



Januar 2024
Drangsvann AS

Endring av reguleringsplaner Høvågveien

Plan 902 og 1301
Kristiansand kommune

Endring av reguleringsplaner Høvågveien

Plan 902 og 1301

Kristiansand kommune

Oppdragsnr.

A254242

Dokumentnr.

Versjon

1.0

Utgivelsesdato

22.01.24

Beskrivelse

Utarbeidet

ADBN

Kontrollert

CBOL

Godkjent

DAAR

Innhold

1	Bakgrunn	4
2	Planendringer	8
2.1	Tiltak 1 – Gang-/sykkelvei til Rona senter	8
2.2	Endring 1 – Skråningsutslag	11
2.3	Endring 2 – Dvergsnesveien 5	13
2.4	Endring 3 – Bussholdeplass Dvergsnesveien 5	15
2.5	Endring 4 – Justering undergang ved Xb8	17
2.6	Endring 5 – Skråningsutslag mot Bb4	19
2.7	Endring 6 – Skråningsutslag mot fl14	21
2.8	Endring 7 – Flytting av busslomme	23
2.9	Endring 8 – Justeringsbestemmelse	25
2.10	Endring 9 – Rekkefølgebestemmelser	26
2.11	Planendring Dvergsnesveien 5, planID 1301	29
3	Oppsummering.....	30

1 Bakgrunn

På vegne av forslagstiller Drangsvann AS søker COWI AS om reguleringsendringer av deler av *områdeplanen for Benestad* med planID 902 og *reguleringsplan Dvergsnesveien 5* med planID 1301, iht. plan- og bygningsloven § 12-14.

Formålet med endringene er å tilpasse og optimalisere reguleringsplanene til detaljprosjekterte løsninger langs Fv. 401 *Høvgåveien*.

Endringene av områdeplanen ligger langs strekningen Fv. 401, fra Rona senter i nordvest, til rundkjøring C i sørøst (Figur 1-1).

Endringene i områdereguleringsplan for Benestad gjelder utvidelse av sideområder, justering av veilinjer på G/S vei, justere plassering av busslomme, etablere ny busslomme, ny bestemmelse for samferdselsformål i planen, samt forslag på endringer av rekkefølgebestemmelser.

Endringene i reguleringsplan for *Dvergsnesveien 5*, gjelder reduksjon av formål offentlig eller privat tjenesteyting, samt naturformål.

Endring av reguleringsplan for Rona senter, *Gamle Høvgåvei–Frikirken Reguleringsplan for skolevei og Strømmeområdet*, gjelder etablering og omlegging av G/S-vei.

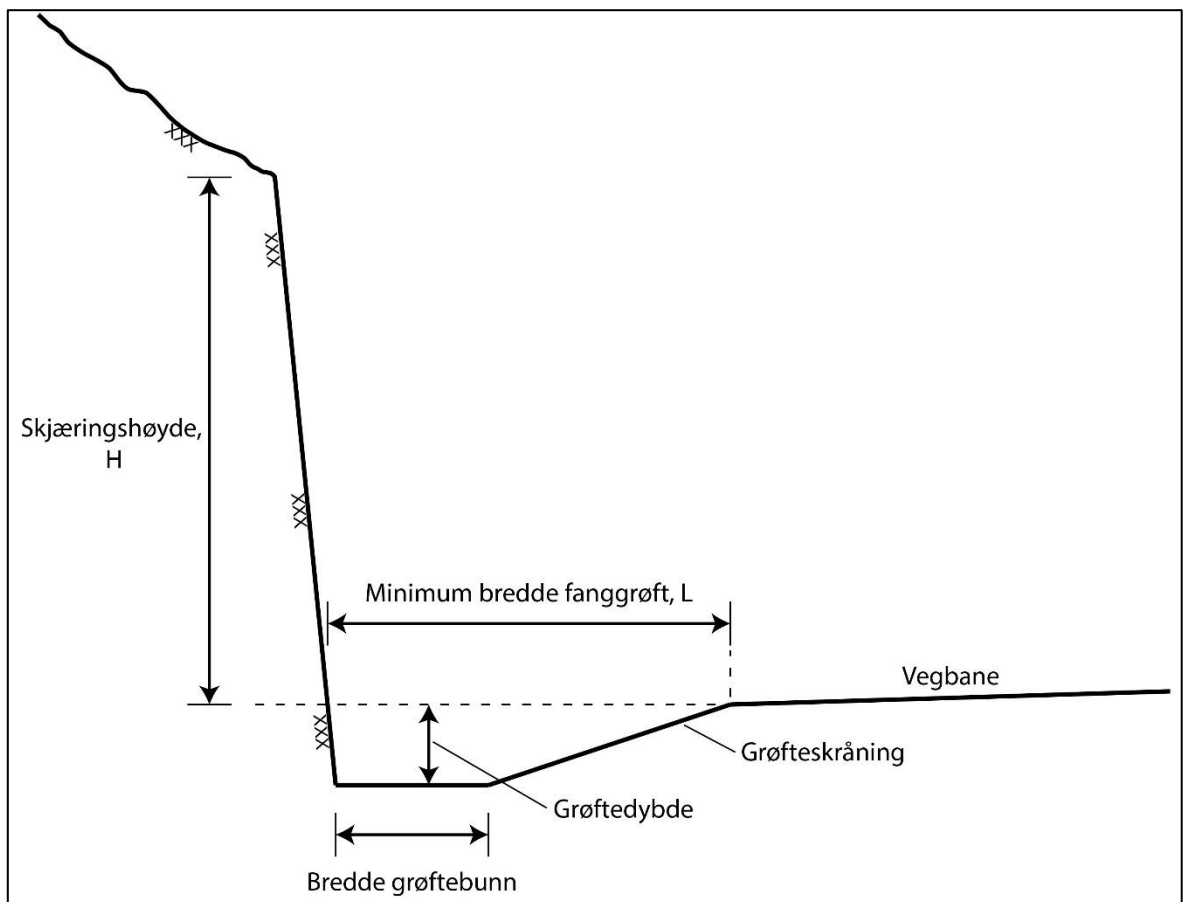


Figur 1-1: Oversiktskart over Fv. 301 *Høvgåveien*. Kartgrunnlag fra kommunekart.com.

Forslaget til endring er varslet ved oppstart av naboer og relevante offentlige instanser i 4 uker, fra 17.10.23 til 20.11.23. Det kom i forbindelse med oppstart inn 10 merknader, som er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Gjennom detaljprosjektering av tekniske tiltak, samt basert på kravene i Statens vegvesen sin håndbok N200 *Vegbygging*, har forslagsstiller sammen med rådgiver vurdert at det er behov for å gjøre endringer av gjeldende reguleringsplan for *Benestad* (PlanID 902), *Dvergsnesveien 5* (PlanID 1301), *Rona senter, delområde 1* (PlanID 1025) og *Gamle Høvgåvei–Frikirken Reguleringsplan for skolevei* (PlanID 319).

En av bakgrunnene til ønskede endringer av reguleringsplaner planID 902 og 1301, er at sidearealene langs gang-/sykkelveien ikke er prosjektert med tilstrekkelig sideareal i gjeldende reguleringsplaner og av den grunn øker kravet til bredden på fanggrøfter (Figur 1-2 og Figur 1-3).



Figur 1-2: Prinsippskisse for utforming av fanggrøft i bergskjæring. Faksimile fra N200 *Vegbygging* (Statens vegvesen, 2022)

