

OKTOBER 2023

PLANINITIATIV

ENDRINGER AV REGULERINGSPLANER LANGS HØVÅGVEIEN

OPPDRAGSNR. A254242
DOKUMENTNR. 1.0
VERSJON 1.0
UTGIVELSESDATO 17.10.23
UTARBEIDET DAAR
KONTROLLERT CBOL

Endringer av reguleringsplaner i forbindelse med prosjekterte løsninger langs Høvågveien
Dato: 17.10.23

Innhold

a) Formål med planen	3
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	4
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	5
Planlagte tiltak på Rona senter, Delområde 1, PlanId 1025 og Gamle Høvågvei – Frikirken	
Reguleringsplan for skolevei, PlanId 319.....	5
Planlagte tiltak på områdeplan Benestad, PlanID: 902.....	7
ENDRING 1	8
ENDRING 2	10
ENDRING 3	12
ENDRING 4	14
ENDRING 5	16
ENDRING 6	18
ENDRING 7	20
ENDRING 8	22
ENDRING 9	22
Planlagte tiltak på detaljreguleringsplan Dvergsnesveien 5, PlanID 1301.....	25
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	26
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	26
f) Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser	26
g) Foreholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldene reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	26
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	27
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	27
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	27
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.....	27
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.....	28
l) Avsluttende kommentar.....	28

a) Formål med planen

På vegne av forslagstiller Drangsvann AS søker COWI AS herved om reguleringsendringer av deler av områdeplanen for Benestad med planID 902, reguleringsplan Dvergsnesveien 5 med planID 1301, reguleringsplan Rona senter, delområde 1 med planID 1025 og Gamle Høvågvei – Frikirken Reguleringsplan for skolevei med planID 319.

Page | 3

Formålet med endringene er å tilpasse og optimalisere reguleringsplanene i forhold til prosjekterte løsninger.

Endringene av områdeplanen ligger langs strekningen FV401 fra Rona senter til rundkjøring C.

Endringene i reguleringsplan for Benestad gjelder utvidelse av sideområder, justering av veillinjer 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 og Gamle Høvågvei – Frikirken Reguleringsplan for skolevei, gjelder omlegging av G/S-vei.



Flyfoto over området

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Gjennom utarbeidelse og prosjektering av tekniske tiltak samt kravene i håndbok N200 Veibygging, har forslagsstiller sammen med rådgiver vurdert at det er behov for å gjøre endringer av gjeldende reguleringsplan for Benestad boligområde (PlanID 902), Dvergsnesveien 5 (PlanID 1301), Rona senter, delområde 1 (PlanID 1025) og Gamle Høvågvei – Frikirken Reguleringsplan for skolevei, (PlanID 319). Det er i hovedsak langs Høvågveien, fra rundkjøring A frem til bussholdeplassen som er planlagt sørøst for rundkjøring C hvor det er vurdert å endre planen som medfører en forbedring langs fylkesveien.

Page | 4

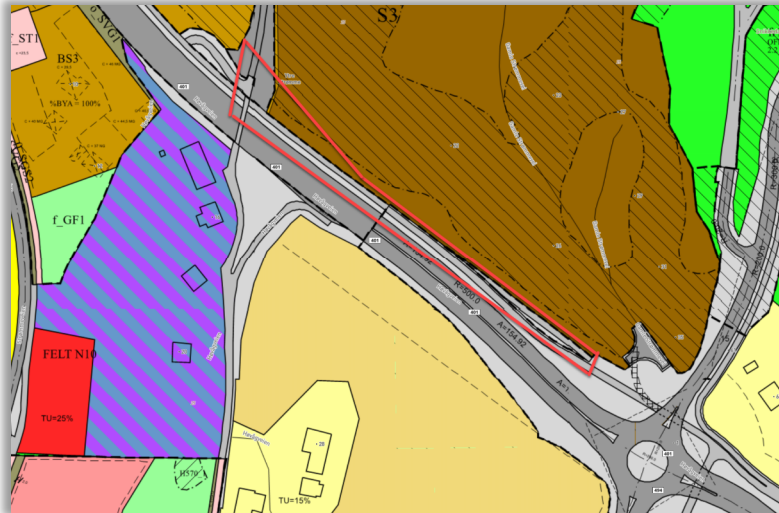
En av årsakene til endringer av reguleringsplan med planID 902 og 1301 er at sidearealene langs G/S – veien ikke er prosjektert med tilstrekkelig sideareal da enkelte fjellskjæringer økes i høyden og av den grunn øker kravet til bredden på fanggrøfter.

På strekningen mellom rundkjøring A og vestover mot Rona fremmes det forslag om å etablere G/S - vei langs nordsiden av Høvågveien. Drangsvann AS foreslår i den forbindelse om å endre rekkefølgekravet som er knyttet opp mot etablering av planfri krysning av Høvågveien ved kryss B mot at G/S - vei etableres på strekning fra rundkjøring A til og med krysning av eksisterende G/S vei i vest. Gjeldende reguleringsplaner med planID 1025 og 319 blir i liten grad berørt av forslaget om ny G/S-vei.

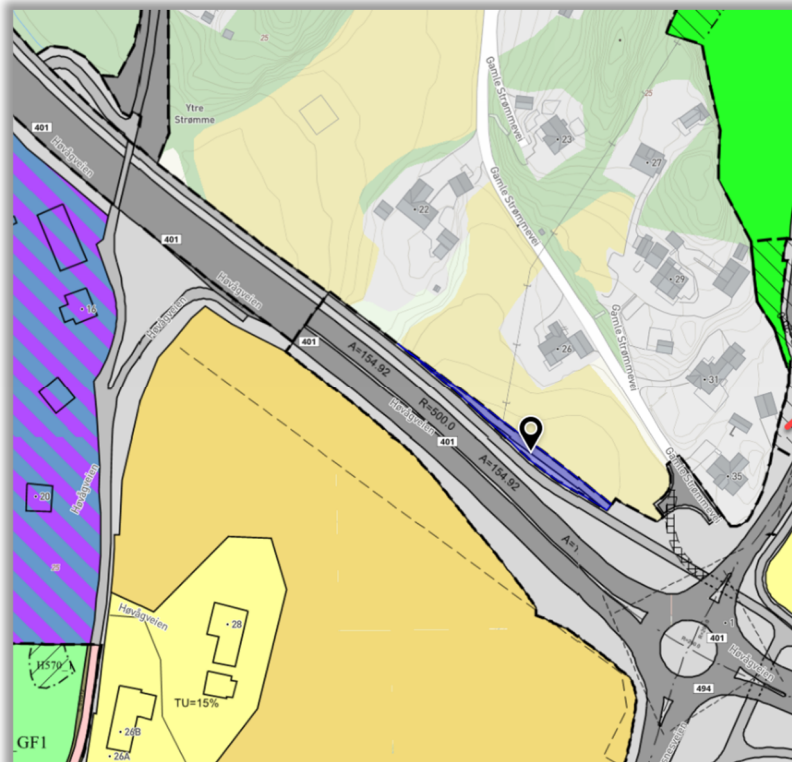
Med dagens utbyggingstakt er etableringen av ny G/S-vei fra rundkjøring A og vestover mer samfunnsnyttig og trafiksikkert, i motsetning til en planfri krysning ved kryss B. G/S-veien vil ivareta myke trafikanter som ved dagens bruk av Høvågveien er utsatt for farlige trafikksituasjoner.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

