

LINK Arkitektur AS
Kirkegata 4
0153 OSLO

Vår dato: 24.10.2022

Saksbehandler: Maria Solem,

Vår ref.: 202218497-2 Oppgis ved henvendelse

22959764, maws@nve.no

Deres ref.:

NVEs innspill til varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Benestad felt Ab1, gnr. 61 bnr. 19, 45, 573, 691 m.fl. - Kristiansand kommune

Vi viser til brev datert 27.09.2022. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Benestad felt Ab1. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg og adkomstvei. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggeteknisk forskrift, TEK 17.

På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Vi viser også til [H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no](#), punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad».

I følge KMDs [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](#) (kapittel 5.2.3) skal faresoner alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. Til hensynssoner skal det i nødvendig grad gis



bestemmelser som avgrenser eller setter vilkår for arealbruken. Dette er omtalt nærmere i [NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) kapittel 7.5.

Skred i bratt terreng

Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for skred. Vær likevel oppmerksom på at det ikke er utarbeidet aktsomhetskart for sørpeskred, og at aktsomhetskartene er basert på unøyaktig data som gjør at mindre løснеområder ikke alltid vises. Lokale terrengforhold må derfor alltid vurderes i tillegg.

I vår [Kartbasert veiledning for reguleringsplan \(arcgis.com\)](#) punkt 10 er det innenfor planområdet avmerket områder med brattere enn 25 grader helling. I terreng brattere enn 25 graders helling kan det ikke utelukkes at skred kan løsne. Det må derfor dokumenteres at sikkerhet mot skred er ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17 § 7-3

Overvann

Overvann er overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann. Mer utbygging gir økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning.

Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til vannhåndtering før bygninger og øvrig infrastruktur planlegges.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning». Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad.

Vi viser til [NVE veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#).

Vassdrag

Vannressursloven har flere alminnelige regler om vassdrag. Disse er gitt i vannressursloven kapittel 2, og gjelder for alle tiltak i vassdrag. NVE henviser spesielt til aktsomhetsplikten i vannressursloven § 5 som pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser. Eksempel på



allmenne interesser er fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, hensyn til kultur og landskap, jordvern, omsyn til flom og skred osv. Det bør også gjøres greie for eventuelle kompenserende tiltak for å redusere konsekvenser for allmenne interesser. Dersom planen innebærer inngrep i vassdraget må det gjøres rede for om det er knyttet allmenne interesser til vassdraget, og hvordan inngrepet påvirker disse interessene.

Planområdet ligger langsmed Drangsvannene. I kommuneplanens arealdel er det langsmed vannet satt av areal til LNFR-formål. Vi forutsetter at det ikke legges opp til bebyggelse i dette området, og at det reguleres inn et vegetasjonsbelte langsmed vannkanten. Bredden på vegetasjonsbeltet kan fastsettes i reguleringsplanen.

Ifølge vannressurslova (vrl) § 11 skal det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring opprettholdes et avgrensa naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir leveområde for planter og dyr. En naturlig overgangssone mellom vann og land er viktig for mange arter. Særlig for insekter og derigjennom mange arter som lever av disse.

Etter vrl § 7 er det forbudt å hindre vannets løp i vassdrag uten hjemmel i loven, og utbygging og annen grunnutnytting bør fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan infiltrere i grunnen. Ved tiltak i bekker må det påsees at dreneringsmønsteret ikke endres slik at avrenningen i enkeltbekker øker.

Vassdragstiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser kan være konsesjonspliktig etter vannressursloven § 8. Vi viser til [NVE Veileder 1/2021](#) «Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak».

NVE vurderer om tiltak i vassdrag kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressursloven § 8. NVE kan fastsette at tiltak som er godkjent i reguleringsplan ikke trenger konsesjon, jf vannressurslovens § 20 d) om samordning. Dette forutsetter at tiltaket er godt nok beskrevet og at hensynene i vannressursloven blir ivaretatt.

Det må i plandokumentene fremgå hvordan vannforsyningen i området skal være, og gjøres en vurdering av dette opp mot vannressurslovens bestemmelser. Vannuttak og grunnvannsutttak kan være konsesjonspliktige tiltak, [Tiltak i vassdrag og grunnvann - NVE](#).

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.



NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

LINK Arkitektur AS

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I AGDER
KRISTIANSAND KOMMUNE



LINK ARKITEKTUR AS
Att.Thea Chiodera Molnar
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sigrid Lofthus Drange, 37 01 78 66

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Benestad felt Ab1 i Kristiansand

Vi viser til brev fra LINK Arkitektur av 27.9.2022, med varsel om oppstart av detaljregulering for Benestad felt Ab1 i Kristiansand kommune.

BAKGRUNN OG PLANSTATUS

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg og adkomstvei. Det planlegges punkthus med et boligkonsept som har seniorer som målgruppe. Det fremgår av oppstartsmeldingen at planarbeidet særlig skal belyse god terrengtilpassing av ny bebyggelse samt gode uteoppholdsarealer, lekeplasser og gangveier.

I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig bebyggelse og LNF-formål. Arealer i Drangsvann er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Planområdet omfattes av områderegulering for Benestad, vedtatt 11.05.2011. Felt Ab1 er avsatt til konsentrert blokkbebyggelse (bolig). Av bestemmelse pkt. 2.7.1 *Felt Ab1* fremgår det; «I feltet planlegges blokkbebyggelse i inntil 20 etasjer. I feltet tillates minimum 140 og maksimum 200 boenheter, fordelt på 3 blokker med maks BYA pr. blokk 900m². BRA er inntil 21 000 m², %BYA er 5%.»

Øvrig deler av planområdet er avsatt til offentlig trafikkområde, landbruksområde- område for jord og skogbruk, turvei/tursti, friluftsområde i sjø, friluftsområde og friområde. Grønne arealer mot Drangsvann er spesialområde – Bevaring av landskap/vegetasjon.

Planinitiativet ønsker å fravike krav gitt i områdeplan hva gjelder høyder og utnyttelse. Det er foreslått boligbebyggelse med ca. 180 boenheter, hvorav punkthus med ca. 125 boenheter, 4-8 etasjer og seniorboliger (boligkonseptet *Bovieran*) med ca. 55 boenheter, inkl. innendørs fellesareal, 3 etasjer.



INNSPILL FRA STATSFORVALTEREN

Siden områdereguleringen ble vedtatt i 2011, er det kommet ny kunnskap og nye sentrale føringer og mål for planarbeidet. I 2014 ble statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging revidert. I disse kom det nye føringer til en mer bærekraftig utvikling, med fokus på fortetting og transformasjon og mer kompakte byer og tettsteder, for å spare natur, landbruksområder, friluftsområder mv. samt redusere transportbehovet. Universell utforming og personer med lav mobilitet, som eldre og mennesker med bevegelsesnedsettelse, ble også fremhevet etter revisjonen.

I 2015 forpliktet Norge seg til bærekraftsmålene vedtatt i FNs generalforsamling og samme år forpliktet vi oss gjennom Parisavtalen å redusere de nasjonale klimagassutslippene med 50-55 % innen 2030, og å nå målet om å være et lavutslippssamfunn innen 2050. I 2019 kom Naturpanelet (Ipbes) første hovedrapport om naturens tilstand, hvor det konkluderes med at menneskelig påvirkninger (økologiske fotavtrykk) er så omfattende på arter, bestander og deres leveområder (habitat) at rundt én million arter er truet av utryddelse, og at det haster å snu denne utviklingen.

Vi står altså overfor en global klima- og naturkrise, hvor Norge må ta sin del av ansvaret for å kutte utslipp, stanse tap av naturmangfold og bidra til en bærekraftig utvikling. Dette vil kreve en tydelig omstilling og endring i hvordan vi planlegger og utviklinger områdene våre. I planarbeid innebærer dette et mye større fokus på transformasjon og fortetting fremfor nedbygging av «nye arealer». Og der en tar i bruk nye arealer – ta klare plangrep som sparer natur og redusere transportbehovet. Utover opplagte fordeler knyttet til natur og klima ved transformasjon og fortetting, vil en slik utvikling kunne bygge opp rundt eksisterende sosial infrastruktur, herunder idrettsanlegg, skoler mv., og styrke bokvalitetene i området.

Vi ser av kommunens hjemmesider, at det er gjort vurdering av større ubebygde utbyggingsområder nylig. Vi viser til «*Notat – vurdering av større ubebygde utbyggingsområder i gjeldende kommuneplaner Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2022*» av 21.04.2022. Det aktuelle området er vurdert. Det fremgår at området er *delvis er i tråd med arealstrategien om bygging nær sentrumsområder*, at områder med rik sump- og kildesump ikke er ivaretatt i plan, og at *hele Benestadutbyggingen må vurderes samlet*. Videre fremgår det av Fagnotat-Senterområder, stedsutvikling og boligbygging av 25.8.22 at skolestrukturen på sikt må vurderes.