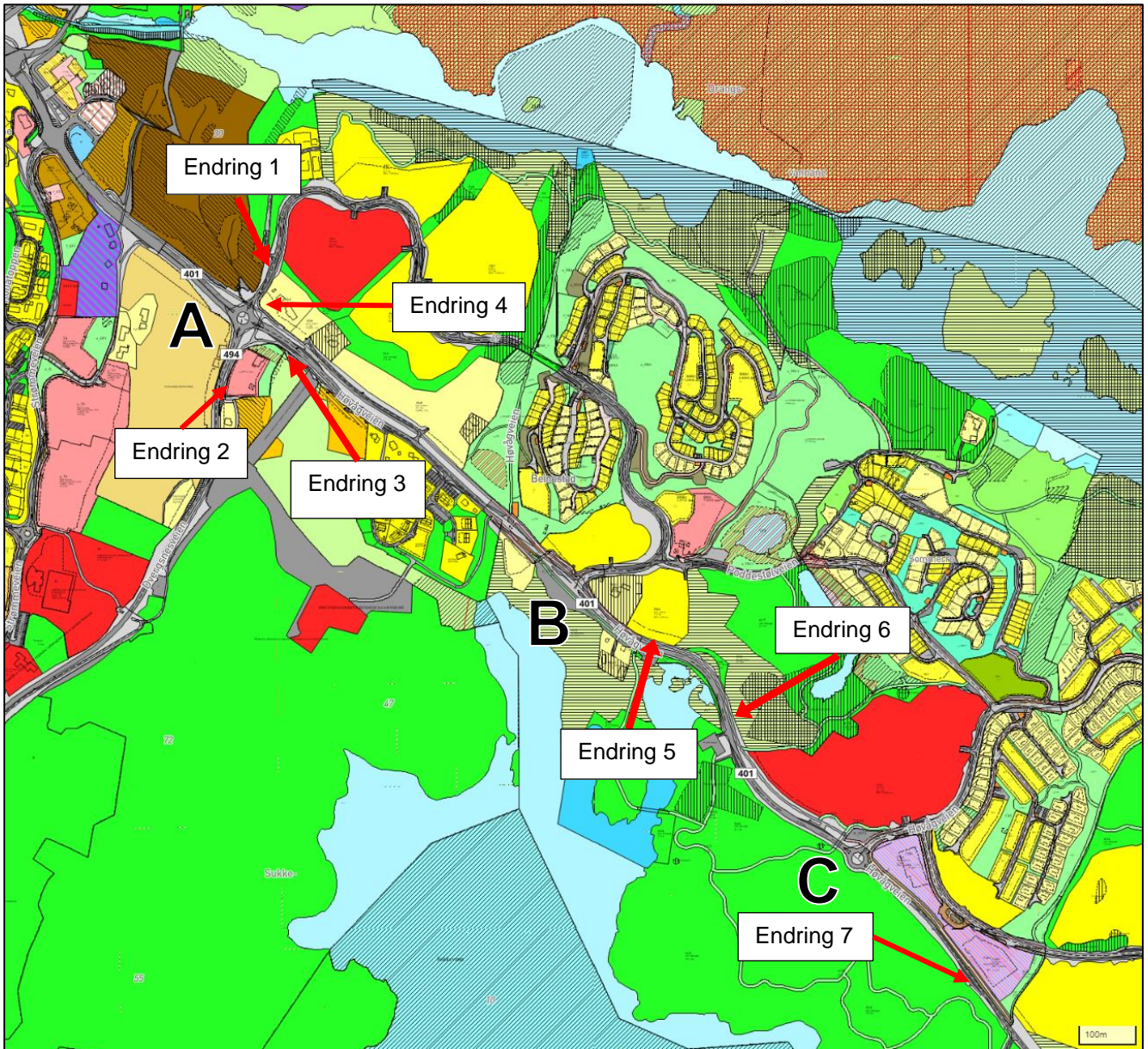
Forstøtningsmurer

<p>Forstøtningsmurer som er etablert for å fylle opp en byggetomt skal ligge inne på regulert byggeområde.</p>	<p>Forstøtningsmurer som er etablert for å holde på en veifylling/skjæring som er nødvendig for veien, skal ligge inne på annen veigrunn og detaljeres i teknisk plan.</p>

Figur 1-3: Prinsipp for regulering av forstøtningsmurer langs samferdselsanlegg. For planendringen er høyre illustrasjon relevant, da flere av endringene er utvidelse av annen veigrunn som følge av justerte skjæring. Faksimile fra Fremstilling av plankart (Kristiansand kommune, 2021)

På strekningen fra rundkjøring A, og vestover mot Rona, fremmes det forslag om å etablere ny gang-/sykkelvei langs nordsiden av *Høvgåveien* (Figur 1-1). Drangsvann AS foreslår i den forbindelse å endre rekkefølgekravet som er knyttet opp mot etablering av planskilt krysning over *Høvgåveien* ved kryss B, mot at gang-/sykkelvei etableres på strekning fra rundkjøring A til og med krysning av eksisterende vei, i vest. Gjeldende reguleringsplaner med planID 1025 og 319 blir i liten grad berørt av forslaget om ny gang-/sykkelvei.

Ettersom utbyggingen i hele området til i dag har vært konsentrert i vest, er etableringen av ny G/S-vei fra rundkjøring A og vestover mer samfunnsnyttig og trafikksikkert, enn en planskiltkrysning ved kryss B. Gang-/sykkelveien vil ivareta myke trafikanter, som ved dagens utforming av *Høvgåveien* er utsatt for farlige trafikksituasjoner. Områdene for endringer i reguleringsplanene langs *Høvgåveien* er vist i figur under (Figur 1-4).



Figur 1-4: Gjeldende detalj- og områdereguleringer, og kommuneplan, med markering av områder for foreslåtte endringer

2 Planendringer

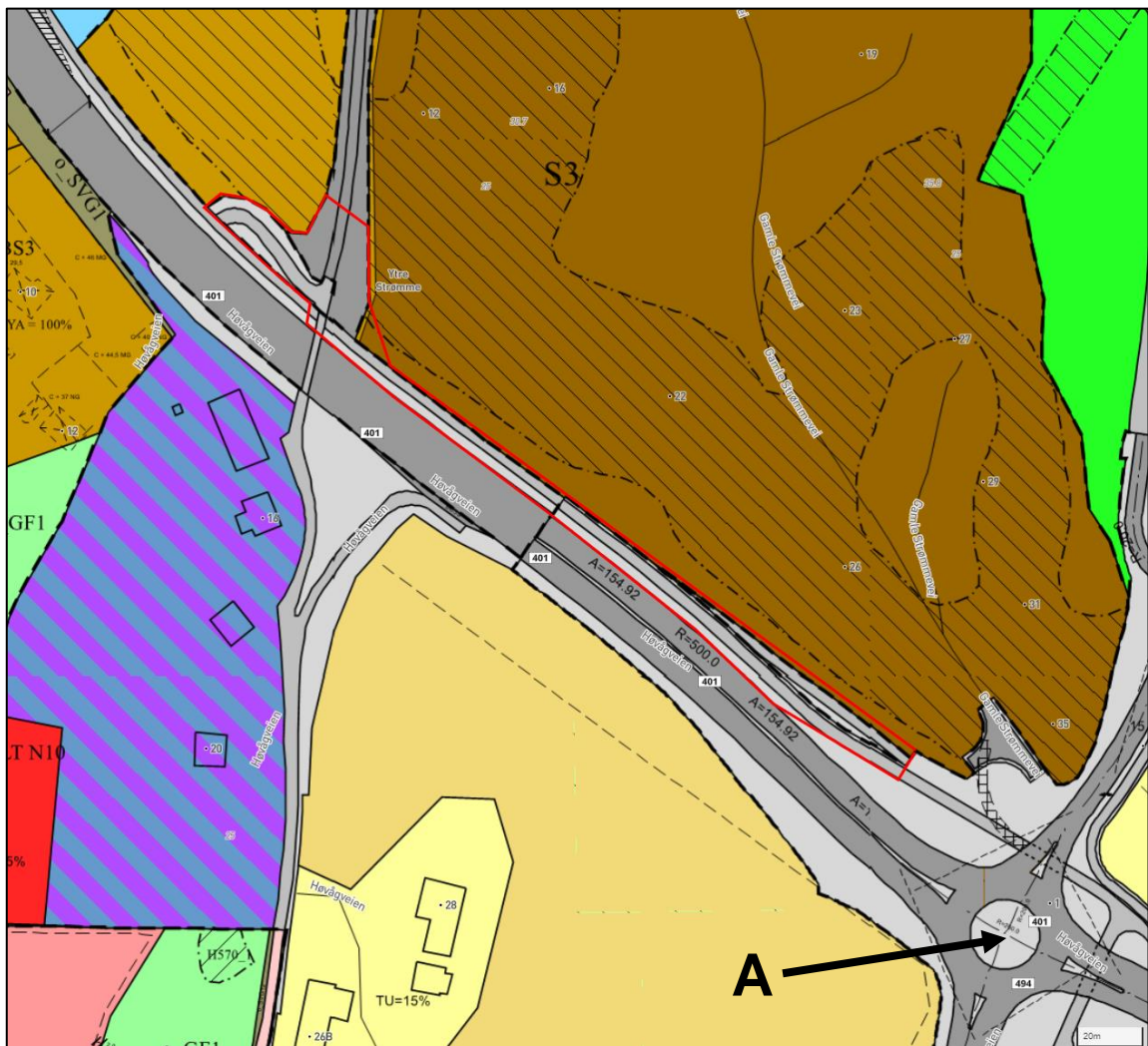
2.1 Tiltak 1 – Gang-/sykkelvei til Rona senter

Planlagte tiltak på *Rona senter – Delområde 1*, PlanID 1025, *Gamle Høvgåvei–Frikirken Reguleringsplan for skolevei*, PlanID 319, og *Strømmeområdet*, planID 668.