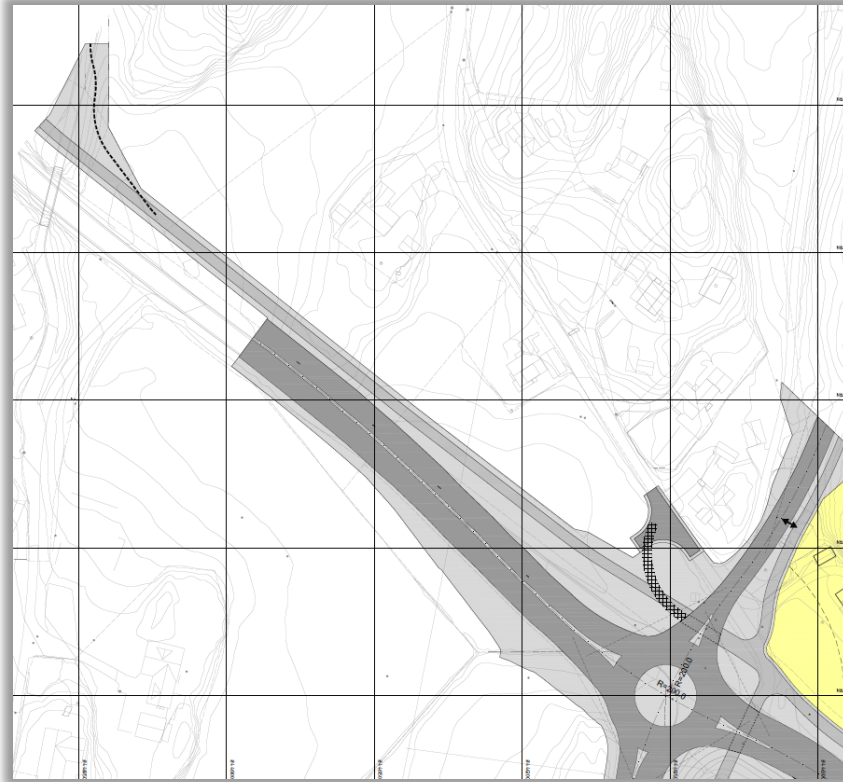
Planlagte tiltak på Rona senter, Delområde 1, PlanId 1025 og Gamle Høvågvei – Frikirken Reguleringsplan for skolevei, PlanId 319



Gjeldende reguleringsplan med markering av reguleringsendringen



Området markert tilhører Rona senter, Delområde 1

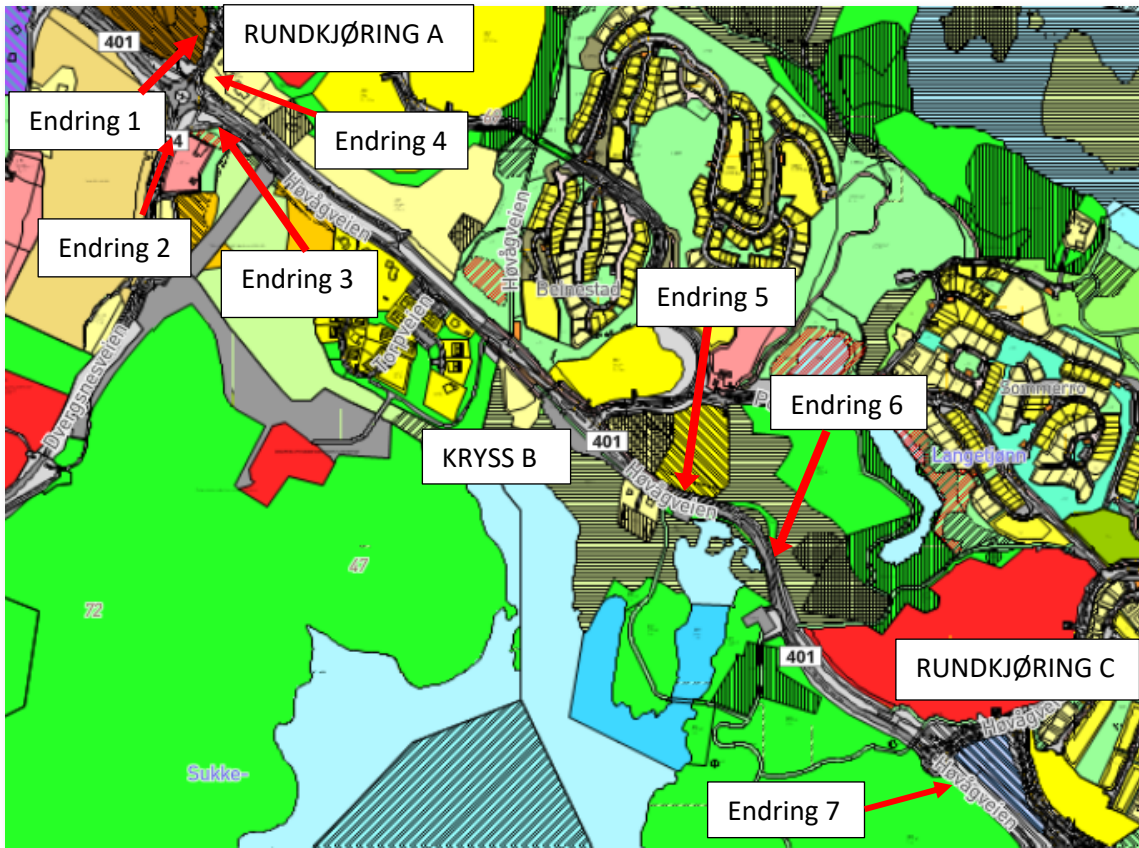


Endret reguleringsplan

ENDRING: G/S-vei blir lagt midlertidig opp mot eksisterende G/S-vei. G/S veien vises med illustrasjonslinje. Plankartet justeres i området siden det er blanding av planer mot rundkjøring A.

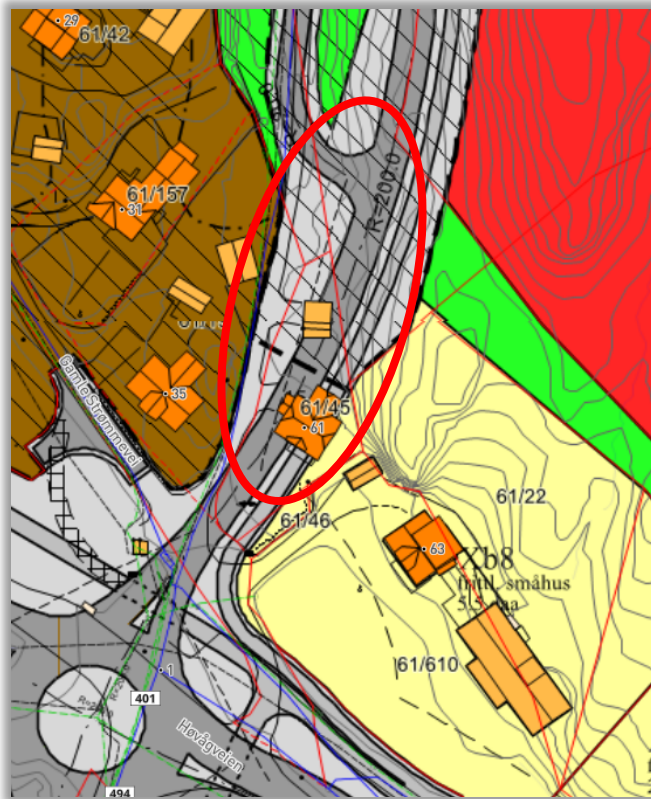
ÅRSAK: før resterende G/S-vei mot Rona skal realiseres, er det ønskelig å etablere en midlertidig G/S-forbindelse på sydøst-siden av gangbrua som går over Høvågveien. Planlagt G/S-vei knyttes sammen med eksisterende G/S-vei.

