



Dato 12. februar 2024  
Saksnr.: PLAN-23/02677-12  
Saksbehandler Jøran Syversen  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

## Saksgang

## Møtedato

# 902 E8 Benestad endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. [Areal- og miljøutvalget legger endring av områderegulering for Benestad ID 902 E8, detaljregulering for Dvergsnesveien 5 ID 1301 E1, med plankart sist datert 25.01.2024 og bestemmelser sist datert 25.01.2024, ut til offentlig ettersyn.](#)

## Sammendrag

Endringene er en følge av detaljprosjektering av kryss langs Høvågveien og gang/sykkelvei på samme strekning som skal gjennomføres som ledd i rekkefølgekrav til planen for Benestad. Nye krav til veiskråninger og fallgrøft bl.a. fører til behov for noe mer areal til samferdselsformål. Endringene som omsøkes er også som følge av endret plassering av busstopp og en strekning med gang/sykkelvei som søkes prioritert i stedet for en gangbro. Det søkes også om noen praktiske endringer for innslagspunkt på rekkefølgekrav som følge av utbyggingstakt på områdeplan for Benestad.

De omsøkte endringene er et ledd i realisering av nytt planfritt kryss Høvågveien/Dvergsnesveien som er en etterlengtet forbedring av et kryss som i dag har kapasitetsproblemer, samtidig som trafikksikkerheten for myke trafikanter er dårlig i dagens kryss. Det vil også realiseres ca. 1,2 km med ny gang/sykkelvei langs Høvågveien som en følge av endringen. Trafikksikkerheten vil bedres betraktelig langs strekningen ved gjennomføring av tiltakene, og er nødvendig som følge av bl.a. den utbyggingen som skjer på Benestad.

En ny delstrekning av gang/sykkelveien fra Benestadfeltet mot Randesund bydelssenter reguleres inn i planen. Tiltakshaver vil påta seg rekkefølgekrav til denne stekningen. Samtidig søkes det om å slippe rekkefølgekrav til en planskilt gangbro ved kryss til Benestad (kryss B). Det er gjort vurderinger av denne prioriteringen sammen med administrasjonen, hvor det er enighet om at gang/sykkelvei-strekningen mot Randesund bydelssenter bør prioriteres høyest. Bydelssenteret skal etablere flere kommunale funksjoner som favner barn og unge med tannhelsetjenester, bibliotek osv. Det er et bussknutepunkt og her går sykkelspressveien videre mot øst og vest. For at bydelssenteret skal bli et attraktivt område må det etableres god infrastruktur for de myke trafikanter. Gangbroa, der rekkefølgekravet er forslått sløyfet, har som funksjon å

bedre trafiksikkerheten fra Benestad over til Sukkevann idrettsanlegg. Denne vil da måtte finansieres på andre måter. I stedet vil dagens kryssing i plan i fotgjengerfelt over Høvågveien som videreføres.

Plan- og bygningssjefens vurderer at planendringene vil gi store samfunnsmessige gevinster og vil prioritere en ny strekning med gang/sykkelvei mot Randesund bydelscenter framfor rekkefølgekrav til gangbro over til Sukkevann.

Det er ikke kommet til enighet med to grunneiere innenfor området som må avstå noe grunn fra boligformål til samferdselsformål.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at endringer av planforslagene legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

### **Vedlegg**

1. Plankart, sist datert 25.01.2024
2. Bestemmelser, sist datert 25.01.2024
3. Søknad om endringer 22.01.2024
4. Notat planskilt kryssing Høvågveien ved kryss B
5. Merknadshefte varsel om oppstart

## BAKGRUNN FOR SAKEN

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

Formålet med endringene er å tilpasse og optimalisere reguleringsplanene til detaljprosjekterte løsninger langs Fv. 401 Høvågsveien som omfatter bygging av gang/sykkelvei på delstrekninger med tilhørende kryss, breddeutvidelser, busstopp osv.

