

Detaljregulering Linddalen . PlanID: 202414

merknader / merknadsvurdering etter oppstartsmelding

Dette dokumentet benyttes som en oppsummering av innkomne merknader og innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Ved ønske om å se innspillene i sin helhet, bes det at slik henvendelse rettes til post@arkit.no.

Oppstart av planarbeid ble annonser i Avis, den 17.12.2025

Regionale sektormyndigheter og andre berørte parter ble varslet elektronisk den 12.12.2025

Høringsfristen ble satt til 10.01.2025

Til varsel om oppstart av planarbeid ble det registrert 8 innspill.

Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering

Nr.	Merknadsgiver	Oppsummering merknad	Forslagsstillers kommentar / vurdering
1	Direktoratet for mineralforvaltning	Arealformål: - Planens hovedformål er ikke tydelig definert, men intensjonen er å regulere i tråd med områderegeringsplanen for Linddalen, som inkluderer etterbruk for industri, næring, og lager. - DMF presiserer at ved varsel om oppstart bør det fremgå klart hvilke arealformål som skal reguleres. Hvis området skal benyttes til masseuttak, bør det reguleres som råstoffutvinning, med bestemmelser for etterbruk. Massehåndtering: - Valg av kotehøyder vil ha stor innvirkning på mengden masser som må tas ut, men dette er ikke redegjort for i varslingsdokumentene.	Arealformål: Områdeplanen regulerer kombinerte formål for industri, næring og lager. Dette er videreført i detaljreguleringen som formål for Industri/lager Massehåndtering: - Kotehøydene er redegjort for i gjeldende plan og er det som videreføres i detaljreguleringen. Da hensikten er å ta ut så mye man har lov til, er det lagt til grunn de laveste høydene fra områdeplanen. Dette er ytterligere redegjort for i planbeskrivelsen. - Hensikten med planen er å fullføre

		- Planforslaget gir inntrykk av å være et forberedende tiltak for næringstomter uten konkrete planer for næringsetablering. - Det er behov for en klar redegjørelse for estimert mengde overskuddsmasser og detaljerte planer for massehåndtering. Mineralloven: - Mineralloven gjelder for alt uttak av mineralske forekomster. Uttak over 10 000 m³ krever konsesjon, jf. mineralloven § 43. - Ved detaljregulering skal det gjøres vurderinger av massehåndteringsplaner, konsesjonsplikt, og muligheter for gjenbruk av masser i nærliggende prosjekter. - DMF anbefaler tiltakshaver å kontakte dem for å avklare konsesjonsplikt og andre krav.	områdeplanens intensjon om å detaljregulere feltene med plankrav. I områdeplanen er det allerede redegjort for at dette skal benyttes som næringstomter i fremtiden. Massehåndtering og eventuell konsesjonsplikt er vurdert i planen. Samlet sett medfører planen uttak av masser opp mot 900 000 m³. Så mye som mulig skal brukes internt til bygging av veg og opparbeidelse av tomtene. Eventuell overskuddsmasse tillates kjørt bort. Mineralloven: Tiltakshaver er godt kjent med mineralloven og uttak som krever konsesjon. Dette vil også synliggjøres i planen. Når det gjelder plan for massehåndtering er dette redegjort for i planbeskrivelsen.
2	DSB	Generelt innspill. Ingen merknader til dette varselet	Tas til orientering
3	Agder Fylkeskommune	Massehåndtering: - Massehåndtering er ikke omtalt i planinitiativet, men fylkeskommunen forventer at dette følges opp i detaljreguleringen. - Områdereguleringen stiller krav til vurdering av massehåndteringsplan, konsesjonsplikt for masseuttak, og muligheter for gjenbruk av masser i nærliggende prosjekter. Forskrift om fysiske tiltak i vann og vassdrag: - Områdereguleringen inkluderte omlegging av en	Massehåndtering: Dette er fulgt opp i planen med en egen vurdering av massehåndtering og transport. Vann og vassdrag: Dette er ivarettatt i forbindelse med områdeplanen. Kollektivtrafikk Det er vurdert som en del av trafikk og vegutbedring. Ikke direkte konkludert med