Kommunen har gitt flere gode innspill til det konkrete planarbeidet i oppstartsmøtet. Imidlertid savner vi en vurdering i om områdeplanen svarer ut ovennevnte nye føringer og mål. Vi skulle også gjerne sett en redegjørelse av hvordan de nye boligene vil knytte seg opp mot, og styrke Rona som bydel. I dette området, er sosial infrastruktur med knutepunktsfunksjoner som idrettsanlegg, eldreinstitusjoner, skoler, barnehager dagligvarebutikker mv. spredt ut over et større område. En har slik vi ser det, i liten grad lykkes i å skape et levende og gåvennlig bydelssenter og vi kan pt. ikke se at Rona bydel vil bli et bærekraftig lokalsamfunn. Etter vår vurdering vil et nytt boligområde innenfor område Ab1 i stor grad bli bilbasert og i liten grad knytte seg opp mot eller styrke Rona som bydel.



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.

Hvis kommunen velger å gå videre med planarbeidet gir vi følgende innspill:

Vi viser til ovennevnte innspill til bærekraftig lokalsamfunn på Rona. Vi forventer at planforslaget omfatter en grundig redegjørelse av hvordan utbygging av området Ab1 knytter seg til eksisterende og planlagt sosial infrastruktur, jf. over. Det må være et klart mål slik vi ser det, at det nye boligområdet på Benestadheia styrker Rona som bydel og at planforslaget sikrer at boligområdet ikke blir bilbasert. For det aktuelle planarbeidet forventer vi at det legges vekt på effektiv arealutnyttelse som reduserer bl.a. nedbygging av natur, god håndtering av klimaendringene og økt tilrettelegging for klimavennlige transportformer.

Det er noe uklart for oss hvor mye planforslaget vil avvike fra områdereguleringens utnyttelse. Slik vi forstår det blir hvert enkelt bygg noe større, men behov for internveier mv. mindre da bebyggelsen legges mer konsentrert slik at det totalt bebygde arealet vil være tilnærmet regulert krav. Vi støtter kommunens føringer hva gjelder utnyttelse og kvalitet - det er viktig å opprettholde en god utnyttelse i delfeltet slik at kvaliteter sikres og at terreng og natur spares. Vi legger til grunn av planforslaget redegjør grundig for eventuelle avvik og videre at føringer i områdeplanen, herunder rekkefølgekrav, innarbeides og tas hensyn til i planarbeidet.

Bokvalitet, sosial infrastruktur og universell utforming

Det fremgår av melding at det skal legges vekt på en variasjon av boligtyper tilpasset ulike aldersgrupper og med vekt på mangfold av uterom samt sosiale møteplasser og fellesskapsløsninger. Dette mener vi er viktig og ber om at det gis klare bestemmelser i planforslaget som ivaretar ovennevnte.

Gitt den godt kjente veksten i andel eldre vil boligkonsepter som rettes mot seniorer kunne ha en positiv effekt i ønsket om å få eldre til å klare seg selv lenger i eget liv uten behov for kommunal hjelp. I meldingen vises det til *Boverian* som er et konkret boligkonsept som har seniorer som målgruppe. Dette konseptet legger vekt på muligheter for økt sosialt samvær i lune og fine fellesareal. Fasiliteter som snekkerbod, felles treningsrom og lignende gir insentiv til å møtes, til å være aktive og til også å hjelpe hverandre i hverdagen – om enn bare for å si hei/hilse på naboer. Denne type fellesarealer, både innomhus og utomhus, er viktig for å gi rom for møter på tvers av generasjoner. Uavhengig av aldersgruppene det planlegges for, er dette gode kvaliteter som bør sikres i planforslaget.