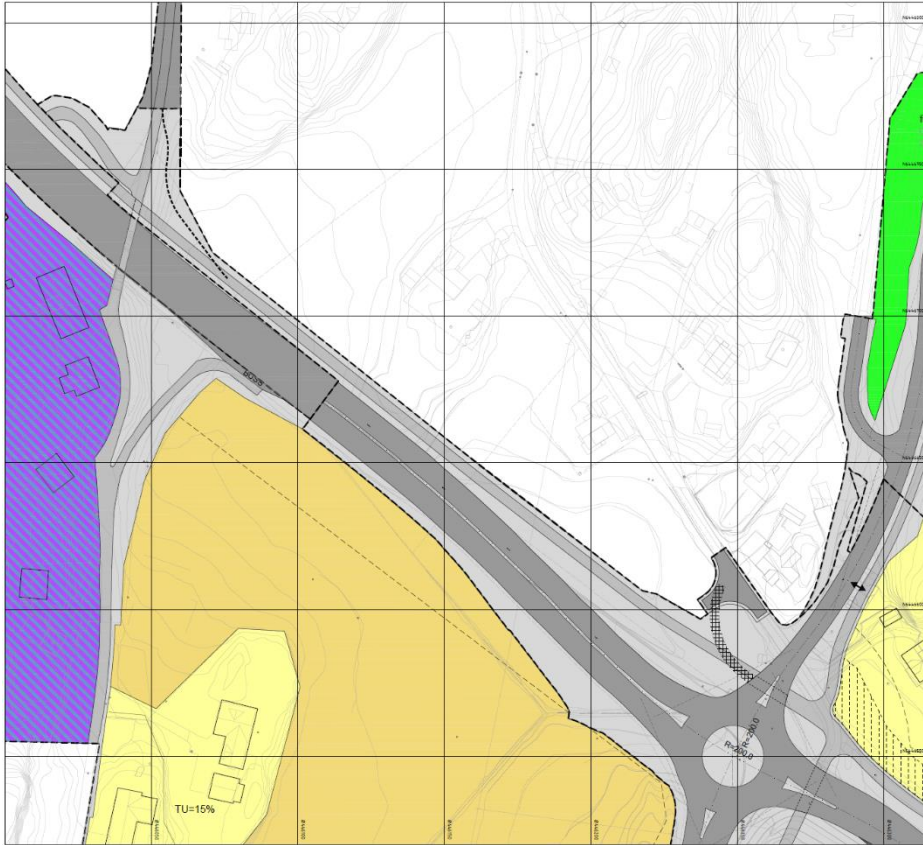
Bakgrunn: før resterende G/S-vei mot Rona skal realiseres, er målet å etablere deler av G/S-forbindelse langs Høvgåveien, og en midlertidig forbindelse på østsiden av gangbrua som går over Høvgåveien.

Beskrivelse av endring: Ny G/S-vei etableres langs Høvgåveien. En midlertidig G/S-vei blir lagt opp mot eksisterende G/S-vei og gangbru. Trasé for midlertidig G/S-vei vises med illustrasjonslinje i reguleringsplankartet. Områdereguleringsplan *Benestad* justeres inn i området, ettersom det i dag er en blanding av planer, mot rundkjøring A.

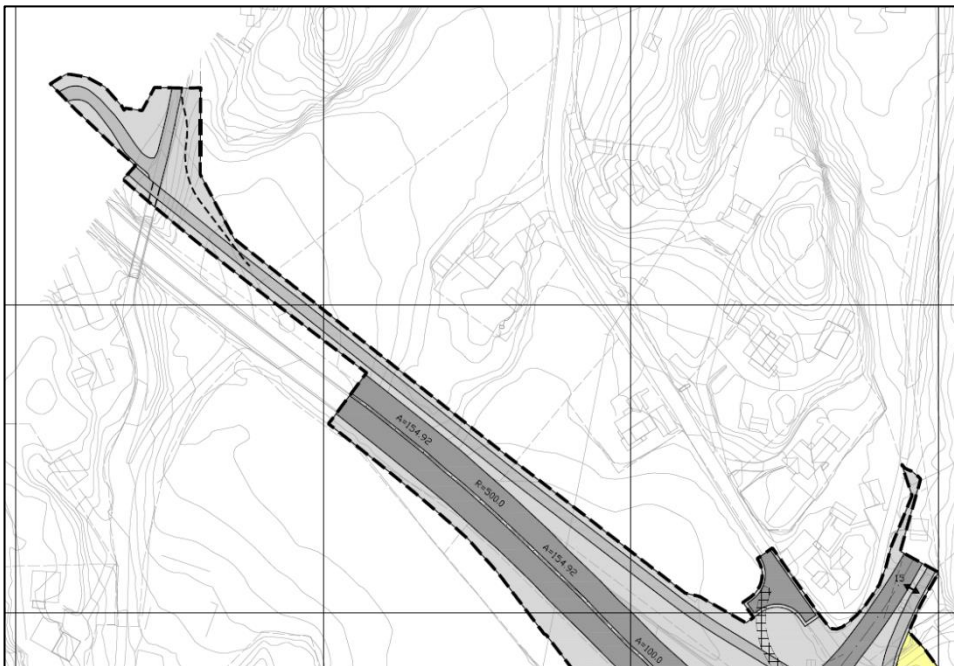
Konsekvens: Sammenhengende gang-/sykkelveg kan etableres langs *Høvgåveien*, og knyttes midlertidig til eksisterende situasjon. G/S veien videre mot Rona, på nordvestsiden av gangbroen, vil inngå i detaljreguleringer av nye planer i området. G/S-vei videre fra gangbruen, til Rona sentrum, vil bli utarbeidet som del av sentrumsplanen.



Figur 2-1: Gjeldende reguleringsplaner, med markering av reguleringsendringen med rød linje.



Figur 2-5: Forslag til endring av reguleringsplan, med ny gang-/sykkelvei fra rundkjøring A til eksisterende gangbru, lagt over gjeldende reguleringsplaner i området for å vise sammenhenger.



Figur 2-4: Forslag til endring av reguleringsplan, med ny gang-/sykkelvei fra rundkjøring A til eksisterende gangbru.

2.2 Endring 1 – Skråningsutslag

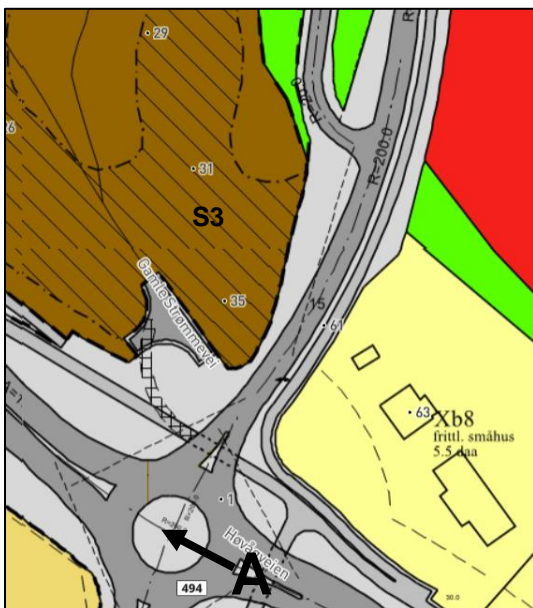
Beskrivelse av endring: reduksjon av annen veigrunn i nordvest for rundkjøring A. 214 m² blir overført fra annen veigrunn til området som er uregulert. For området vil da formål sentrumsformål i kommuneplanen, være gjeldende.

Bakgrunn: regulert areal med formål annen veigrunn på vestsiden av kjøreveien, nord for rundkjøring A, stemmer ikke overens med prosjektert løsning. Reduksjonen av areal med formålet annen veigrunn tillegges tilgrensende område med formål sentrumsformål i kommuneplanen.

Konsekvens: Område som det ikke er behov for at er regulert til samferdselsformål, kan inngå i tilgrensende sentrumsformål.



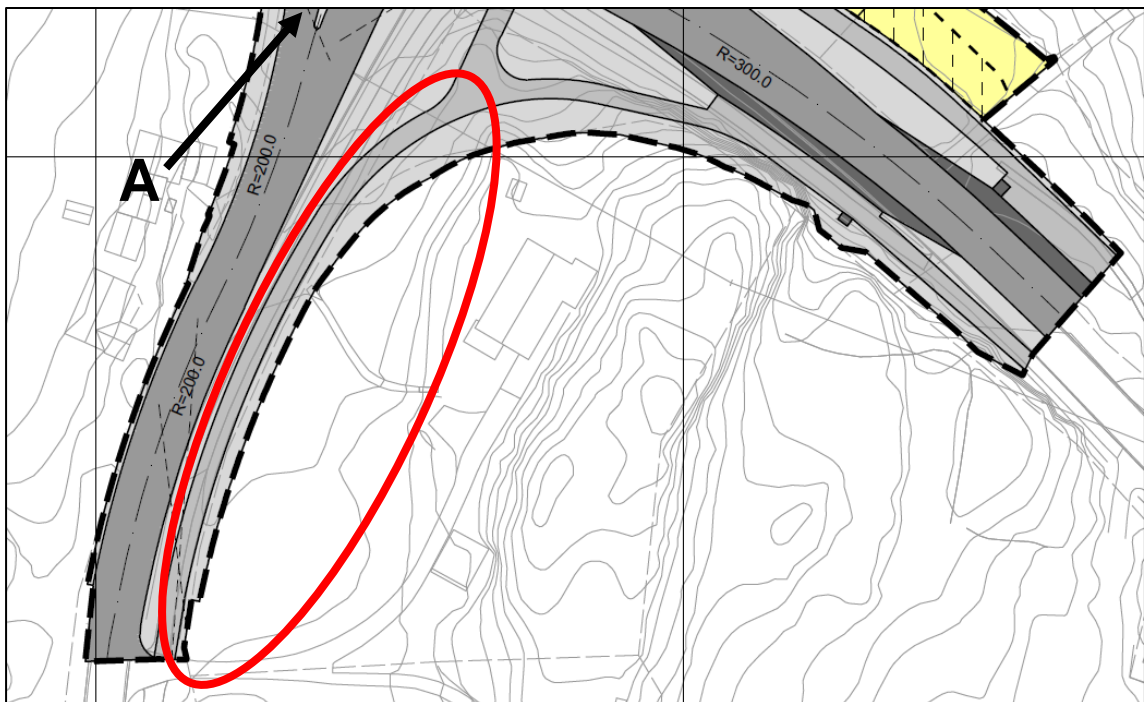
Figur 2-6: Forslag til endring og ny plan mot område S3. Grense i gjeldende plan er vist med rosa linje.