## Dagens situasjon

Planendringen omfatter i hovedsak veistrekningen langs Høvågsveien fra gang- og sykkelvei bro over Høvågsveien mot Randesund bydelssenter, forbi rundkjøring C i hovedplanen for Benestad. Den omfatter også en liten del langs Dvergsnesveien. Veieier er i hovedsak Agder fylkeskommune, men det er noen enkeltgrunneier som blir berørt. Det er regulert gang- og sykkelvei langs strekningen som nå skal gjennomføres som en del av rekkefølgekrav til Benestad utbyggingen.



Ortofoto over området som det søkes endring/justering av veiformål i hovedsak langs Høvågsveien

## Planens innhold

Gjennom detaljprosjektering av tekniske tiltak, samt basert på kravene i Statens vegvesen sin håndbok N200 *Vegbygging*, har forslagstiller sammen med rådgiver vurdert at det er behov for noe mer veiareal. Bl.a. er kravet til bredder på fanggrøfter økt og sidearealene langs gang/sykkelvei er ikke prosjektert med tilstrekkelig sideareal i gjeldende reguleringsplaner.

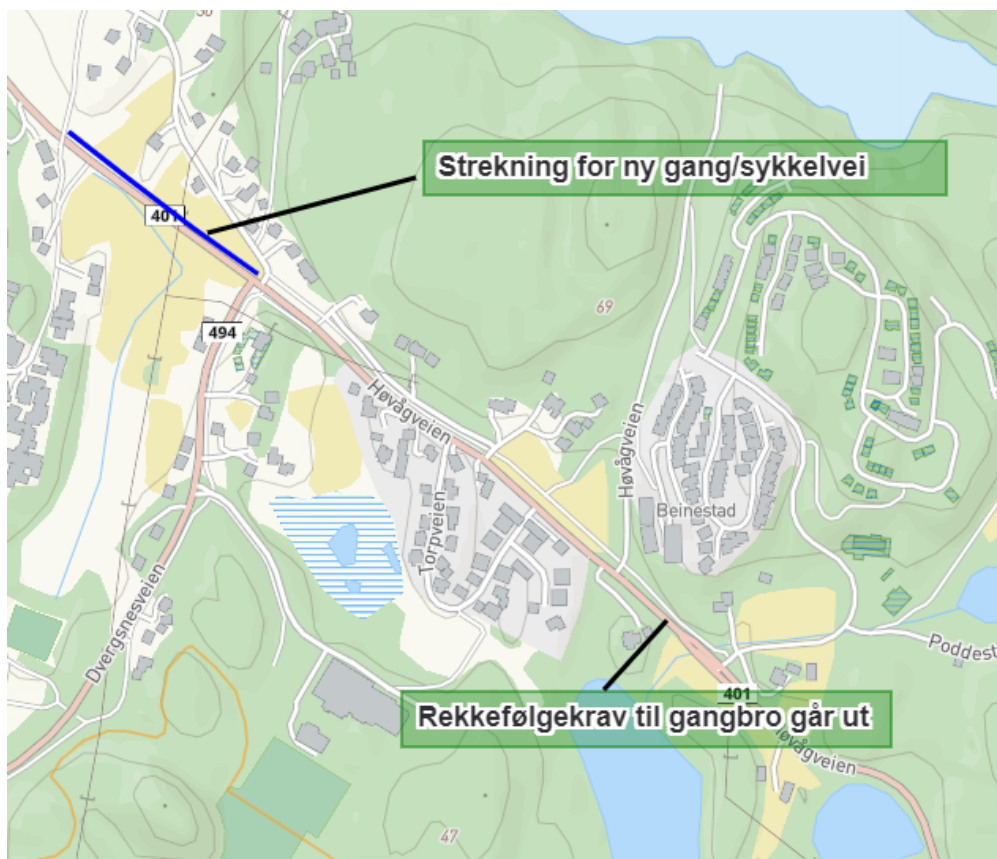
Det er også nye vurderinger som gjør at et busstopp er foreslått flyttet til rundkjøring C som da blir liggende mer sentralt. Det vises til søknad for detaljer omkring dette.

### Tiltak 1 og del av endring 9

Det foreslås å ta bort rekkefølgekrav til en planfri gangbro ved kryss B, og erstatte dette kravet med at krav om å bygge ca. 250 meter gang- og sykkelvei mot Randesund bydelscenter fra kryss A (Høvågveien/Dvergsnesveien). Denne strekningen er regulert i gamle planer, men foreslås nå innlemmet i områdereguleringen for Benestad.