Planlagte tiltak på områdeplan Benestad, PlanID: 902

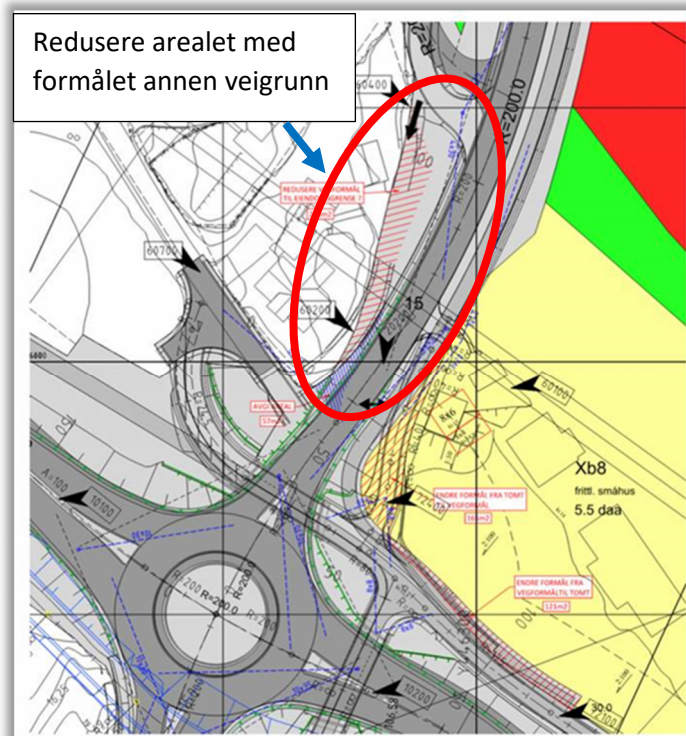


Gjeldende områdeplankart med markering av reguleringsendringene 1 – 7

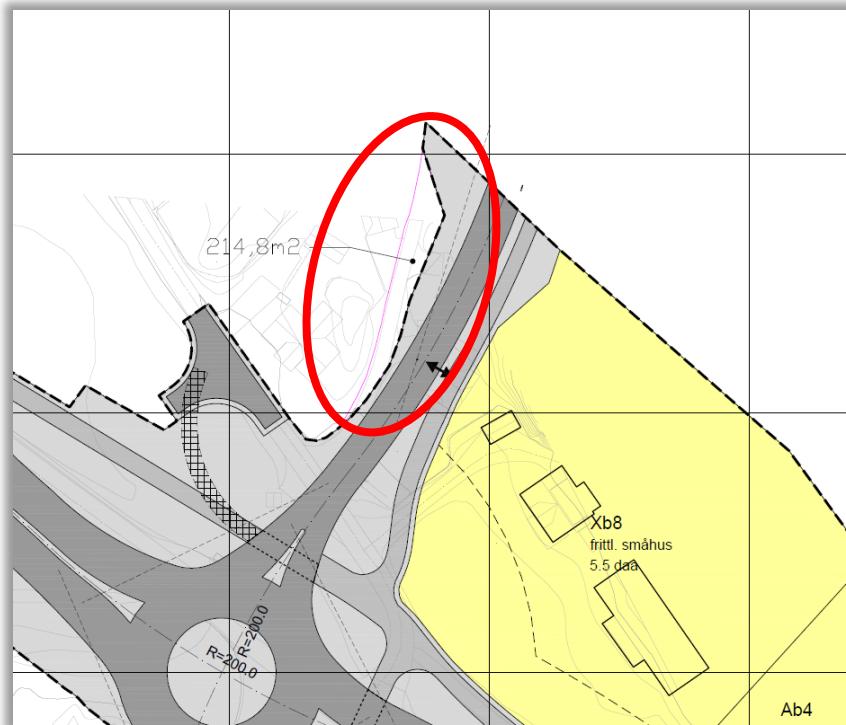
Nedenfor er det gitt en systematisk gjennomgang av de enkelte områdene på planer som blir berørt og planlagt endret.



Utsnitt av gjeldende områdeplan



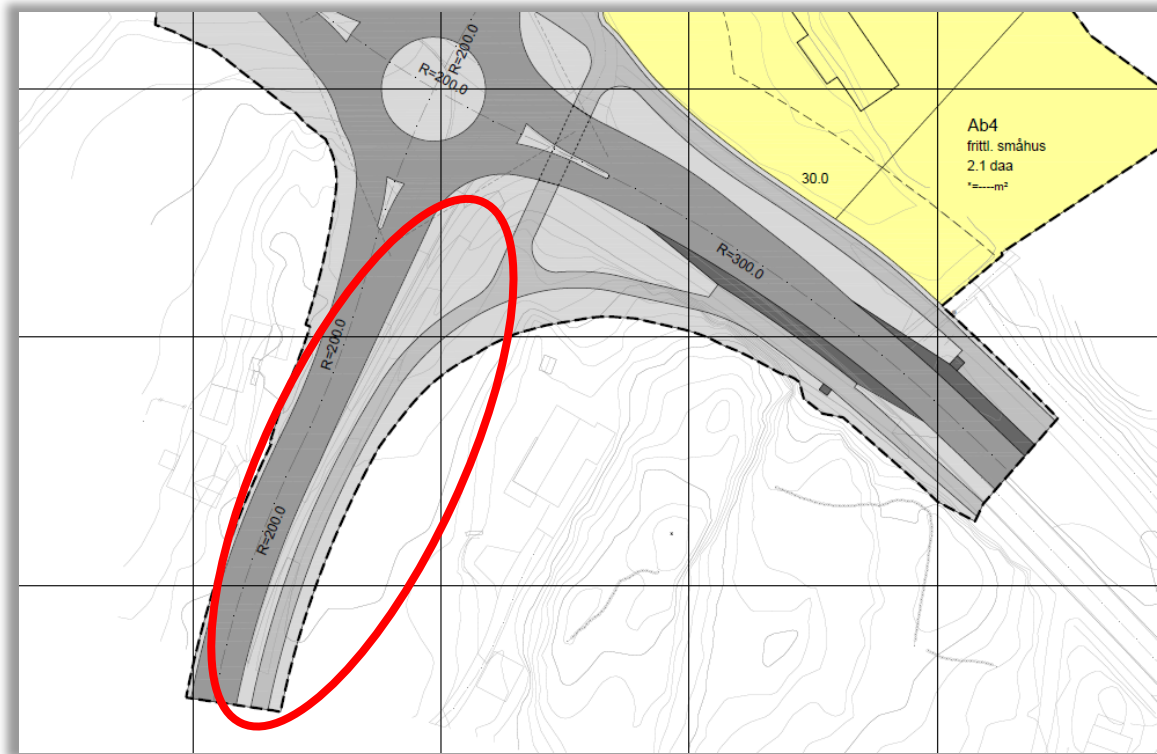
Forslag på endring av annen veigrunn mot område S3



Utsnitt av ny plan mot område S3.

ENDRING 1: reduksjon av annen veigrunn i nordvest for rundkjøring A. Arealet blir tillagt kommuneplanens arealdel med benevnelsen sentrumsformål, S3.

Årsak: 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 området S3 mot vest.