Statsforvalteren ser mange fordeler med seniorkonseptet slik det er beskrevet i oppstartsmeldingen. Imidlertid vurderer vi at topografien i området og avstand til knutepunkt vil kunne medføre utfordringer knyttet til tilgjengelighet/adkomst for eldre og fremtidig bevegelseshemmede til både buss og butikk. En relevant problemstilling i denne sammenheng er at beboere i seniorgruppen på



et tidspunkt vil kunne få redusert bevegelsesradius. Vi viser i den forbindelse til utbyggingen på Tangen der kommunens hjemmebaserte tjenester nå har økende oppdragsmengde. På bakgrunn av ovennevnte vurderer vi at utbygging av et seniorkonsept innenfor område Ab1 vil kunne bidra til å øke behovet for biltransport. Vi er derfor av den oppfatning at slike boligkonsepter bør etableres i gangavstand til knutepunkter i kommunen, ikke i kjøreavstand.

Vi vil anbefale at kommunen følger opp områdeplanens bestemmelse pkt. 2.6 Offentlig botilbud: *Kommunen kan i detaljreguleringene i felt Ab1, Ab2 og Ab3 kreve avsatt inntil 4 områder for 12 omsorgsboliger/serviceleiligheter i tilknytning til offentlig transporttilbud. I felt Cb2, Cb3, Cb5 og Cb6 kan det i et av feltene kreves avsatt et område for 24 omsorgsboliger/serviceleiligheter.*

Statsforvalteren forventer at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet. Vi viser i den forbindelse til *rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR)*. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og ungdom kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre, jf. RPR punkt 5 bokstav b. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold og være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare, jf. RPR punkt 5 bokstav a. For barn og eldre, som ofte har en liten bevegelsesradius, er det viktig at det legges til rette for uteområder og møteplasser med høy kvalitet nær boligene. Vi ber om at det utarbeides sol/skyggeanalyser gjennom dagen for vår-/høstjevndøgn og St.Hans.

Det fremgår av referat fra oppstartsmøte at kommunen aksepterer at nytt boligområde innenfor Ab1 knytter seg til eksisterende kvartalslekeplass i øst. Statsforvalteren er ikke kjent med hvilket område det vises til. Vi legger til grunn at lekeplasser og adkomst til denne er trafikksikker og utformet iht. til prinsippene om universell utforming, jf. § 1 i gjeldende områdeplan. Og videre at opparbeidelse av denne samt gangadkomst, maks 500 meter, sikres i bestemmelsene.

Det er viktig at planprosessen organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta, jf. tidligere avsnitt om medvirkning i forbindelse med etablering av idrettsanlegg. Planbeskrivelsen må omtale denne delen av planarbeidet, samt resultatene av barn og unges medvirkning.

Statsforvalteren gir faglig råd om at arealbehov for utrykningskjøretøy, herunder bl.a. adkomst og oppstillingsplass for sykebil og brannbil/høyderedskap, avklares før planforslaget legges på høring. Blant annet er stigebil svært plasskrevende og vil kunne påvirke utforming og bruk av uteoppholdsarealene negativt. Det bør settes klare føringer knyttet til dette i bestemmelsene, og vi vil anbefale at areal fremgår av utomhusplan. Generelt sett bør slike funksjoner unngås i parkrom og i uteoppholdsarealer.

Landskap og grønnstruktur

All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Planer skal videre bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. pbl. § 3-1



bokstav b. Området har krevende terreng og ligger eksponert mot Drangsvann. Statsforvalteren vil understreke at planforslaget må ta hensyn til de premissene landskapet gir og unngå uheldig silhuettvirkning. Vi forventer at det utarbeides en formingsveileder for området, jf. områdeplanens krav.

Overordna grønnstruktur er fastlagt i områdereguleringen og bør suppleres med grønne korridorer innad i boligområdet. Vegetasjonssoner som er med på å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen, særlig mot landskapsrommet rundt Drangsvann, bør søkes bevart og sikret i planen.

Naturmangfold

Store deler av planområdet er vist som funksjonsområde for fugl. Planområdet omfatter også naturtypen *rik sump- og kildeskog* med viktig verdi, kartlagt i 2009. I verdibegrunnelsen fremgår det at det er innslag av lågurt-eikeskog i lokaliteten. Det gjøres videre oppmerksom på at naturtypen *lågurtedellauvskog* og naturtypen *rik svartorsumpskog*, (kartlagt etter NIN), i *Norsk rødliste for naturtyper 2018* er angitt med sårbar verdi (VU).

Det vil være behov for en ny/supplerende vurdering av hele området, som tar høyde for endringer i kunnskapsstatus og regelverk, og som gir utfyllende vurderinger av konsekvens for naturmangfoldet på tiltaksnivå. Vi minner om *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven*, som bl.a. omfatter naturtypen hule og grove eiker, ble vedtatt i 2011. Registrert naturtype (*rik sump- og kildeskog*) tilsier at det kan være behov for en kartlegging av hule og grove eiker, for å sikre at denne utvalgte naturtypen hensyntas i tråd med nml. §53.