Gang/sykkelvei-strekningen mot Rona er svært viktig, og det er ikke rekkefølgekrav eller bevilgning til strekningen i dag. Utbygger er interessert i å finansiere og bygge denne. Begrunnelsen for denne endringen, er økt trafiksikkerhet for en større brukergruppe til de viktige målpunktene som er og skal komme i Rona med ulike kommunale funksjoner. Det er og skal bli et bussknutepunkt ved Randesund bydelscenter som brukes mye av barn og ungdom, og her koples gående og syklende på sykkelspressvegen.

I dag er det mye uønsket trafikk av gående og syklende på denne strekningen som gjennom denne endringen kan flyttes over på en ny gang – og sykkelvei. Den er sentralt for å få en sammenhengende gang/sykkelvei inn mot bydelscenteret fra øst. Videre har gangbroen ved kryss B en begrenset brukergruppe sett opp mot gang- og sykkelvei til Rona. Se eget notat (vedlegg 4) om gangbro og bruken av denne ved kryss B. Tiltakshaver ser også gevinsten i denne endringen og mulighet til etablering nå når det er mye anleggsdrift langs veien og i nærområdet. Samtidig kan neste delstrekning helt fram til bydelscenteret bli realisert ved etablering av neste byggeprosjekt ved bydelscenteret.



*Endring av rekkefølgekrav fra gangbro til strekning med gang/sykkelvei som søkes realisert.*

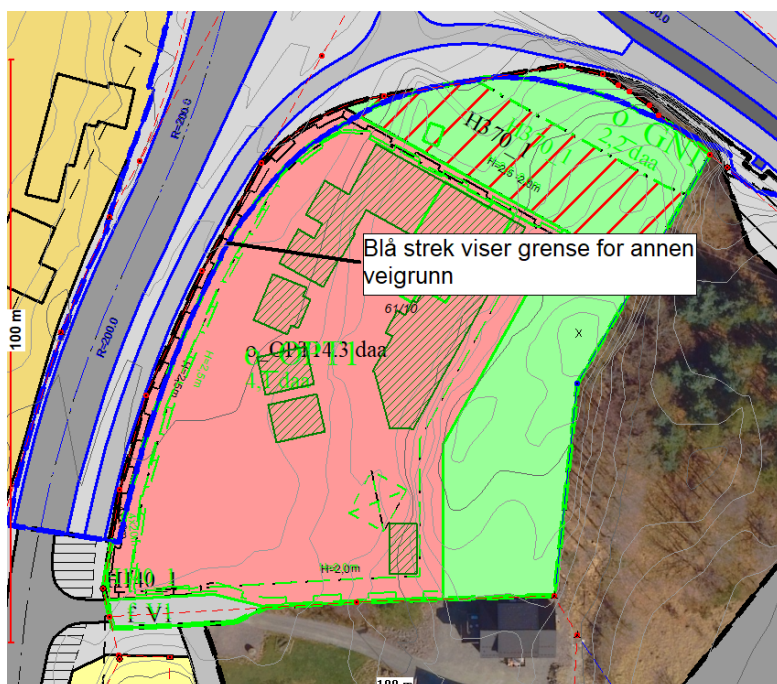
### Endring 2 og planendring Dvergsnesveien 5

Langs Dvergsnesveien vil endringen berøre detaljregulering for Dvergsnesveien 5 ID 1301, som er et kommunalt prosjekt med kommunale boliger som realiseres i disse dager. Se søknad for detaljer.