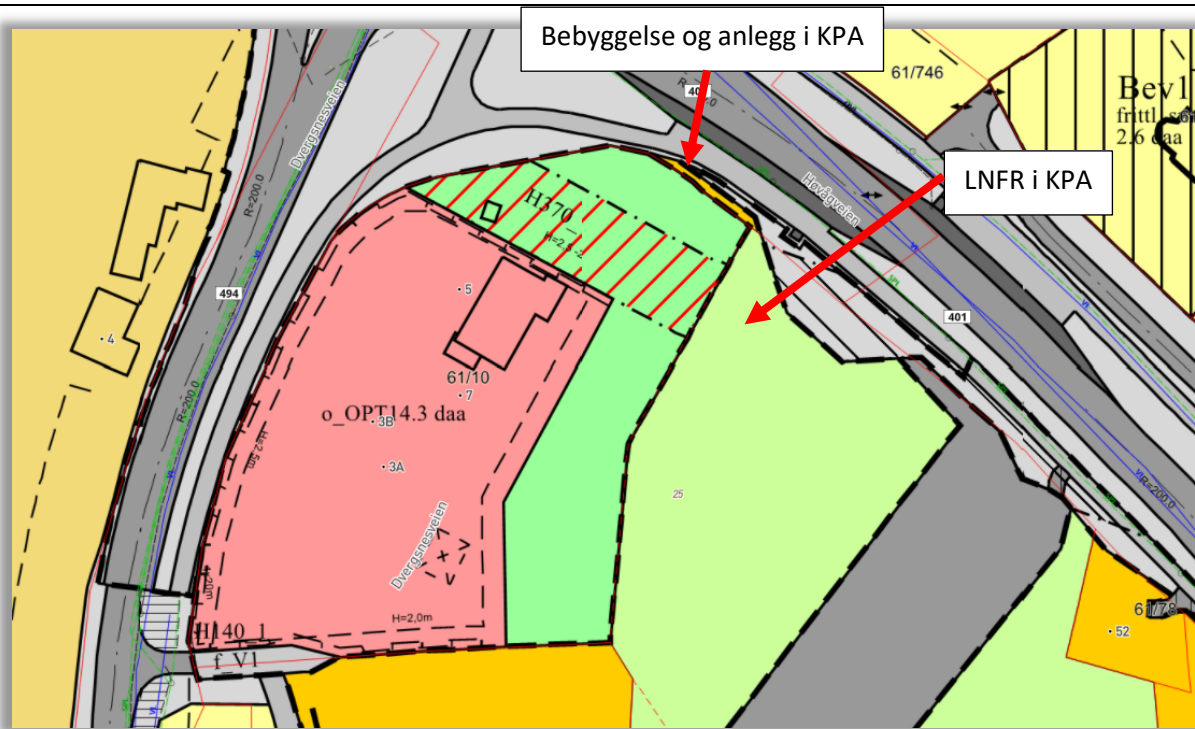


Utsnitt av ny plan sør øst for rundkjøringen

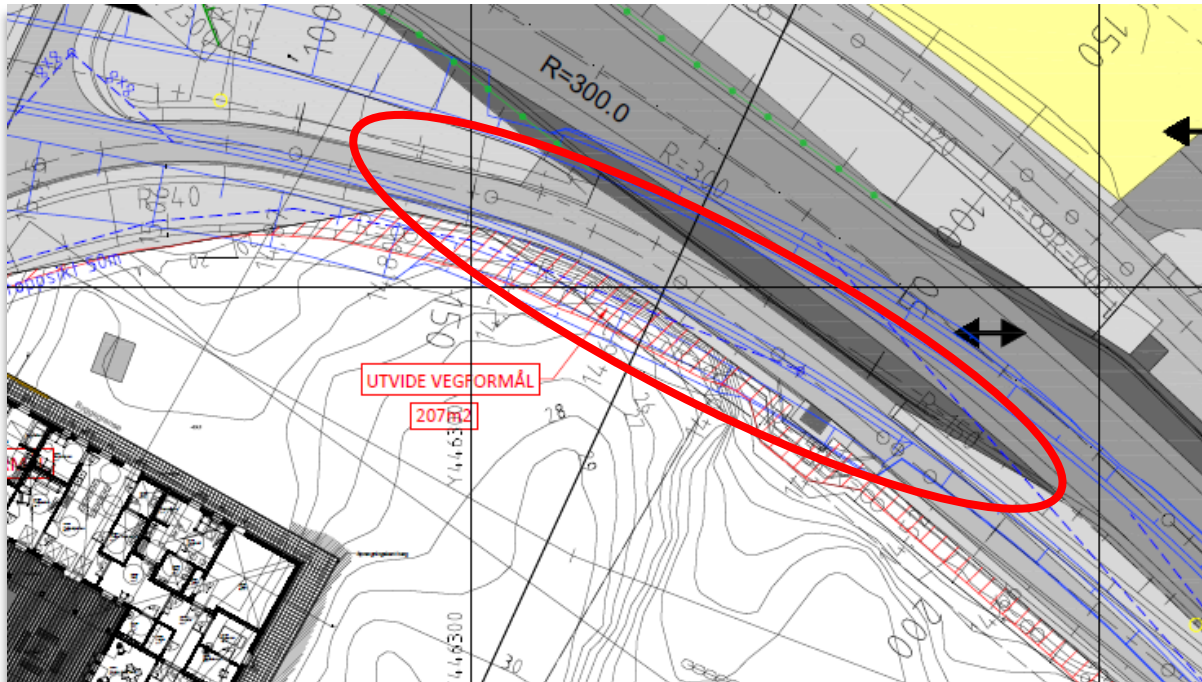
ENDRING 2: Utvidelse av sideområdet med formålet annen veigrunn sør for rundkjøringen. Området er i dag detaljregulert i reguleringsplan "Dvergsnesveien 5". Arealene i "Dvergsnesveien 5", med formålene offentlig eller privat tjenesteyting og naturområde, må reduseres tilsvarende.

Årsak: i reguleringsplanen er det ikke avsatt tilstrekkelig areal for grøft samt skjæring. Det medfører at det er behov for å utvide annen veigrunn. Planen «Dvergsnesveien 5» må av den grunn redusere areal med formålene offentlig eller privat tjenesteyting og naturområde. Utnyttelsesgraden i felt Dvergsnesveien 5 blir ikke berørt av endringen.