Figur 2-7: Utsnitt av gjeldende områdeplan og kommuneplan



Figur 2-11: Forslag på utvidelse av annen veigrunn, mot Dvergsnesveien 5.



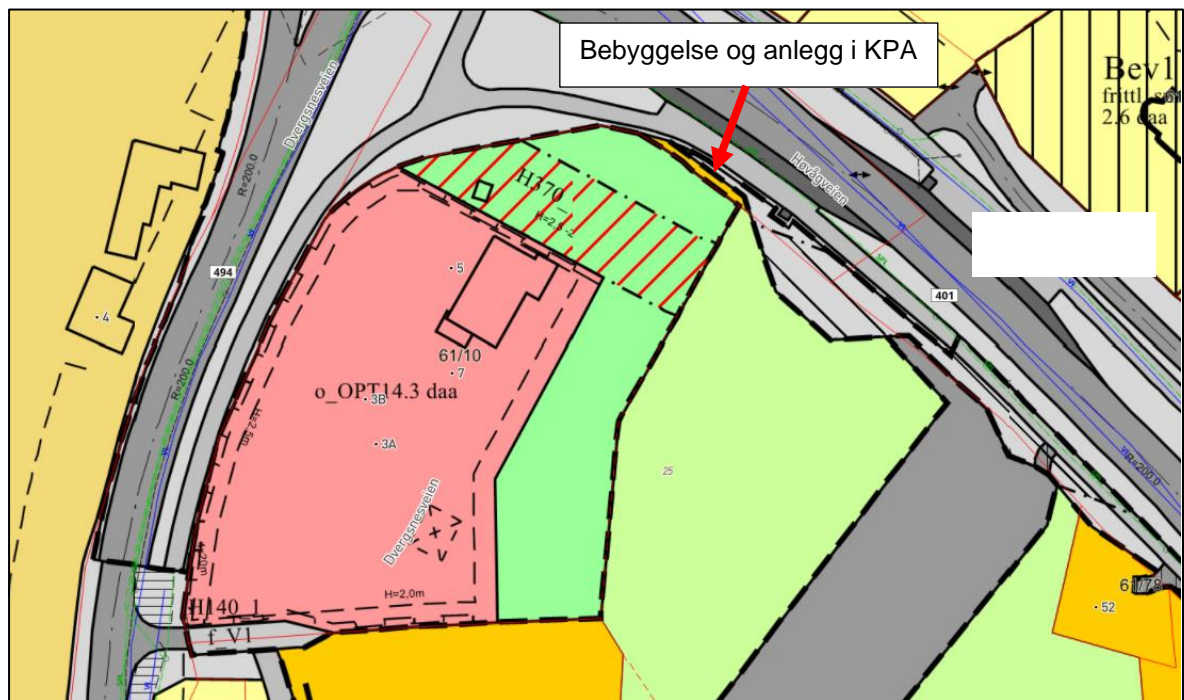
Figur 2-10: Utsnitt av ny plan sør øst for rundkjøringen – endring i plan ID 1301 *Dvergsnesveien 5* er vist i kapittel 2.11.

2.4 Endring 3 – Bussholdeplass Dvergsnesveien 5

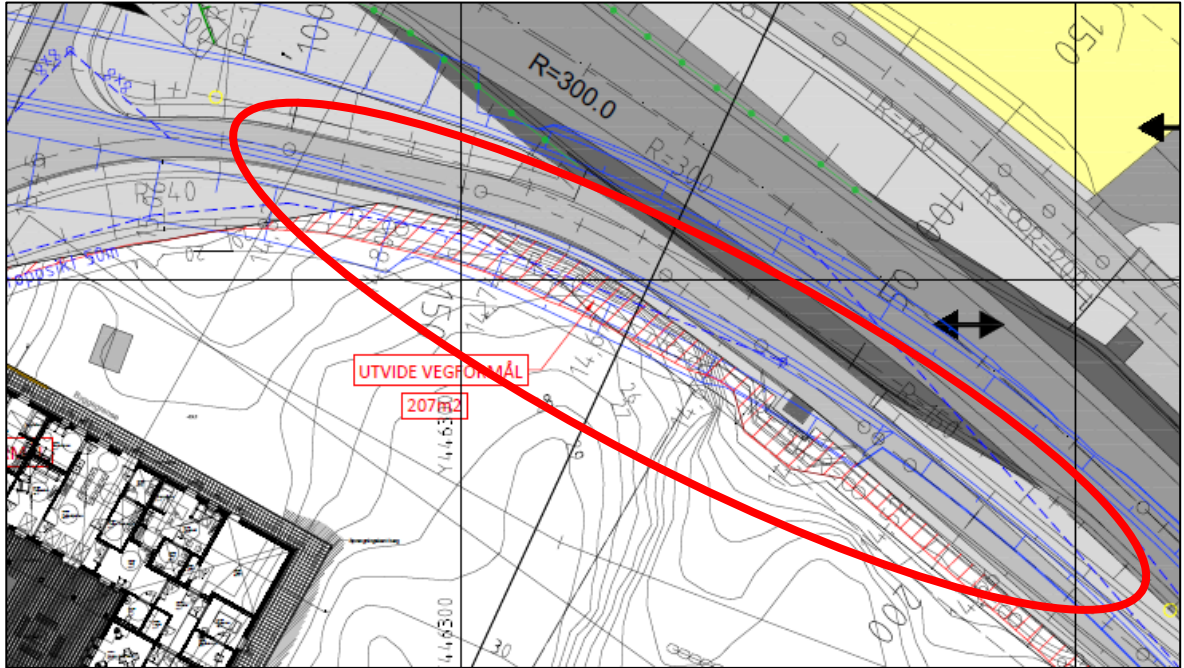
Beskrivelse av endring: utvidelse av sideområdet med formålet annen veigrunn sørøst for rundkjøringen ved bussholdeplassen, med totalt 207 m². Området er regulert med bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Tidligere adkomstpøl innenfor Høvgåveien er fjernet.

Bakgrunn: i gjeldende reguleringsplan er det ikke avsatt tilstrekkelig areal for grøft ved bussholdeplassen, sørøst for rundkjøring A. Da det er behov for fanggrøft må arealet med formål annen veigrunn utvides. Eksisterende adkomst fra Høvgåveien er blitt erstattet av ny adkomst og det er av den grunn ikke aktuelt med adkomstpølen vist i gjeldende plan.

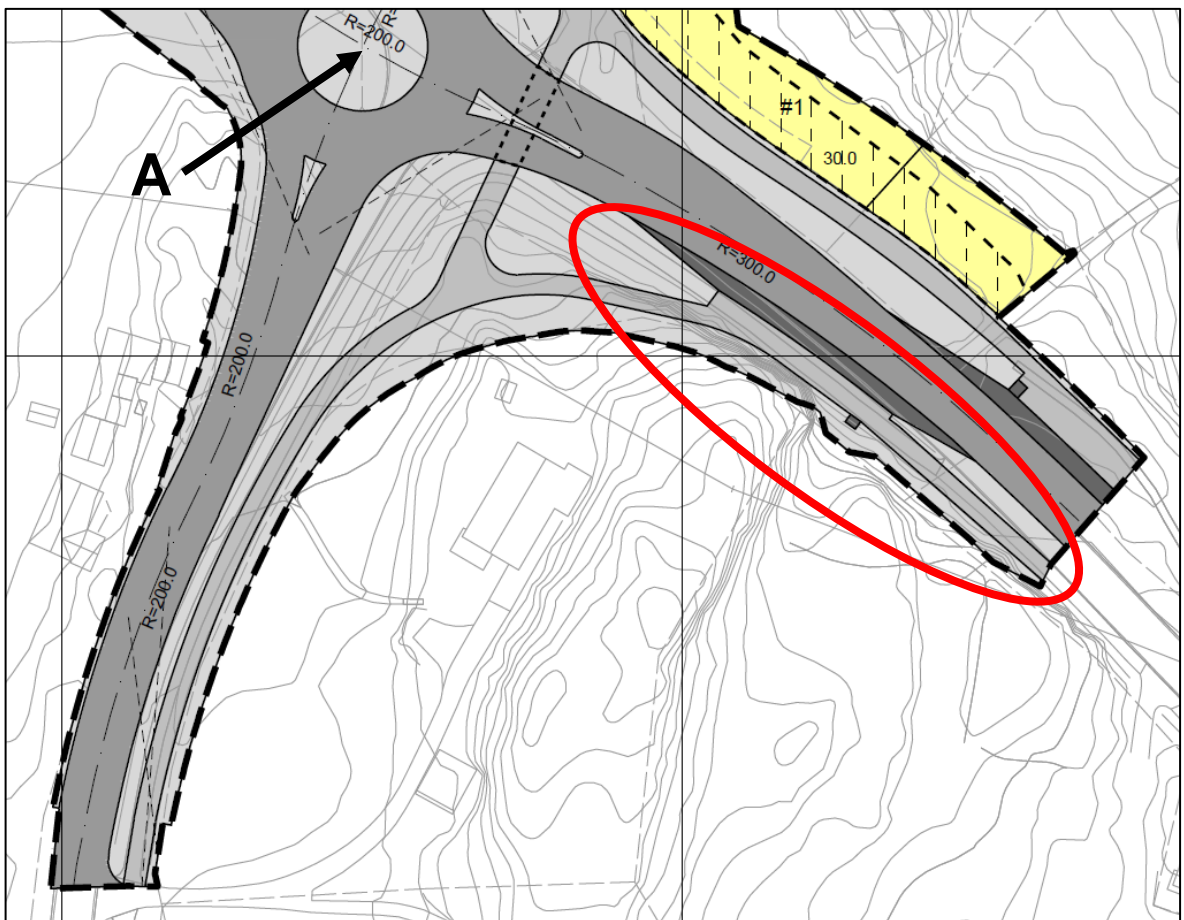
Konsekvens: Da det er behov for fanggrøft, må et mindre område, regulert til grøntareal og bebyggelse og anlegg, inkluderes i annen veigrunn.