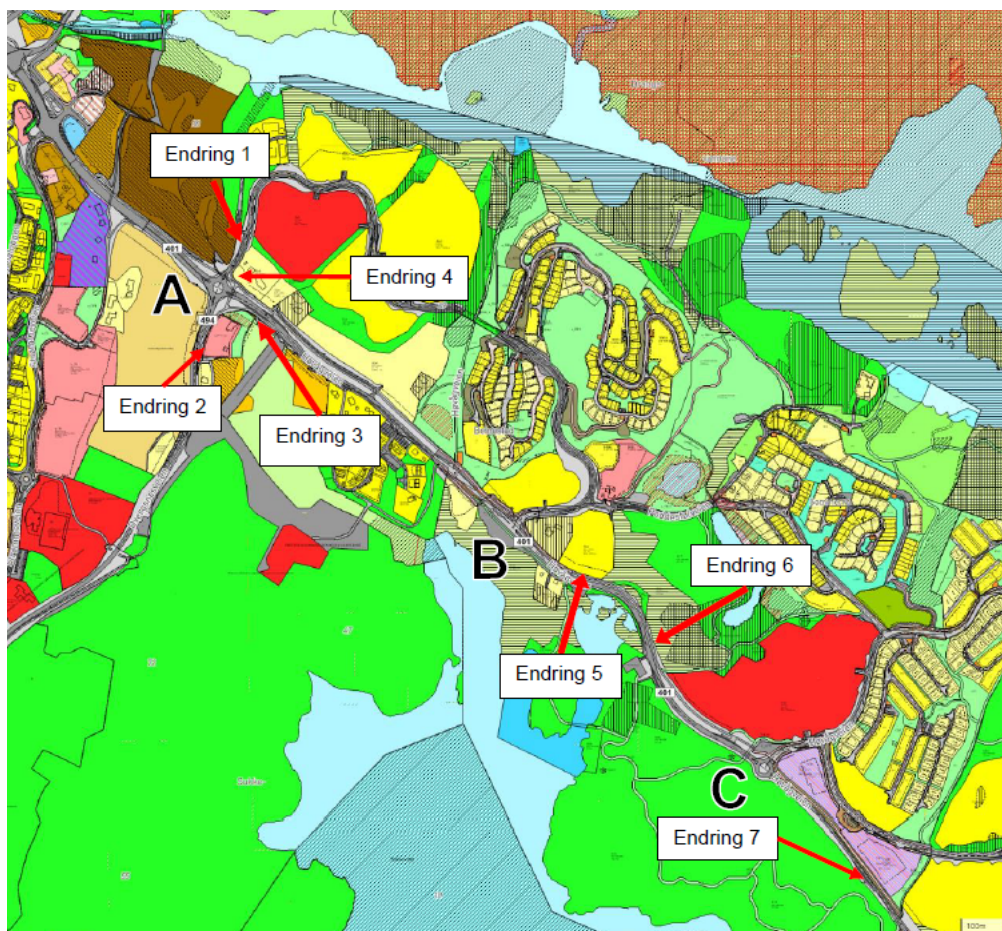
Her kreves det noe mer annen veigrunn for å etablere kryss A. Som følge av endringen blir byggeområdet noe redusert og regulert støyskjerm flyttes noe mot øst. Planområdet



for Dvergsnesveien reduseres og byggegrense og støyskjerm flyttes mot øst. Det tegnes i sin helhet ut et nytt plankart for denne detaljreguleringen som følge av endringen.



Endring 2, noe formål til byggeområde omreguleres til annen veigrunn. Grønne linjer viser nytt plankart for Dvergsnesveien 5.



Gjeldende område - og detaljreguleringer og kommuneplan med markering av endringene.

### Endring 8

Det foreslås innarbeidet en bestemmelse, i områdereguleringen for Benestad, som hjemler mindre justeringer av underformål innenfor samferdselsformål kan justeres slik at for eksempel gang- og sykkelvei kan endre noe på linjeføring, eller plassering av bussholdeplass kan endres noe.

Forslag til ny bestemmelse er:

*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.*

### Endring 9

Det søkes noen endringer av rekkefølgebestemmelsene, i områdereguleringen for Benestad, for praktisk tilnærming for realisering av infrastruktur, sammenlignet med utbyggingstakten. Se søknad s.26 -28 for endring av bestemmelser. Blant annet søkes det om endring av rekkefølgekrav til gangbro ved rundkjøring C da det er vurdert at denne bør komme først ved realisering av offentlige funksjoner i delfelt Cs1.