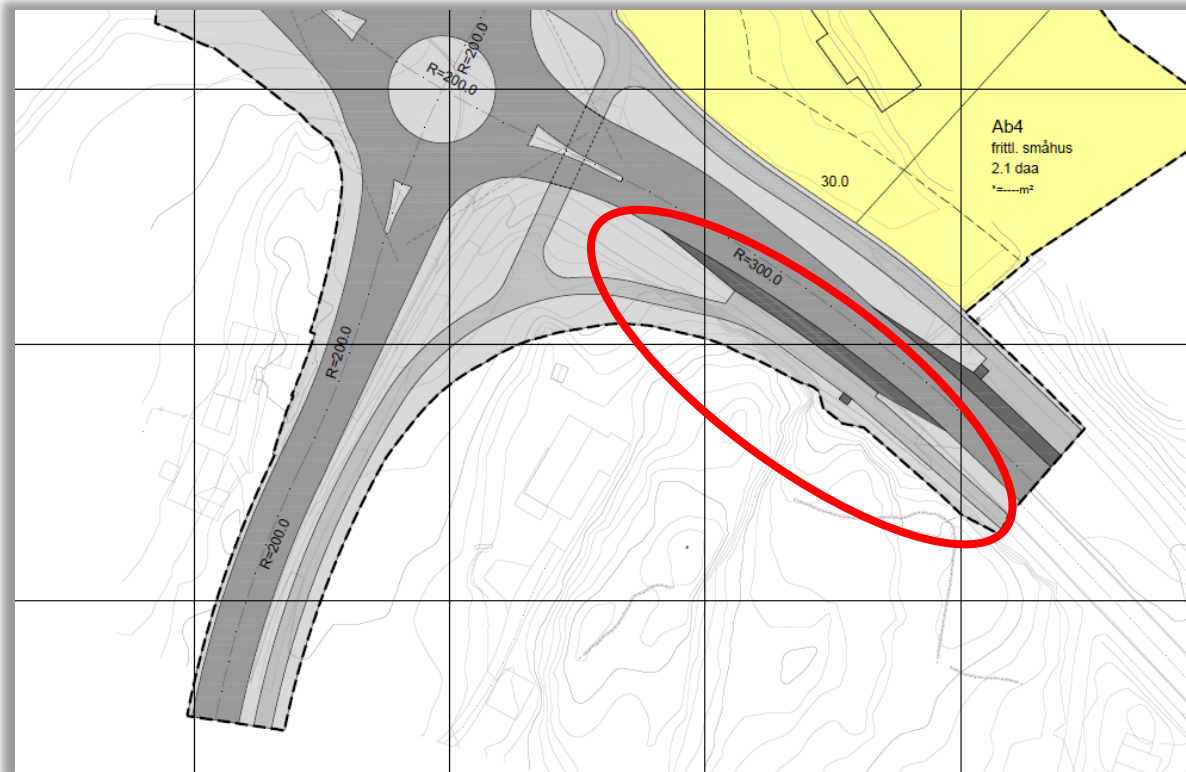
ENDRING 3



Utsnitt av gjeldende områdeplan og kommuneplan



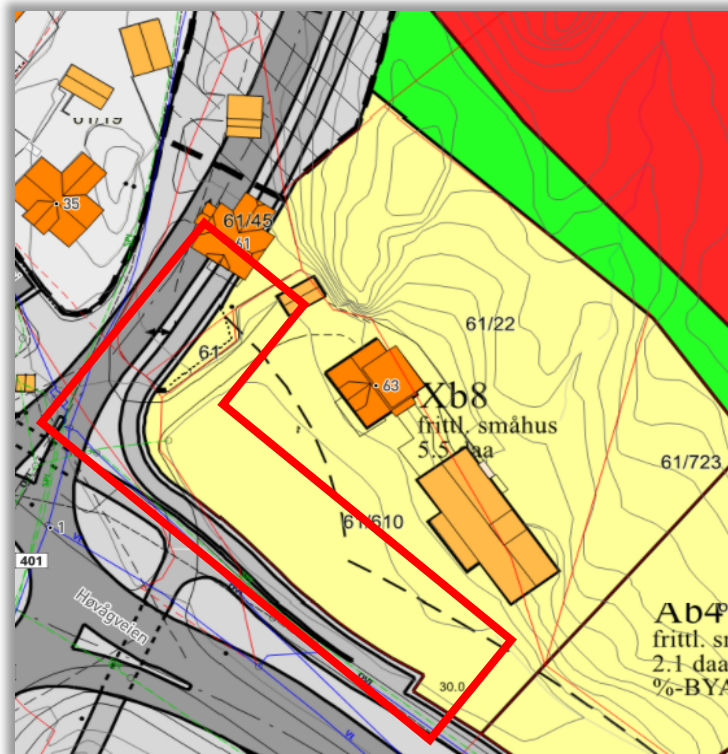
Forslag på utvidelse av annen veigrunn



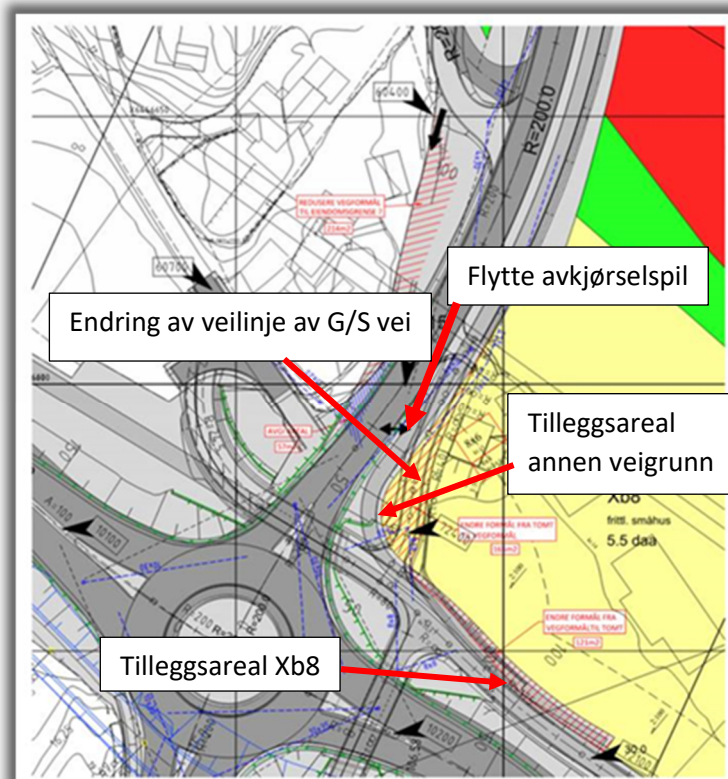
Utsnitt av ny plan sør øst for rundkjøringen

ENDRING 3: utvidelse av sideområdet med formålet annen veigrunn sørøst for rundkjøringen ved bussholdeplassen. Området er regulert med bebyggelse og anlegg og LNFR i kommuneplanen. Tidligere adkomstpil innenfor Høvågveien er fjernet.

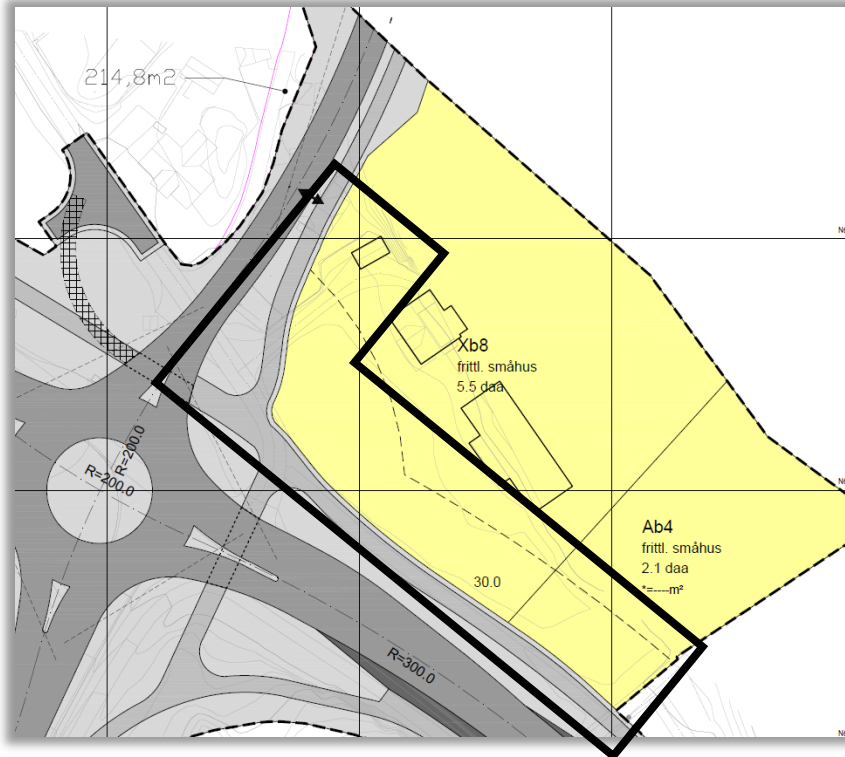
Årsak: i reguleringsplanen er det ikke avsatt tilstrekkelig areal for grøft ved bussholdeplassen sørøst for rundkjøring A. Da det er behov for fanggrøft må arealet med formål annen veigrunn utvides. Eksisterende adkomst fra Høvågveien er blitt erstattet av ny adkomst og det er av den grunn ikke aktuelt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



Utsnitt av gjeldende områdeplan Xb8



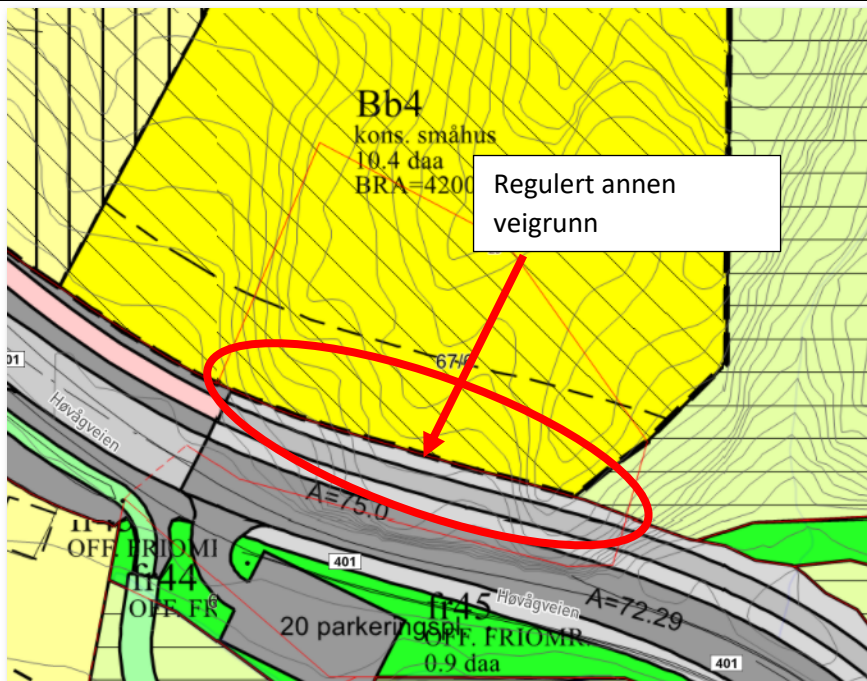
Forslag på utvidelse av annen veigrunn, flytting av veillinjen G/S vei samt flytte avkjørselspil