		flombekk. Fylkeskommunen understreker at tiltaket må utføres slik at det ikke medfører partikkelspredning i anleggsfasen. - Forutsatt at slike tiltak er ivaretatt, anses behandling etter plan- og bygningsloven som tilstrekkelig. Kollektivtrafikk: - Det bør legges til rette for trafiksikker tilgang til bussholdeplass ved E39 i tråd med rekkefølgekravene i områdereguleringen. Landskap og estetikk: - Detaljreguleringen må inneholde konkrete løsninger for å ivareta landskap og estetikk, inkludert arrondering av nivåforskjeller på en god måte. Kulturmiljø: - Kulturminnehensyn er allerede avklart i områdereguleringen, og inkludering av atkomstveien fra E39 gir ikke grunnlag for ytterligere merknader.	at det ikke er nødvendig, men ordlyden i vurderingen utelukker det. Landskap og estetikk Følger av utredningskravet til detaljreguleringer. Kulturmiljø Tas til orientering
4	NVE	Overvann: - Planen må vise hvordan overvann skal håndteres, inkludert kartlegging av avrenning før og etter tiltak. - Det anbefales å bruke klimajustert 100-årsregn som grunnlag for kartlegging. - Plandokumentene bør spesifisere hvor og hvordan overvannet skal ledes til resipient. Flom og erosjon: - Bekken fra Linddalstjødna må inkluderes i planen med arealformål og byggegrense til	Overvann Det legges til grunn tidligere utredning som er gjort i forbindelse med områdeplanen. Denne er i utgangspunktet dekkende nok og har foreslått flere tiltak for lokal overvannshåndtering. Denne la imidlertid til grunn en klimafaktor på 1,2. I forbindelse med detaljreguleringen er det supplert som en egen del av planbeskrivelsen, hvor det videre tydeliggjøres at bruk av klimafaktor ved dimensjonering av anlegg her skal være 1,4.

		vassdrag. - I områdeplanen er det tatt inn hensynssone for flom- og erosjonsfare. Iht. Bestemmelsene 5.2 skal det gjennomføres en kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare iht. TEK17 §7-2. - Skal utredes om BKB4 kan medføre økt flom- og erosjonsfare nedstrøms. Spesielt for bebyggelse i Djupvik. Tiltak i og langs vassdrag: - Viser til områdeplanens bestemmelser om at eksisterende bekk ikke tillates lagt i rør og må omlegges i tråd med regulerte overvannstiltak. - Detaljreguleringen må beskrive vassdragstiltaket og virkninger for vassdraget i tråd med vannressursloven. - Konsekvenser for allmenne interesser, som fisk, naturvern og biologisk mangfold, må vurderes. Skred i bratt terreng: - Skredfare er identifisert i området avsatt til deponi. Nødvendige sikringstiltak må spesifiseres i plankart og bestemmelser for å oppfylle kravene i TEK17 § 7-3. Energianlegg: - Det finnes høyspenningsanlegg i planområdet, som er regulert med hensynssone H370. Nettselskapet må informeres og involveres ved behov.	Flom og erosjon Faresone for flom er regulert i plankart med tilhørende bestemmelser. Tiltak i og langs vassdrag Detaljreguleringen gjør ingen endringer utover det som var lagt til grunn i områdeplanen når det gjelder tette flater og forholdene rundt overvannshåndteringen. Viser til rapport om biologisk mangfold status i bekken og vurdering av naturmangfold i planbeskrivelsens kap. 5.11. Skred i bratt terreng Deponiet er ikke en del av planområdet og er allerede godkjent i tråd med det som ble lagt til grunn i områdeplanen. Andre områder for skred i bratt terreng omfattes i svært liten grad av planområdet. Energianlegg Det er ikke spilt inn konkret behov for oppgradering av det elektriske anlegget i området. Glitre Nett AS ga et generelt innspill som viser til eksisterende linjer i området. Ved behov for oppgradering, skal dette tas mellom utbygger og Glitre Ness AS. Den som utløser behov for utbedring må selv bekoste dette.
5	Statens vegvesen	Trafikksikkerhet og veiutbedring: Delområdet BKB1 kan bygges ut uten	Trafikksikkerhet og veiutbedring Venstrsvingfelt skal vurderes i forbindele