### Endring 1,3,4,5,6 og 7

Endring 1, 3, 6 og 7 er små justeringer på grunn av detaljprosjektering av veianlegget. Dette gjelder flere plasser og er regulert i flere eldre planer. Det vises til søknaden for detaljer.

For endring 4 blir eiendommen 61/610 berørt ved at de makeskifter 76 m<sup>2</sup> mot at de får omregulert 217 m<sup>2</sup> som i dag er regulert til veigrunn til boligformål.

For endring 5 blir eiendommen 67/6 berørt ved at totalt 235 m<sup>2</sup> boligformål omreguleres til annen veigrunn.

## **PLANPROSESSEN**

### **Gjeldende planer**

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011: ca. 44 m<sup>2</sup> areal regulert til bebyggelse og anlegg søkes regulert i 902 Benestad til annen veigrunn.

#### Reguleringsplan

319 Gamle Høvågveien – Frikirken, skolevei, vedtatt 31.10.1977: Plan 902 Benestad foreslås utvidet til å innlemme deler av planen for å få til kopling mot gangbro over Høvågveien.

668 Strømmeområdet, vedtatt 27.09.1995: Gangbro, gang/sykkelvei og annen veigrunn som foreslås endret ved at plan 902 Benestad innlemmer aktuelt område for å koble gang- og sykkelveien opp til gangbro.

922 Rv. 401 Høvågveien Gang/sykkelvei Dvergsnesveien - Torp. Plan 902 Benestad foreslås utvidet til å innlemme deler av planen med annen veigrunn for å få sammenheng i tiltaket som skal bygges.

1025 Rona senter, vedtatt 20.02.2007: Planen reguleres 4 felts vei med gang/sykkelvei langs Høvågveien. Deler av denne planen blir innlemmet av plan 902 for Benestad for en sammenhengende gang/sykkelvei fram til gangbro

902 Benestad, vedtatt 11.05.2011: Planen berøres ved små endringer som beskrevet i søknaden innenfor gjeldende planavgrensning. Det foreslås i tillegg at planavgrensningen utvides for å få med endringer innenfor tilstøtende planer.

1301 Dvergsnesveien 5, vedtatt 20.06.2012: Det foreslås at plangrensen reduseres samt at den endres ved å flytte på byggegrense og støygjerde mot øst.

### **Andre aktuelle saker i området**

Detaljreguleringsplan for Chk1 og Cah1, helt øst i områdereguleringen for Benestad skal til sluttbehandling, og hjemler gang- og sykkelvei på en delstrekning.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av endring av reguleringsarbeid ble varslet 17.10.23 med frist 20.11.23. Det kom inn ti merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i søknaden, som er vedlagt saken.

Plan og bygg vurderer følgende innspill fra Fylkeskommunen som viktig å nevne; Fylkeskommunen uttaler til tiltak 1 og del av endring 9, at de er positive til etablering av gang- og sykkelvei mot Randesund bydelssenter, men negativ til at rekkefølgekrav knyttet til gangbrua ved kryss B skal tas ut. De mener at dersom rekkefølgekrav knyttet til gangbru ved kryss B tas ut, mener de trafikksikkerheten i områdereguleringen reduseres. Beboerne i området, spesielt barn og unge, vil miste muligheten for planskilt kryssing av fylkesveien, kombinert med korteste vei til Sukkevannshallen/Sukkevann idrettsanlegg.

### **Ekstern medvirkning**

Tiltakshaver har gjennomført møter og forhandlinger om avståelse av grunn med berørte parter. To grunneiere har signalisert at det ikke er enighet om avståelse av grunn for å få gjennomført veitiltaket.

Det er også avholdt møter med Agder fylkeskommune om forslaget til løsning. Det er i hovedsak enige om endringene bortsett fra endring av rekkefølgekrav til gangbro ved kryss B, jf. tekst over.

Kommunen har gjennomført et møte med en grunneier for informasjon om hvilke endringer som vil gjelde ved den konkrete eiendommen.

### **Intern medvirkning**

Merknader fra andre kommunalsjefområder er imøtekommet i planforslaget. Det er vurdert at dette ikke er en aktuell sak å ha medvirkning med de kommunale rådene.