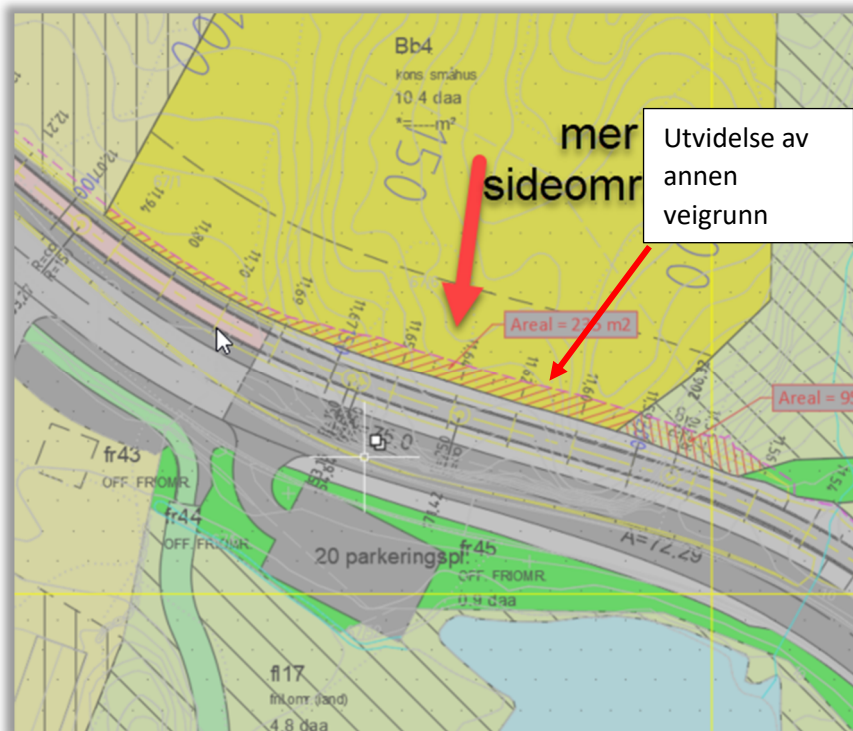
Utsnitt av ny plan nord øst for rundkjøringen

ENDRING 4: justering av sideområdet med formålet annen veigrunn, endre veilinjen på G/S vei og flytte avkjørselspil til Xb8. Området Xb8 er i dag regulert med formål frittliggende småhus.

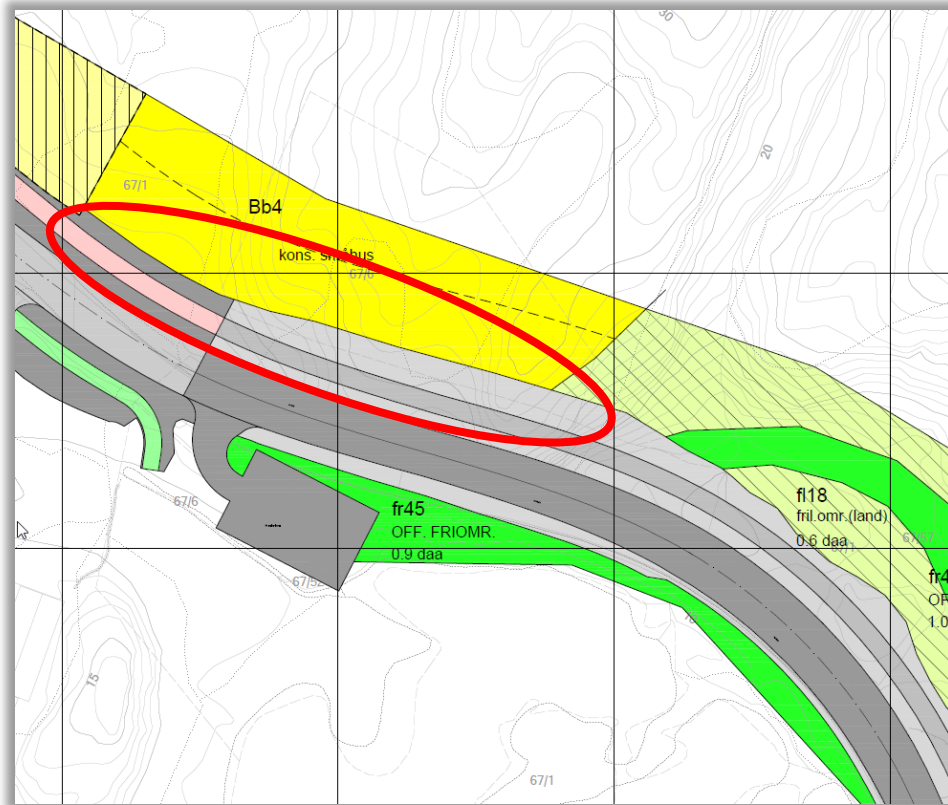
Årsak: G/S veien nordøst for rundkjøringen er regulert med hensikt for å knytte sammen G/S veier mot underganger i rundkjøring A. Prosjektert løsning gir en bedre linjeføring og siktlinjer for G/S veiene. Det foretas et makeskifte av areal som avsettes til annen veigrunn i vest mot areal syd i området Xb8. Arealet økes i område Xb8 i forbindelse med endringen.