Figur 2-12: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner og kommuneplan



Figur 2-14: Forslag på utvidelse av annen veigrunn



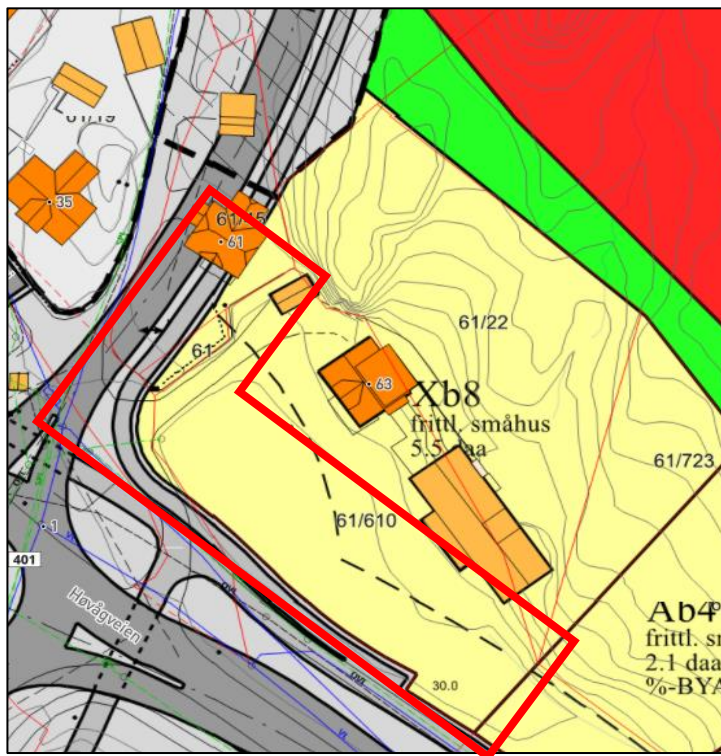
Figur 2-13: Utsnitt av ny plan sør øst for rundkjøringen. Annen veigrunn sør for bussholdeplass er utvidet for å få plass til fanggrøft.

2.5 Endring 4 – Justering undergang ved Xb8

Beskrivelse av endring: justering av sideområdet med formålet annen veigrunn, endre veilinjene på G/S-vei og flytte avkjørselspil til Xb8. Området Xb8 er i dag regulert med formål frittliggende småhus, tilhørende gnr./bnr. 61/610.

Bakgrunn: Gang-/sykkelveien, nordøst for rundkjøring A, er regulert med hensikt for å knytte sammen G/S-veier mot underganger under rundkjøringen. Prosjektert løsning gir en bedre linjeføring og siktlinjer for G/S-veiene i området.

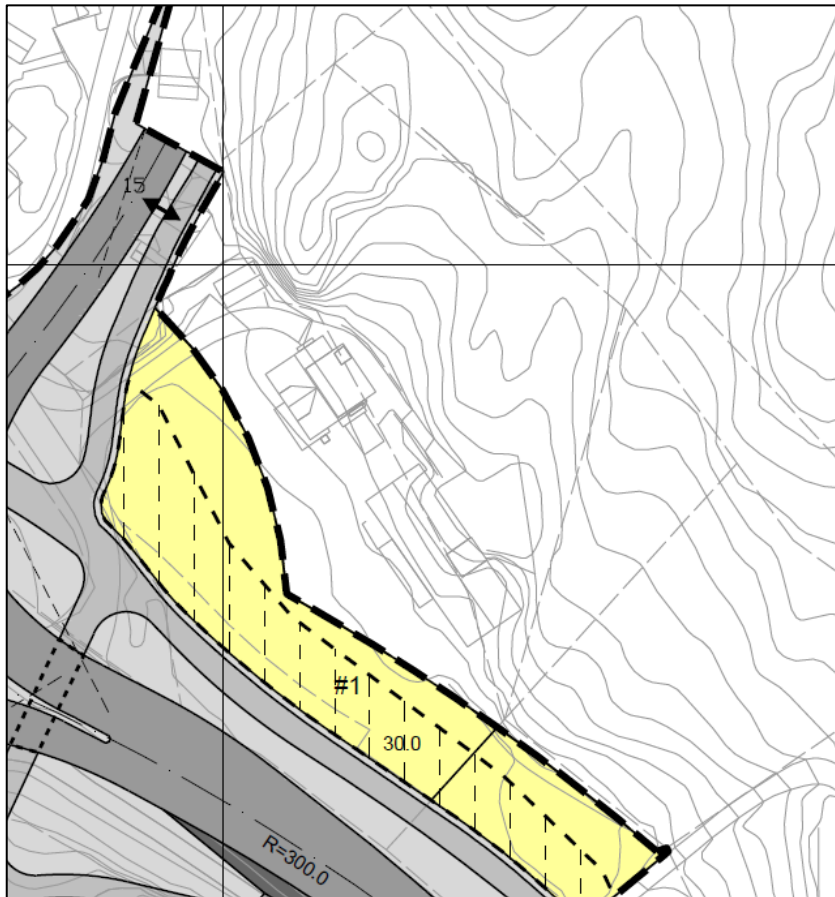
Konsekvens: Det foreslås et makeskifte mellom areal som avsettes til annen veigrunn i vest (76 m²), med utvidet boligformål syd og vest i området Xb8 (217 m²) (Figur 2-17). Eventuelt makeskifte løses i en privatrettslig avtale.



Figur 2-15: Utsnitt av gjeldende områdeplan Xb8



Figur 2-17: Forslag på utvidelse av annen veigrunn, flytting av veillinjen G/S-vei, samt flytte avkjørselspil



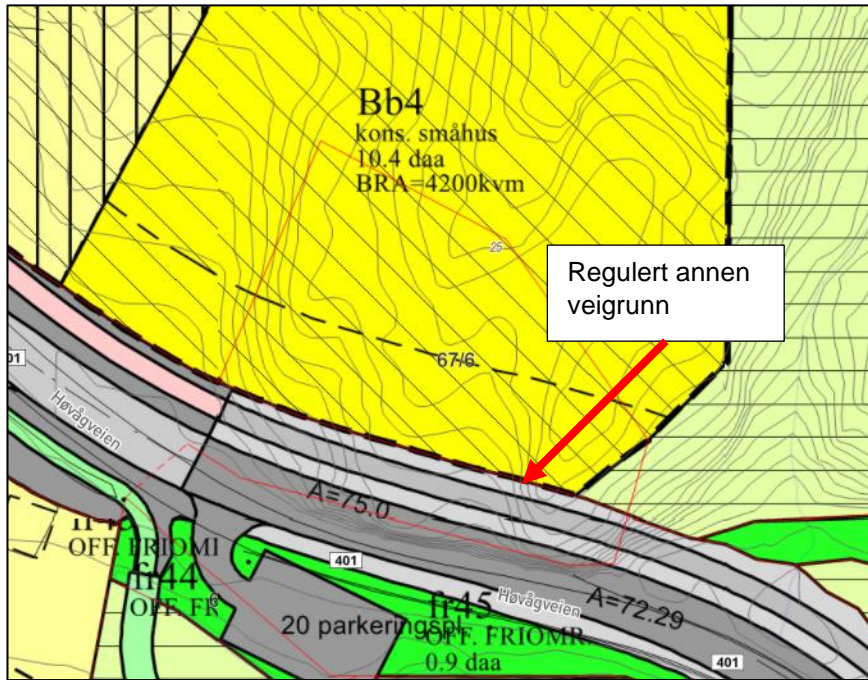
Figur 2-16: Utsnitt av foreslått ny plan nordøst for rundkjøringen. Formål frittliggende småhusbebyggelse, Xb8, er innskrenket i vest, og utvidet i sør, i forhold til gjeldende plan.