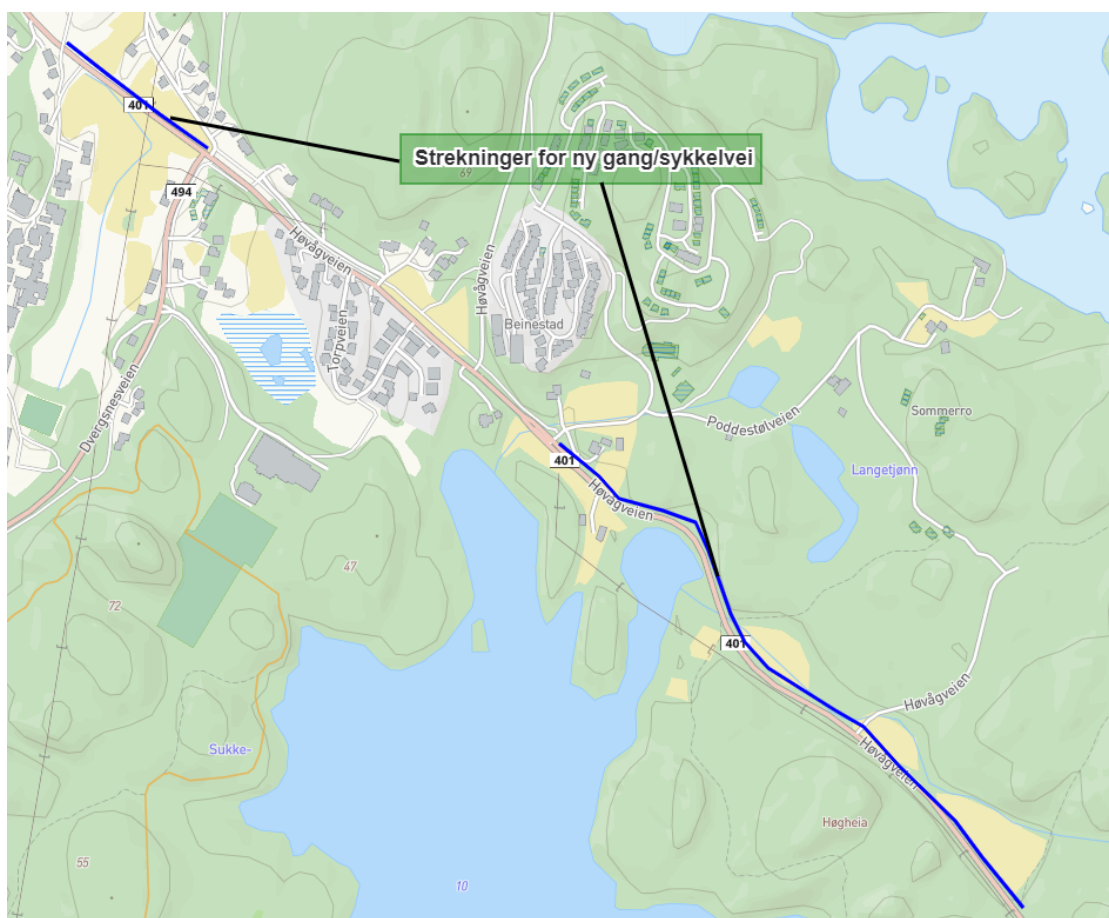
### **PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Samlet sett vil planendringene kunne realisere til sammen ca. 1,2 km med gang- og sykkelvei. Dette er inklusivt krav i planforslag for felt Cah1 og Cfk1 som er en detaljregulering for to delfelt plan innenfor områdereguleringen.

En sammenhengende gang- og sykkelvei langs Høvågveien er viktig for å knytte de nye boligområdene til Randesund bydelssenter og videre inn på ekspress sykkelveien langs E18. I all hovedsak kommer endringene på grunn av behov som følger av detaljprosjekteringen. Plan og bygg vurderer endringene som viktig for at denne strekningen langs Høvågveien blir trafikksikker for ferdsel langs veiene særlig for de myke trafikanter. I takt med at områdene på Benestad blir utbygd kommer det økt trafikk og utbedring av veistrekningen vil tvinge seg fram. Å tilrettelegge for å kunne gjennomføre detaljprosjekteringen vil være viktig og å sikre en god gjennomføring og hindre utsettelse eller dårligere løsninger på grunn av for lite fleksibilitet i plangrunnlaget.