Utsnitt av gjeldende områdeplan som viser annen veigrunn ved område Bb4



Utsnitt som viser forslag på utvidelse av annen veigrunn ved Bb4

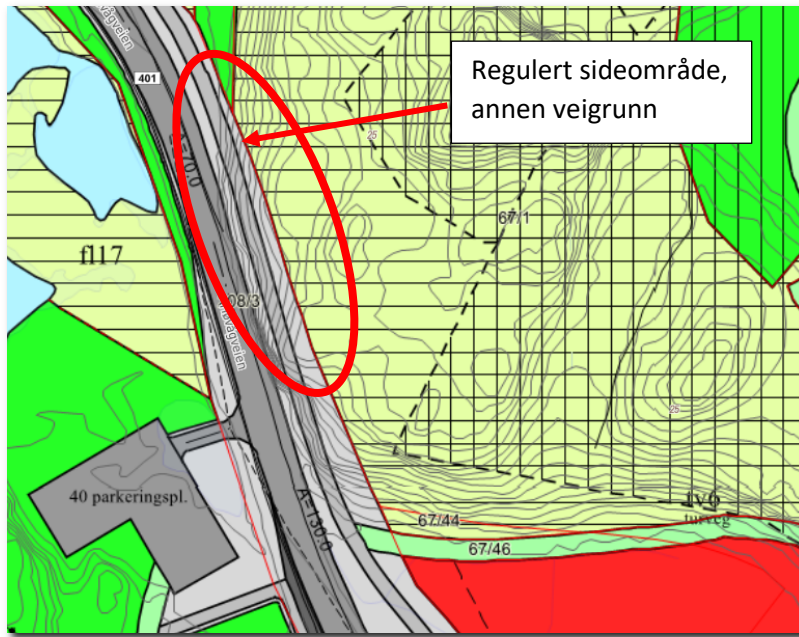


Utsnitt av forslag til ny plan ved Bb4

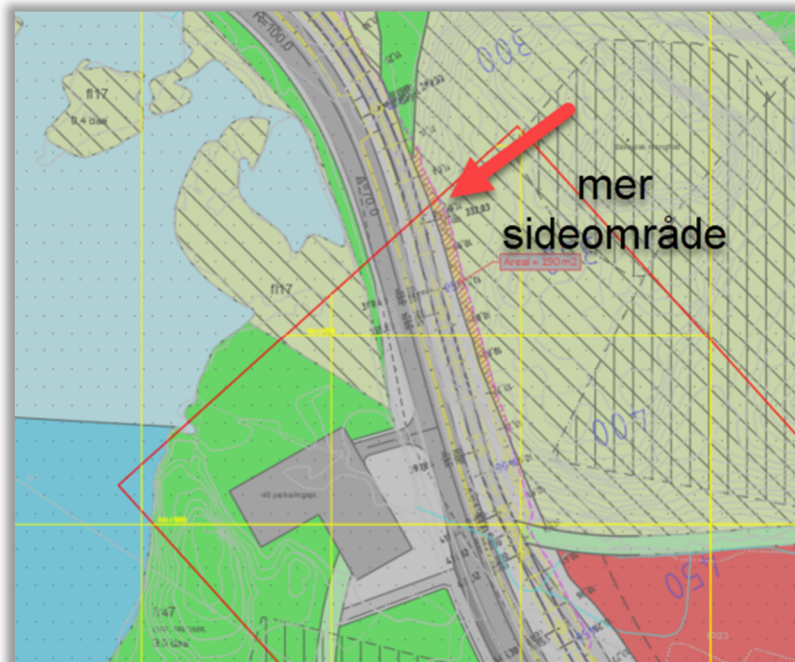
ENDRING 5: Utvidelse av sideområdet med formålet annen veigrunn ved område Bb4

Årsak: avsatt sideareal i opprinnelig plan er ikke tilstrekkelig for å ivareta bredden på fanggrøfter samt skjæringene. Utnyttelsesgraden i felt Bb4 blir ikke berørt av endringen.

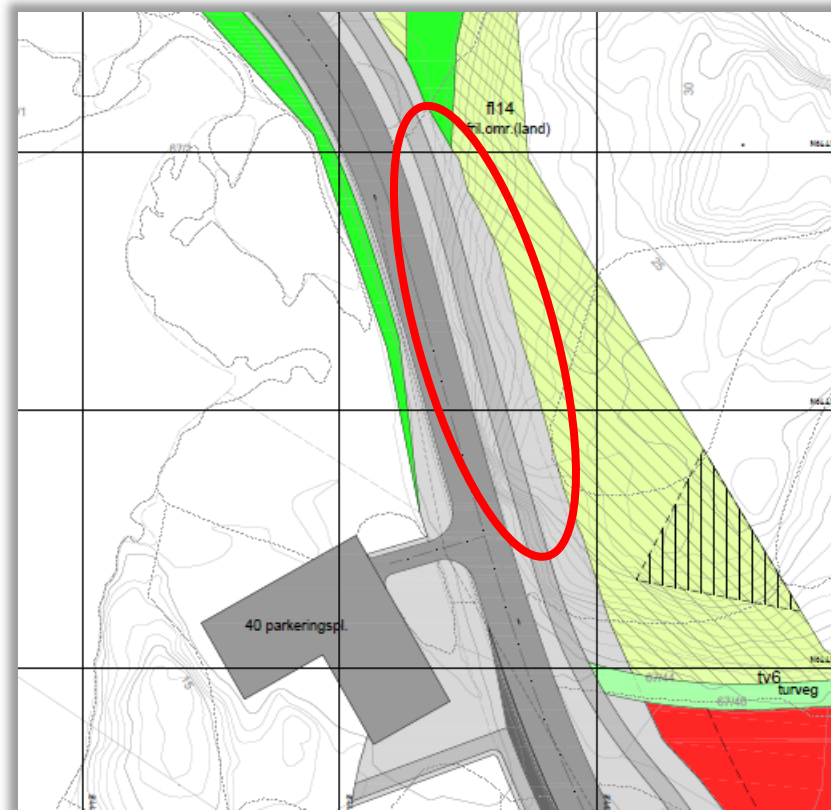
ENDRING 6



Utsnitt av gjeldende områdeplan som viser sideområdet, annen veigrunn, ved område f114



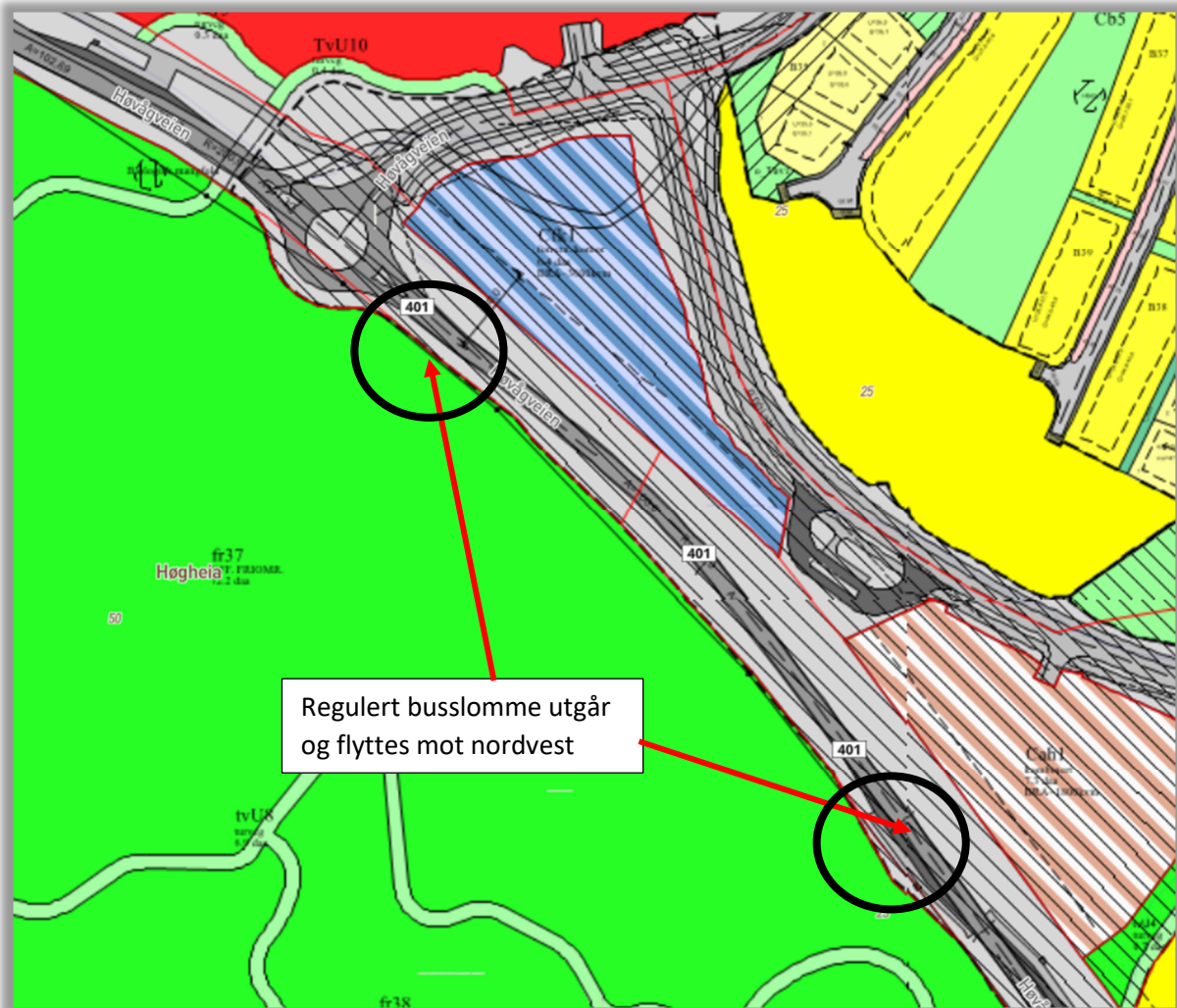
Utsnitt som viser forslag på utvidelse av annen veigrunn ved f114



