefamilier og til godt voksne/eldre. Erfaringsmessig er det allikevel mest eldre som bosetter seg i leiligheter, blant annet pga. boligprisene. Et bredt spekter av leilighetstyper kan være med på å skape mangfold, stabilitet og et trygt bomiljø. Nabokontakt øker med botid, og forsterkes når det finnes eldre og barnefamilier i bomiljøet. Dette er vurdert som viktig i et folkehelseperspektiv. Godt naboskap kan være at man bryr seg om hverandre, og vil være et viktig bidrag i forbindelse med trygghetsskapende miljø og kriminalitets forebyggende tiltak.

Støy

Det er i støynotat beregnet at det kan bli behov for noe støyskjerming av fasader og evt. noen balkonger mot hovedvei. Det er krav i bestemmelsene at byggetiltakene skal ligge innenfor grenseverdiene i T 1442. Trafikkbildet er at det ikke skal komme gjennomfartstrafikk.

Forurensning

Det er utarbeidet egen rapport for mulig påvisning av sulfidholdige bergarter. Det er utført visuell undersøkelse av berggrunnen i felt, samt tatt ut 8 steinprøver til analyse og mineralogisk vurdering. Det konkluderes med at bergartene i området ikke har potensiale til å generere sur avrenning ved utsprengning, og avbøtende tiltak er ikke påkrevd. Massene kan håndteres som rene masser med hensyn til faren for sur avrenning og det er derfor ikke behov for miljøovervåkning.

Det er vurdert at det ikke fremkommer risiko for forurensning i forbindelse med overvannshåndteringen med forslag om flomveier fra planområdet og ned til Drangsvann. Det er stilt krav til miljøoppfølgingsprogram med bl.a. fokus på anleggsperioden. I anleggsperioden må gjeldende forurensningsregelverk følges. Det er fare for forurensning av Drangsvann som sårbar resipient dersom ikke gode tiltak i iverksettes før anleggsarbeid starter.

Energi

Intensjonen er å bruke bærekraftige løsninger for beboere og brukere, med lavest mulig energikostnader og lavest mulig CO2 avtrykk innenfor planområdet med kortreist og fornybare energiløsninger, men det foreligger ikke mulighet for konsesjon for tilknytning til fjernvarmeanlegg for Benestadområdet pr. dags dato. Det er stilt krav i bestemmelsene om evt. bruk av tak til solcellepanel.

Utbyggingspolitikk (boligprogram, utbyggingsavtale)

Benestad, felt Ab1 ligger inne i utbyggingsprogrammet med de første 50 boligene i 2025. Det er inngått utbyggingsavtale med tiltakshaver og det vil bli utarbeidet tilleggsavtale evt. for dette området.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Innenfor felt Ab1 er det planlagt at deler av takflatene skal bestå av grønne takflater som f. eks sedum for å absorbere og forsinke videreført overvannsmengder. Der det ikke er planlagt kjeller kan foreslåtte regnbed benyttes til å håndtere overvannet med infiltrasjon til grunnen. Det også planlagt etablering av permeable dekker for å kunne lede overvannet ned til grunnen og redusere spissavrenningen. For områder med kjeller er det planlagt at overvann skal ledes i renner eller forsengkninger på overflaten og ut til terreng. Stikkrenner og overvannsutløp til terreng skal skjules med steinheller jfr. formingsveileder. Området skal planeres og sprengte masser vil ha god infiltrasjonsevne og lede flomvannet trygt ned til Drangsvann. I teknisk plan må flomveier vurderes nærmere i forhold til tilstrekkelig dimensjonering og erosjonssikringsbehov. Overvannsledningen som skal håndtere veivannet og tilhørende veisluker er tenkt ledet i egen overvannsledning som ledes ut i åpen grøft i Snikkedalen. Dette kobles ikke til det øvrige kommunale overvannsanlegget ved den nye rundkjøringen. Ved utløpet av overvannsledning til åpen grøft i Snikkedalen skal tiltak og eventuell erosjonssikring vurderes i god tid før utførelse.

Flomveier i området vil opprettholdes omtrentlig tilsvarende som dagens situasjon. Det skal utarbeides detaljert plan for fremtidige flomveier i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Flomveier forbi utbyggingsområdet er spesielt viktig blir utformet med hensyn til å beskytte nærliggende bebyggelse.

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Tiltaket er ikke utredet i forhold til vannmiljø da det ikke skal påvirke tilgrensende vassdrag vesentlig med de forutsetninger som ligger i planen. Det forutsettes at utbygger har sterkt fokus på anleggsperioden og at gjeldende regelverk for anleggsarbeid følges opp.

Oppsummering

Boligprosjektet Ab1 er det første boligfeltet innenfor delområde A, som skal realiseres innenfor Benestad-planen. Det er viktig at delområdene nærmest Randesund bydelssenter realiseres og bygger opp om den senterstrukturen som er i området. Samtidig er det et krevende terreng som skaper utfordringer for en så høy utnyttelse som det er tilrettelagt for i overordnet plan. Prosjektene i feltet legger til rette for en variert aldersgruppe som er viktig å til rette legge for. All infrastrukturen som blir etablert i området vil kunne sette i gang andre prosjekter som styrker kollektivtilbudet og fører til at gang/sykkelveien blir komplett inn mot bydelssenteret.

Utbyggingsområdet medfører at natur bygges ned og det gir samlet sett gi negative klima- og miljøkonsekvenser. Naturmangfold går tapt. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Plan og bygg anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Jøran Syversen, 04.06.2024