2.6 Endring 5 – Skråningsutslag mot Bb4

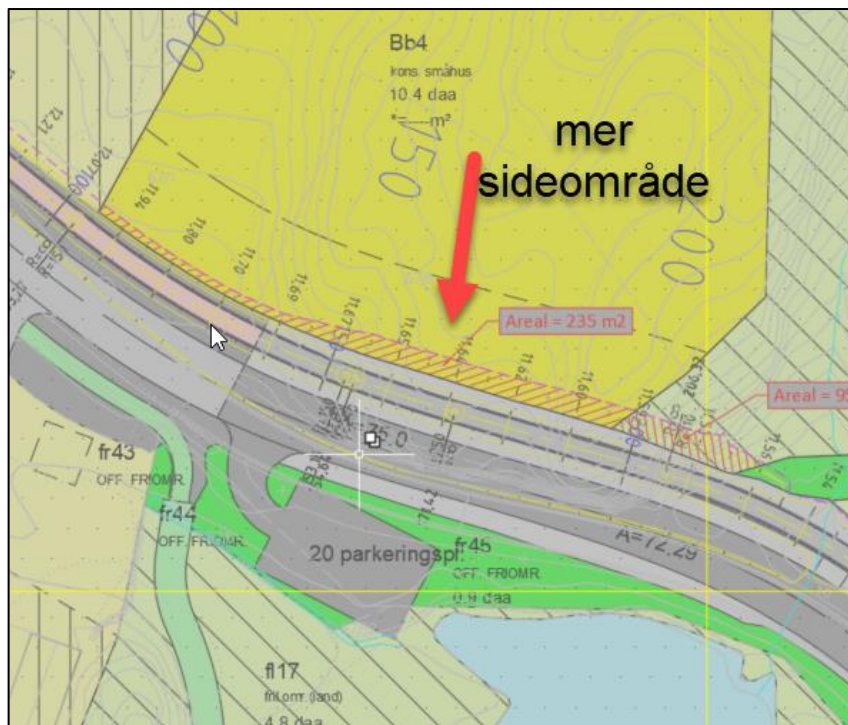
Beskrivelse av endring: Utvidelse av sideområdet med formålet annen veigrunn ved felt for konsentrert småhusbebyggelse Bb4, tilhørende gnr./bnr. 67/6. Totalt blir 235 m² av BB4 inkludert i sideområde til vei.

Bakgrunn: Avsatt sideareal i opprinnelig plan er ikke tilstrekkelig for å ivareta bredden på fanggrøfter samt skjæringene.

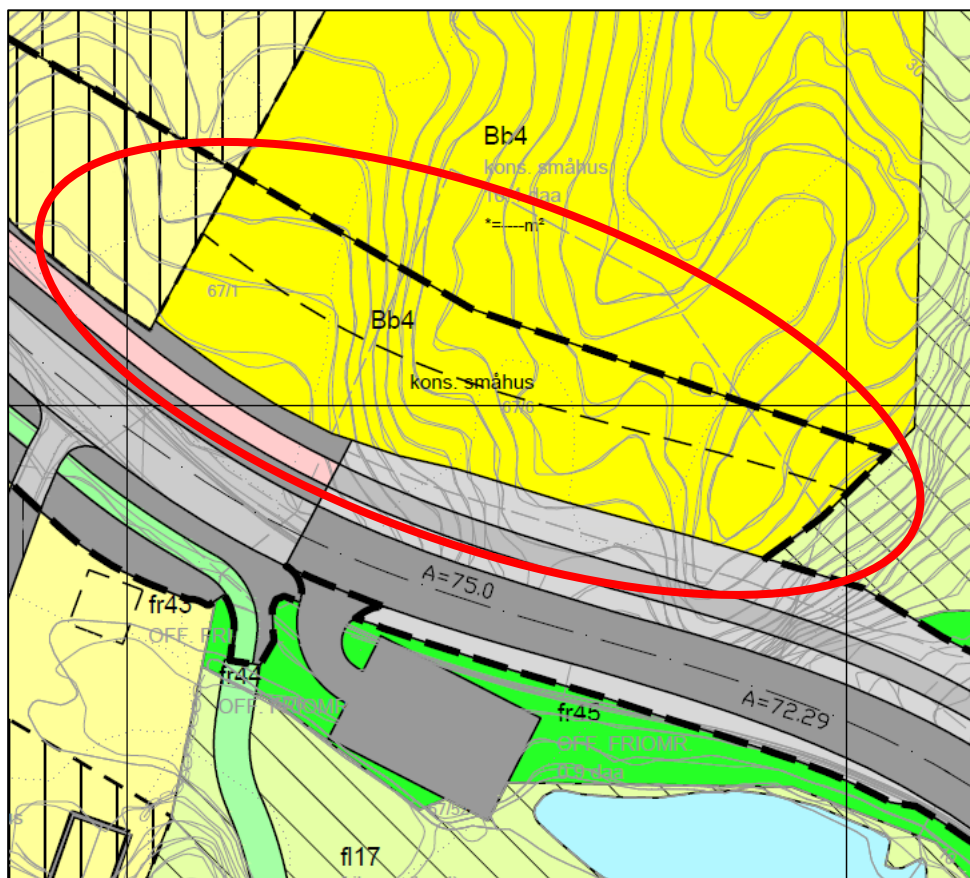
Konsekvens: Utnyttelsesgraden i felt Bb4 blir ikke berørt av endringen.



Figur 2-18: Utsnitt av gjeldende områdeplan, som viser annen veigrunn ved boligområde Bb4



Figur 2-20: Utsnitt som viser forslag på utvidelse av annen veigrunn ved Bb4



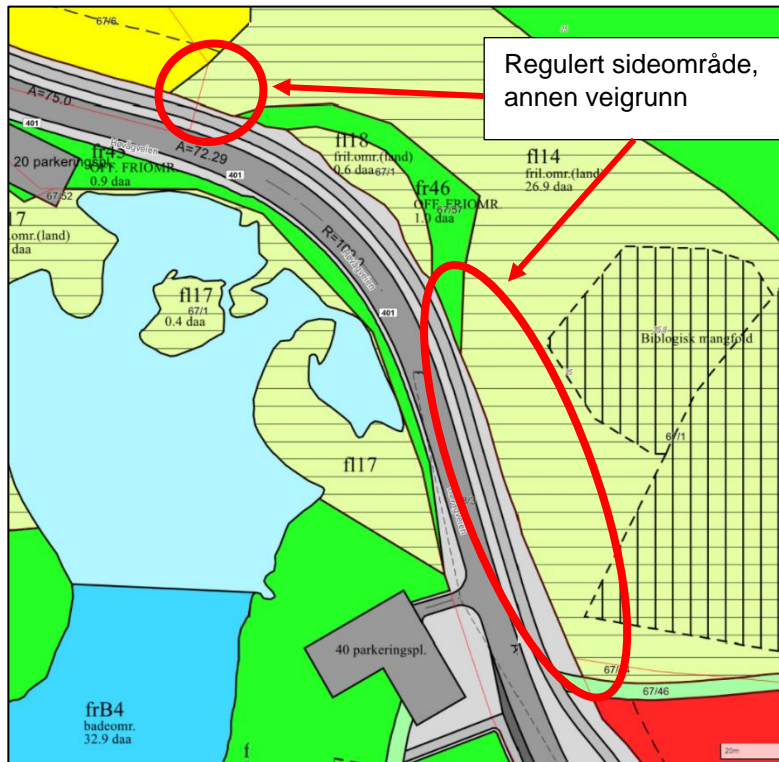
Figur 2-19: Utsnitt av forslag til ny plan ved Bb4

2.7 Endring 6 – Skråningsutslag mot fl14

Beskrivelse av endring: Utvidelse av sideområdet, annen veigrunn, ved område fl14. Annen veigrunn blir utvidet i to områder mot fl14 (Figur 2-21), og utvides med totalt 285 m².

Bakgrunn: avsatt sideareal i opprinnelig plan er ikke tilstrekkelig for å ivareta bredden på fanggrøften samt skjæringene.