Statsforvalteren forventer at viktig natur herunder evt. funksjonsområder ivaretas i planforslaget.

Vi minner om at fra 1. januar 2021 er det Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper som er anerkjent metodikk, se <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arter-og-naturtyper/miljoovervaking-kartlegging/kartlegging-av-naturtyper-pa-land/>. For detaljer om begrepet «anerkjent metodikk» vises det til Miljødirektoratet veileder M-1324 2019: <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1324/m1324.pdf>.

Klimagassutslipp

I aktuelle plansak vil en vurdering av hvor mye transport planforslaget genererer og arealbruksendringer stå sentralt, jf. kommuneplanens § 4. Det bør komme tydelig frem hvilke grep som gjøres i planen for å sikre at denne bygger opp om kommunens utslippsmål og målet om nullvekst i personbiltrafikken. Vi vil understreke viktigheten av å sikre en nødvendig tetthet av boliger for å gi grunnlag for planlagt busstilbud i området og at gående og syklende prioriteres. Området har et krevende terreng å bygge i, og det vil derfor være viktig å synliggjøre evt. utslipp knyttet til massehåndtering/-transport.

Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt klimagassregnskap, og at plandokumentene gjør rede for:

- Tiltak for å redusere energiforbruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp



- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Vi viser til Miljødirektoratets verktøy for å beregne utslippseffekt av ulike klimatiltak; [Beregne effekt av ulike klimatiltak - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://www.miljodirektoratet.no/verktoy)

Markedet har begynt å etterspørre bærekraftige boliger med lave klimaavtrykk. Dette vil derfor være et konkurransefortrinn ved ev. framtidig salg. Det er nyttig informasjon om klimavennlige bygg på følgende kopling: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/klimaarbeid/kutte-utslipp-av-klimagasser/klima-og-energitiltak/bygg-og-anlegg/energieffektive-og-klimavennlige-nybygg/hvordan-bestille-et-klimavennlig-bygg/>

Vi anbefaler også at utbygger tenker bevisst gjennom bruk av lokale energiløsninger og fossilfri byggefase. Veilederen *Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen* (Oslo kommune) gir en god oversikt over hva som må vurderes i kap. 3.4 og 3.6: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13372564-1592400801/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Klimakriterier%20%E2%80%93%20veileder.pdf>.

Vannmiljø

Planforslaget må redegjøre nærmere for de hydrologiske/hydromorfologiske forhold ved planområdet, både før og etter tiltak. Nedbørsfeltet må beskrives og det må fremgå hvilke vassdrag som vil bli berørt av tiltaket.

I alle saker med ny aktivitet eller nye inngrep ved/i vann og vassdrag, må det følge en vurdering av om § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse. Vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse dersom tiltaket/tiltakene kan føre til at miljømålene i § 4 til 7 ikke nås, eller at tilstanden forringes. Den forutsetter at visse vilkår er oppfylt dersom tiltaket skal kunne tillates.

Viser til veiledning til bruk av vannforskriften § 12 - med presisering, datert 9 juli 2021; <https://www.vannportalen.no/aktuelt/2021/nye-presiseringer-om-bruk-av-vannforskriftens--12/>

Det er mistanke om forekomst av syredannende bergarter innenfor planområdet. Inngrep i slike bergarter kan medføre forsurening av vannforekomster. I områder hvor det er mistanke om at berggrunnen er syredannende må utbygger gjennomføre tilstrekkelige undersøkelser av berggrunnen før planforslag kan vedtas. Undersøkelsene må bl.a. omfatte geologisk befaring og boresteinsprøver av nødvendig omfang. Det må benyttes kompetent fagmiljø for å vurdere omfanget av prøvetakingen (prøvepunkt og antall prøver) og analysemetode. En vurdering av analyseresultater og berggrunnens syredannende potensial skal vedlegges planforslaget. Dersom det blir påvist syredannende bergarter, ber vi om at godkjent *tiltaksplan for håndtering av syredannende masser* foreligger før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Erfaringer fra mange utbyggingsprosjekter i landsdelen viser at det er vanskelig å gjennomføre gode nok tiltak for å unngå skadelig utslipp i anleggsfase. Det er heller ikke utviklet tilstrekkelig sikre



metoder for å klassifisere syredanningspotensiale som er skadelig. Vi vil som kommunen også selv påpeker, anbefale å unngå å bygge ut områder hvis det påvises forekomster av syredannende bergarter med avrenning til sårbare vannforekomster. Dersom ikke alternative arealer kan benyttes, må utbyggere tilstrebe å unngå å sprengne i slik berggrunn.