		detaljregulering og med dagens kryssløsning fra E39. • For de andre delområdene kreves detaljregulering og vurdering av behovet for venstresvingefelt. • Dersom trafikken øker til et nivå hvor utbedring av krysset er nødvendig, må en gjennomføringsavtale inngås med Statens vegvesen. Overvannshåndtering: • Det er avgjørende at overvann fra utbyggingen ikke påvirker E39 negativt. • Overvannshåndteringen må følge prinsippet om at ny utbygging ikke skal føre til økt avrenning fra området. Tidsrammer og trafikkutvikling: • Utbyggingen av industriområdet vil sannsynligvis skje over lang tid. • Krav til kryssutbedring kan bli påvirket av trafikkmengden på E39, særlig hvis ny E39 blir realisert.	med planen. Overvannshåndtering Dette skal redegjøres for i planen. Prinsippet om økt avrenning legges til grunn i planleggingen av overvannshåndtering. Tidsrammer og trafikkutvikling Mulig utbedring av E39 er vurdert til at dette inntreffer ved gjennomføring av siste tomt av I/L3 og I/L4.
6	Statsforvalteren i Agder	Avrenning og massehåndtering: • Selura er et sårbart storørretvann, og det er viktig at miljøtilstanden ikke forringes av forurensning fra sprengningsarbeider eller massetransport. • Det bør utarbeides en massehåndteringsplan for hvert trinn i utbyggingen. Fokus bør være på gjenbruk av masser fremfor deponering.	Avrenning og massehåndtering: Det er gjort en overordnet vurdering av massehåndtering. Det er videre stilt krav til at det i forbindelse med uttak av masser over 10 000 m³. skal det lages en massehåndteringsplan. Riktig overvannshåndtering sikrer også at avrenning mot Selura begrenses.

		Landskap: • Bebyggelse må plasseres og utformes etter landskapets premisser. Planen bør inkludere illustrasjoner (fotomontasjer, snitt, perspektivtegninger) som viser konsekvenser for landskap, inkludert maksimal utnyttelse. Naturmangfold: • Prinsippene i naturmangfoldloven (§§ 8-12) må legges til grunn, med dokumenterte vurderinger av påvirkning på økosystemet og bruk av miljøforsvarlige teknikker. Avløp: • Avløpsvann må bortledes og renses i tråd med forurensningslovverket før byggetillatelse kan gis. Andre temaer som bør belyses: • Klima- og energiplanlegging. • Støy og luftkvalitet. • Barn og unges oppvekstvilkår, inkludert trygg tilgang til skoler og lekeområder. • Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) med fokus på klimaendringer og klimatilpasning. • Hensyn til vannforskriften og nasjonale forventninger om forsvarlig massehåndtering.	Landskap Planen redegjør for plassering, volum og høyder på bygg og ferdig planert terreng. Det er ikke laget snitt av planens tiltak, da dette viderefører samme premiss for tomteplanering som ble gitt av områdeplanen. Illustrasjoner viser maks utbygging i slikt omfang som er vurdert som det mest dominerende sett fra Nulandsvika. Naturmangfold Er redegjort for i planen. Avløp Det er laget en VA-rammeplan som følger planforslaget. Denne forutsetter tilkobling til det kommunale anlegget i Nulandsvika. Andre tema Er tatt til følge og vurdert i planbeskrivelsen og i ROS-analysen
7	Ashild Kjøk	Har ingen kommentar til selve reguleringen. Forutsetter at planene ikke berører teigen på andre siden av veien som de eier sammen med 101/3.	Ved utbedring av vegen vil planen berøre en mindre del av eiendommen. Utover dette vil det ikke legges opp til uttak av masser eller andre tiltak innenfor nevnte eiendom.

8	Glitre Nett AS	Viser til etablerte anlegg i området Regionalnett luftlinje har byggeforbudssone på 32 meter. Høyspent luftlinje har byggeforbudssone på 15 meter	Høyspentlinje og regionalnett luftlinje er regulert i plankart med byggeforbuddsone slik som anvist i mail.
---	-----------------------	---	---