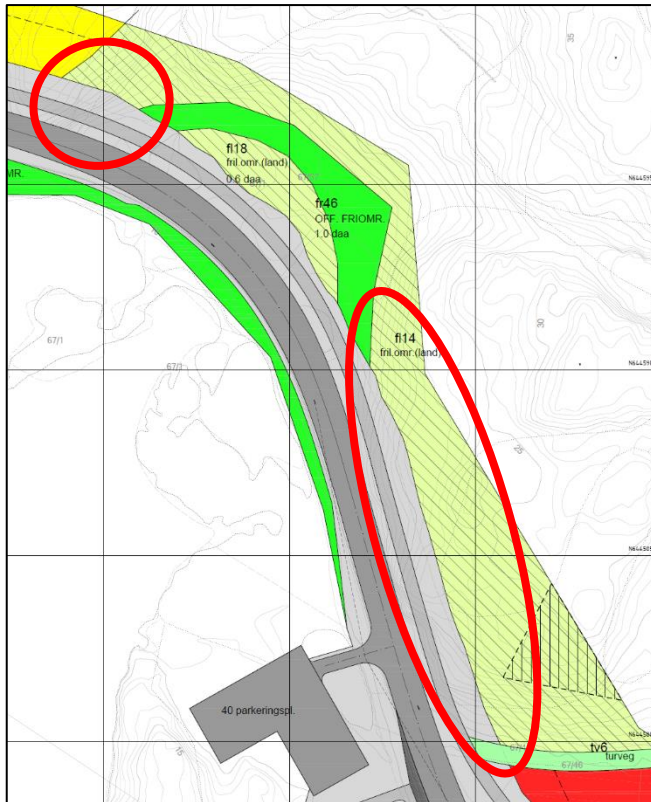
Konsekvens: Mindre områder regulert til friluftsområde inkluderes i annen veigrunn, for å kunne etablere gang-/sykkelvei iht. gjeldende krav.



Figur 2-22: Utsnitt av gjeldende områdeplan som viser sideområdet, annen veigrunn, ved område fl14



Figur 2-21: Utsnitt som viser forslag på utvidelse av annen veigrunn ved fl14



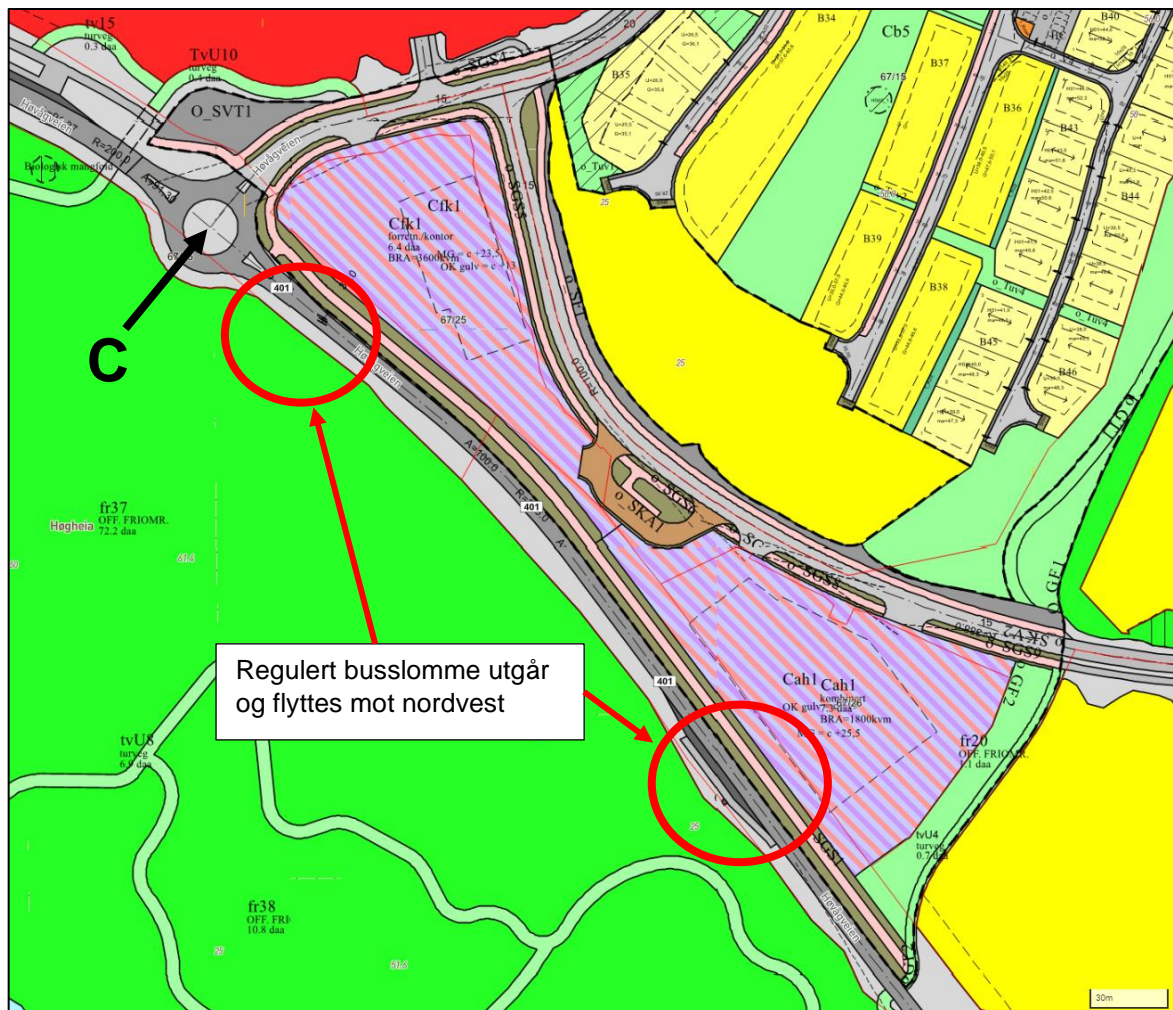
Figur 2-23: Utsnitt av forslag til ny plan ved f14.

2.8 Endring 7 – Flytting av busslomme

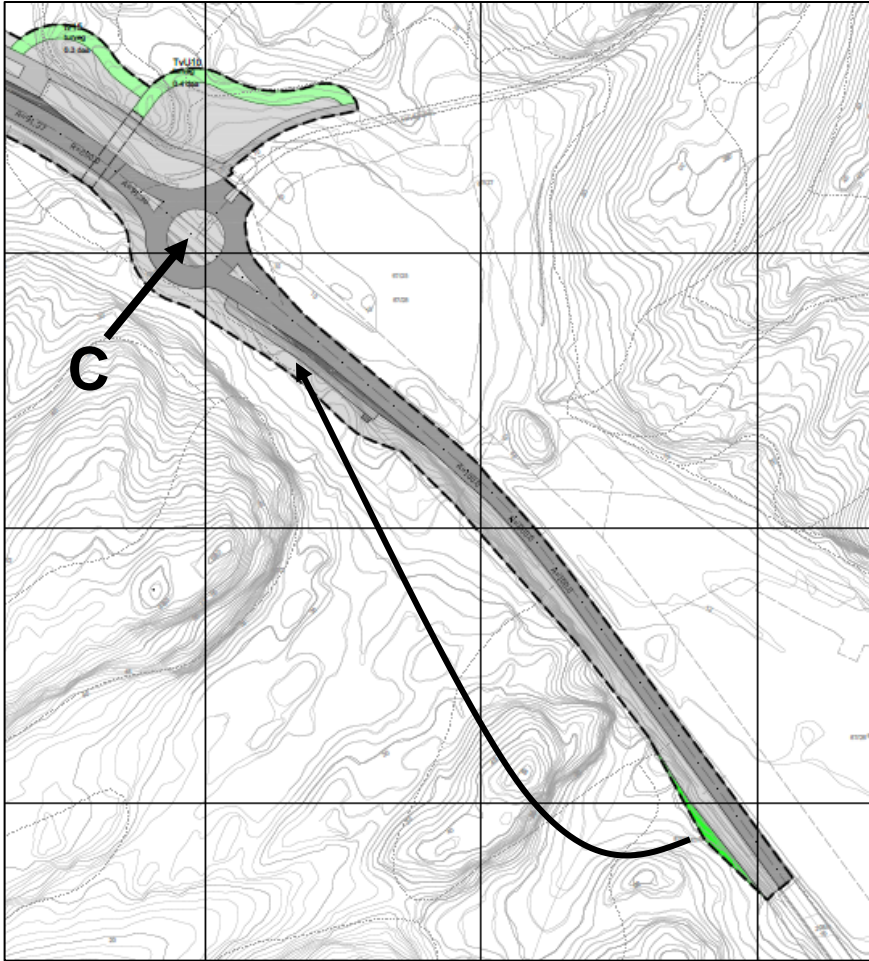
Beskrivelse av endring: Etablering av ny kollektivholdeplass med overgang i plan, syd for rundkjøring C, ved offentlig friluftsområde fr37. Regulert busslomme, vis a vis Cah1 i sørøst, flyttes. Utvidelse av sideområdet med formålet annen veigrunn sør for rundkjøringen.

Bakgrunn: regulert busslomme i østlig retning, vis a vis område Cah1, flyttes mot nordvest, vis a vis område Cfk1. Flyttingen medfører kun en mindre endring av areal i fr37. Det etableres samtidig en overgang i plan, fra nordsiden av rundkjøringen til sørsiden, som forbindes med ny bussholdeplass. Avsatt sideareal sør for rundkjøringen er ikke tilstrekkelig for å ivareta bredden på fanggrøften samt skjæringene, og annen veigrunn blir derfor også foreslått utvidet.

Konsekvens: Bussholdeplass flyttes 250 m mot nordvest, nærmere krysning av vegen for myke trafikanter.