Vi anbefaler at miljøtilstanden i berørte vassdrag er avklart i forkant av planprosessen i områder med syredannende berggrunn.

Forurensing - avløp

Før det fattes vedtak om utbygging av nye boliger, må kommunen påse at disse er realiserbare med hensyn til sikring av tilfredsstillende løsning for bortledning av avløpsvann. Løsning for bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven, herunder vilkår i utslippstillatelse, før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, jmfør plan- og bygningsloven § 27-2. Avhengig av typen bebyggelse og tettbebyggelsens størrelse, vil tilfredsstillende løsninger for håndtering av avløpsvann måtte sikres gjennom tillatelser i medhold av bestemmelser i forskrift om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften) del 4 om avløp. Kommunen har samordningsplikt til å sikre at nødvendige tillatelser foreligger, jmfør plan- og bygningsloven § 21-5.

Utover ovennevnte ber Statsforvalteren om at også følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.

Med hilsen

Heidi Johansen (e.f.)
seniorrådgiver

Sigrid Lofthus Drange
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Statens vegvesen

Kristiansand kommune

Norges vassdrags- og energidirektorat

Agder fylkeskommune

Postboks 8142 Dep

Postboks 4

Postboks 5091, Majorstuen

Postboks 788 Stoa

0033 OSLO

4685 NODELAND

0301 OSLO

4809 ARENDAL

3. okt. 2022 kl. 13:53 skrev Svein-Tore Råmunddal <svein-tore@ramunddal.no>:

Hei!

Viser til varsel om oppstart av planarbeid for Benestad felt AB1.

Rona Senter AS skal i gang med en detaljregulering for område merket grønt på kartet under. Vi har hatt ute en parallellkonkurranse og vi vil i løpet av to-tre uker avgjøre hvilket arkitektkontor som får oppdraget med detaljreguleringen.

Det ville vært nyttig om vi kunne opprettet en dialog knyttet til disse arbeidene for å få en mest mulig helhetlig utvikling av området.

Hører gjerne fra dere.



Med vennlig hilsen

RÅMUNDDAL FORVALTNING AS

Svein-Tore Råmunddal

M: 913 31 460

E: svein-tore@ramunddal.no

Fra: Thor-A Frøystad <Thor@naerheten.no>

Sendt: fredag 14. oktober 2022 11.44

Til: Øyvind Lauvland <oyvind@drangsvann.no>

Kopi: tcm@linkarkitektur.no

Emne: Veien må tilpasses terrenget og flest mulig av trærne mot grøntområdet i Snikkedalen må bevares.

Hei Øyvind

Jeg hadde en hyggelig samtale med en mann med motorsag i skogen i dag. Han fortalte meg at dere hadde en befarings for felling av trær i går.

Det er viktig for oss at veien til felt A1 mot snikkedalen tilpasses terrenget og at flest mulig av trærne mot grøntområdet i Snikkedalen bevares.

Jeg forstår at det er viktig for dere at dere får en jevn stigning på veien. Det kan gjøres uten noen fylling i grønt området mot Snikkedalen.

Dere er opptatt av å tilpasse dere terrenget som gir et mer spennende og variert boligområde. Dere oppnå jevn stigning av veien og mer tilpasning til terrenget, når veien liggess lavere i terrenget mot Snikkedalen enn figur 5. fra gjeldende reguleringsplan for Benestad viser.

Vi ønsker at gang og sykkelsti ligger nærmest snikkedalen. Det og trær vil redusere veistøy til de fem husene i Snikkedalen.

Det er gledelig at deponiet i Snikkedalen er avsluttet. Det er en ideell plassering av en sandvolleyball bane.

Jeg er gjerne med på å engasjere meg for å få realisert dette med hjelp av spillemidler.

Vennlig hilsen fra eier av Gamle Strømmevei 57.

Ønsker deg en fin dag!

Med vennlig hilsen

Thor A. Frøystad

+47 98009040



Nærheten.no

Former nabolag

som former deg

Nettside under arbeid