Konkret mener administrasjonen at gangbro over til Sukkevann idrettsanlegg – altså rekkefølgekrav til gangbro ved kryss B – kan prioriteres bort til fordel for krav til

etablering av den omtalte gang- og sykkelveien mot bydelscenteret. Gang- og sykkelveien vil favne en større brukergruppe som får en trafikkisikker gang- og sykkelvei og man oppnår derfor en større samfunnsnytte ved å etablere denne først. Som påpekt over skal det komme flere kommunale funksjoner som favner barn og unge ved bydelscenteret. Bussknutepunkt med gode bussforbindelser skal også etableres her. Skolebarn og de som i dag er etablert på Benestad vil foretrekke dagens gang/sykkelvei. Realisering av en delstrekning med ny gang- og sykkelvei mot Randesund bydelscenter må sees i sammenheng med at det nå også skal bygges nytt planfritt kryss i kryss A (Høvågveien/Dvergsnesveien, som i seg selv øker trafikkisikkerheten og ikke nødvendigvis gir behov for planfri gangbro ved kryss B da de fleste vil naturlig velge å gå denne veien fra Benestad til skole og idrettsanlegget ved Sukkevann. En gangbro ved kryss B vil kun være naturlig å bruke for de som kommer lengst østfra på Benestad fra felt C som naturlig vil velge denne løsningen. Det vises til søknaden med notat for detaljer.



*Oversiktskart som viser ny gang/sykkelvei som kan bli realisert ved denne endringen. Den midtre delen av gang- og sykkelveien er allerede etablert*

Plan og bygg har vurdert at det ikke har vært behov for å kreve ytterligere vurderinger eller utredninger av fagtema i forbindelse med endringene, utover det som er levert i saken. Detaljprosjektering og opparbeidelse av veianlegget vil ivareta grunnforhold, forurenset masse, overvann og flom, anleggsfase osv. Plan og bygg mener berørte reguleringsplaner har et godt nok grunnlag for å gjennomføre disse endringene uten ytterligere fagvurderinger. Samtidig er det vurdert at det er riktig å foreta endring av planer i stedet for å søke dispensasjoner fra diverse planer som et ledd i gjennomføringen av tiltaket.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringene fører ikke til økonomiske konsekvenser for kommunen utover de forpliktelser som ligger i gjeldende planer og avtaler.



### Endringer før sluttbehandling

Plankartet for Dvergsnesveien 5 må optimalisere byggegrense mot Dvergsnesveien, og flytte den noe mot øst i nordvest.

Det skal gjennomføres medvirkning med aktuelle brukergrupper med hensyn til prioriteringer for myke trafikanter i området før sluttbehandling.

### Oppsummering

Plan og bygg ser nytten av å endre planene som omsøkes for å få til en rasjonell saksbehandling for videre utbygging av Benestad. Selve tiltaket er positivt ved at det skal bygges et etterspurt planfritt kryss i rundkjøring A, som sikrer skolebarn og myke trafikanter en mer trafiksikker vei. Samtidig bidrar endringen til at det kan bygges ca. 1,2 km med ny gang- og sykkelvei langs en trafikkert vei som bedrer forholdene for de myke trafikanter.

Tiltakshavers ønske om å realisere en delstrekning av gang- og sykkelveien mot Randesund bydelssenter støtter plan og bygg, da denne vil være viktig trafiksikkerhets tiltak for syklister og har større samfunnsnytte framfor planfri gangvei til Sukkevann sett opp mot prioritering av utbyggingstrinn på Benestad. Det er viktig å styrke Randesund bydelssenter med god infrastruktur som gjør at dette området som skal ha flere kommunale funksjoner samtidig som det skal være et bussknutepunkt blir etablert med god infrastruktur for de myke trafikanter. Planendringen vil være et ledd i å styrke Randesund bydelssenter.

Saksbehandler, Jøran Syversen, 06.02.2023.