Figur 2-24: Utsnitt av gjeldende områdeplan ved rundkjøring C, samt reguleringsplan på offentlig ettersyn *Del av Benestad, Cfk1 og Cah1.*



Figur 2-25: Utsnitt som viser utvidelse av veiareal i forbindelse med flytting av bussholdeplass, fra sør til nord i utsnittet

2.9 Endring 8 – Justeringsbestemmelse

Bakgrunn: Forslag om ny fellesbestemmelse i områdeplanen, plan 902 *Benestad*, slik at alle formål innenfor samferdsel kan justeres uten reguleringsendring ved eventuelle fremtidige mindre justeringer (§1 14. ledd).

Forslag ny bestemmelse:

Mindre justeringer mellom underformål tillates innenfor arealformålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Endelig plassering av vei, annen veigrunn, GS-vei, bussholdeplass mm. vises i teknisk plan.

Konsekvens: Ønsket konsekvens er at en i fremtiden ikke vil ha behov for reguleringsendring, for mindre justeringer. En forutsetning for slike endringer må selvfølgelig være at endringen ikke fører med seg endringer i eierforhold.

2.10 Endring 9 – Rekkefølgebestemmelser

Bakgrunn:

Det fremmes flere forslag til endringer av rekkefølgebestemmelsene for områdeplanen *Benestad* med planID 902:

Midlertidig busstopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5:

Midlertidig busstopp utgår da samleveien mellom rundkjøring C og kryss B opparbeides før det gis IG med mer enn 50% til ovennevnte områder, se §9.4.4

Planskilt kryssing ved rundkjøring B:

Rekkefølgekrav i §9.8.5 angående planskilt kryssing ved kryss B utgår. Dette til fordel for ca. 280 meter med gang/sykkelvei fra rundkjøring A mot Rona, som beskrevet i §9.8.4, avsnitt 3 (Figur 2-26).



Figur 2-26: Foreslått gang- og sykkelveg fra Kryss A til Rona, jf. Tiltak 1.

Tiltaket innebærer at planskilt kryssing (gang-/sykkelbru) ikke etableres nå, og midlene benyttes til opparbeidelse av gang-/sykkelveien. Plankartet endres ikke og planskilt kryssing gjennomføres på et senere tidspunkt av andre, og ikke Drangsvann AS.

Med dagens utbyggingstakt er etableringen av ny G/S-vei fra rundkjøring A og vestover mer samfunnsnyttig og trafikksikkert. G/S-veien vil ivareta myke trafikanter som ved dagens bruk av Høvgåveien er utsatt for farlige trafikksituasjoner.

Planskilt kryssing ved rundkjøring C:

I henhold til avtale med Agder fylkeskommune er det vurdert at det ikke er behov for planskilt kryssing ved rundkjøring C før skoletomten Cs1 er realisert, se §9.3.1 og 9.8.6.

Følgende endringer er foreslått i reguleringsplanbestemmelsene:

§9.3.1

Gjeldende bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9, skal gang- og sykkelvei med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde C og planskilt kryssing ved delområde C, være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

Forslag ny bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9, skal gang- og sykkelvei med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde C være opparbeidet som vist i reguleringsplanen. Planskilt kryssing ved rundkjøring C, skal etableres før det gis igangsettingstillatelse av skoletomt Cs1.

§9.4.4

Gjeldende bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6, skal midlertidig busstopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5 være opparbeidet og midlertidig snuplass for buss med forbindelse ned til rundkjøringen ved delområde C være opparbeidet ved avkjørsel til felt Cb3 eller Cb6.

Forslag ny bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6, skal samlevei mellom rundkjøring C og kryss B være opparbeidet.

§9.8.4

Gjeldende bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor planområdet skal rundkjøring og permanente planskilt kryssinger ved delområde A være etablert.

Forslag ny bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 280 boenheter innenfor planområdet skal:

- Rundkjøring og permanente planskilt kryssinger ved delområde A være etablert.
- G/S vei langs Høvgåveien fra rundkjøring A og vestover, til og med overgang for kryssing av G/S vei, ved Gamle Strømmevei, være etablert.

§9.8.5

Gjeldende bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor delområdet B skal T-kryss og permanent planskilt kryssing ved delområde B være etablert. I forbindelse med etablering av planskilt kryssing av Høvågveien, skal det vurderes trappeløsning på sørsiden av Høvågveien. Trapp erstatter manglende rampe mot øst. Trapp fungerer også som snarvei. På nordsiden av Høvågveien etableres det en snarvei fra G/S vei opp til område BBB1 på BB2 feltet.

Forslag endret bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor delområdet B skal T-kryss være etablert. På nordsiden av Høvågveien etableres det en snarvei fra G/S vei opp til område BBB1 på BB2 feltet.

§9.8.6

Gjeldende bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og Cs1, og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9 og Cs1, skal rundkjøring og planskilt kryssing ved delområde C være etablert.

Forslag endret bestemmelse:

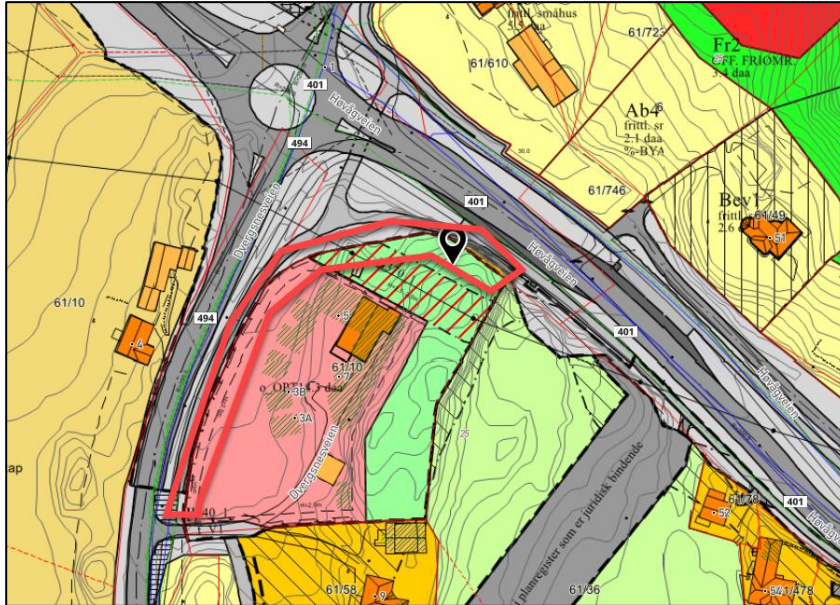
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb3-Cb9 og Cs1, og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3-Cb9 og Cs1, skal rundkjøring være etablert.

2.11 Planendring Dvergsnesveien 5, planID 1301

Bakgrunn: Endring 2, i områdeplan *Benestad*, medfører en endring av tilgrensende plan, *Dvergsnesveien 5*.

Beskrivelse av endring: Formålene offentlig eller privat tjenesteyting og naturområde reduseres med henholdsvis 197 og 207 m², og regulert støyskjerm flyttes mot sydøst, som følge av endringene.

Konsekvens: Formålene offentlig eller privat tjenesteyting og naturområde reduseres med henholdsvis 197 og 207 m², for å etablere trafiksikker gang- og sykkelveg i vest, og bussholdeplass, nord for området.



Figur 2-28: Gjeldende plankart for Dvergsnesveien 5 med markering av reguleringsendringen



Figur 2-27: Endret plankart for Dvergsnesveien 5

3 Oppsummering

Endringene vil ikke endre intensjonene med bestemmelsene eller formålene i de berørte reguleringsplanene, og endringen utløser ikke eget krav om konsekvensutredning.

Endringene fører ikke til endringer for risiko- og sårbarhet, ift. gjeldende områdereguleringsplan. Konsekvenser av planendringen for barn- og unge er beskrevet i eget vedlegg, angående planskilt kryssing av Høvågveien ved kryss B.

For eiendom gnr./bnr. 61/610 (område Xb8) blir 76 m² av eiendommen beslaglagt av utvidet, gang-/sykkelveg til undergang, samt nødvendig sideareal. Det foreslås et makeskifte mot 217 m² utvidet eiendom, som tidligere var regulert til gang-/sykkelveg, sør og vest for eiendommen.

For eiendom gnr./bnr. 67/6 (område Bb4) blir 235 m² beslaglagt av utvidet sideareal, langs gang-/sykkelveg. Området er nødvendig for etablering av fanggrøft, langs vegen.

De mindre justeringene og endringene vurderes å være mer hensiktsmessige for tiltaket, enn de løsninger som er regulert, og er nødvendige for å få godkjent tekniske planer for tiltakene.

Planlagte tiltak medfører ingen vesentlige endringer av landskapsmessige verdier/elementer som vil kunne benyttes/bevares/integreres i videre planlegging. Områdene som endres er nødvendig for etablering av fanggrøfter, og for å sikre en trygg gang- og sykkelvei.

Området det søkes endringer om er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg og LNFR. Majoriteten av endringene berører gjeldende områdereguleringsplan for *Benestad*, PlanID 902.