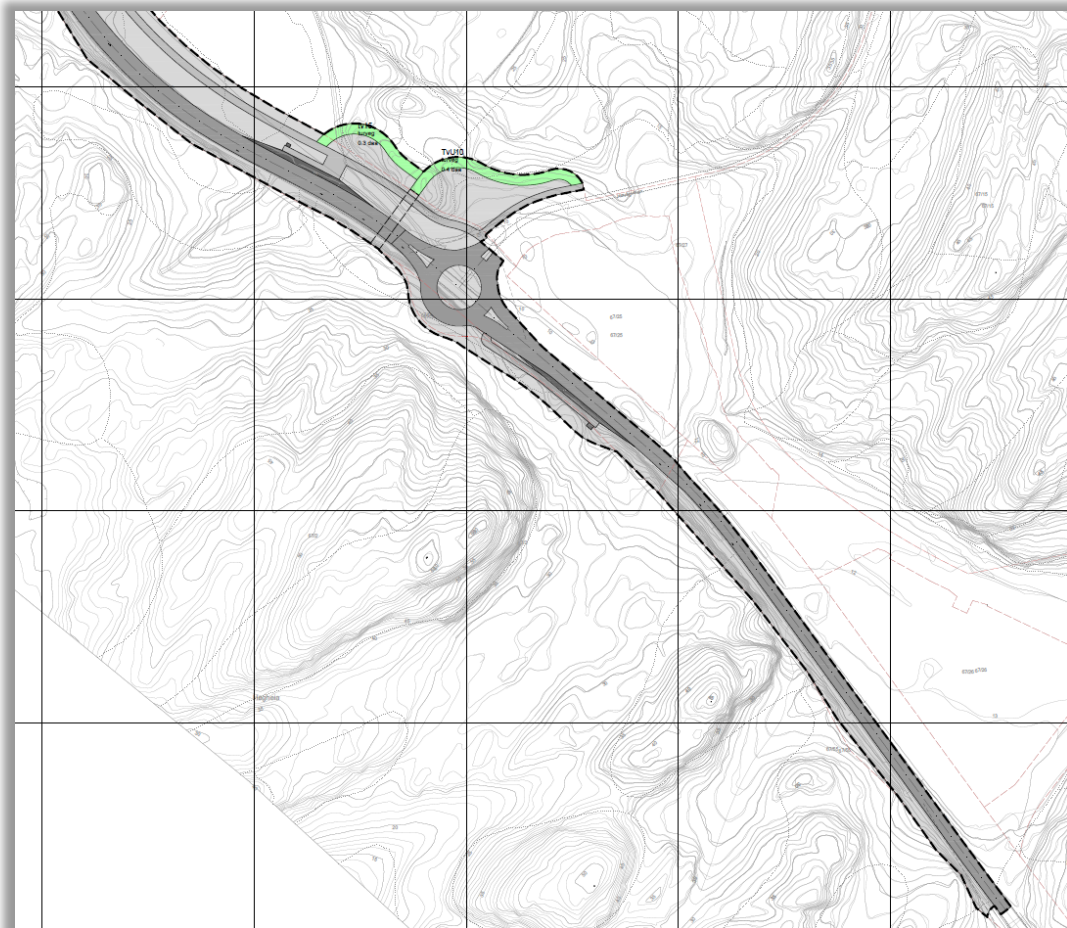
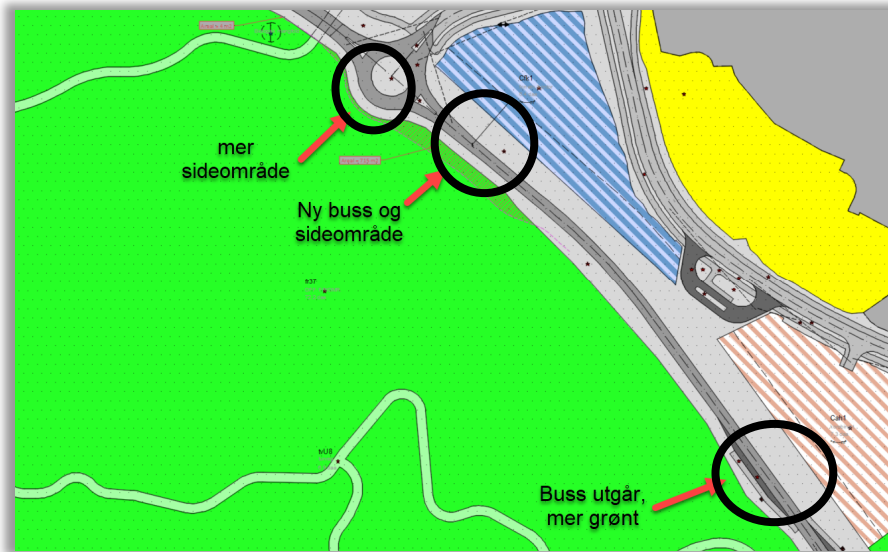
Utsnitt av forslag til ny plan ved fl14.

ENDRING 6: Utvidelse av sideområdet, annen veigrunn, ved område fl14.

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



Utsnitt av gjeldende områdeplan ved rundkjøring C



Utsnitt som viser utvidelse av veiareal i forbindelse med flytting av bussholdeplass

Endring 7: Etablering av ny kollektivholdeplass/busslomme med overgang i plan syd for rundkjøring C ved område fr37. Regulert busslomme vis a vis Cah1 i sørøst utgår. Utvidelse av sideområdet med formålet annen veigrunn sør for rundkjøringen.

Årsak: 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.

ENDRING 8

Forslag om ny bestemmelse i områdeplanen slik at alle formål innenfor samferdsel kan justeres uten reguleringsendring ved eventuelle fremtidige endringer.

Forslag 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"

ENDRING 9

Det fremmes forslag om endringer av rekkefølgebestemmelsene for områdeplanen Benestad med planId 902

Midlertidig buss-stopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5:

Midlertidig buss-stopp 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

Planfri kryssing ved rundkjøring B:

Rekkefølgekrav i §9.8.5 angående planfri 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.

Tiltaket innebærer at planfri kryssing (gang/sykkel bro) ikke etableres nå og midlene benyttes til opparbeidelse av gang-/sykkelveien. Plankartet endres ikke og planfri 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 trafiksikkert. G/S-veien vil ivareta myke trafikanter som ved dagens bruk av Høvågveien er utsatt for farlige trafiksituasjoner.

Planfri kryssing ved rundkjøring C:

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

§9.3.1

Page | 23

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 sykkelveg med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde C og planfri 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 sykkelveg med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde C være opparbeidet som vist i reguleringsplanen. Planfri kryssing ved rundkjøring C, skal etableres i 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 sнопlass 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 planfrie kryssinger ved delområde A være etablert.

Forslag ny bestemmelse:

*Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor planområdet skal:
Rundkjøring og permanente planfrie kryssinger ved delområde A være etablert.
G/S vei langs Høvågveien fra rundkjøring A og vestover, til og med overgang for kryssing av G/S vei, ved Gamle Strømmevei, være etablert.*

§9.8.5Gjeldende bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor delområdet B skal T-kryss og permanent planfri kryssing ved delområde B være etablert. I forbindelse med etablering av planfri 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."

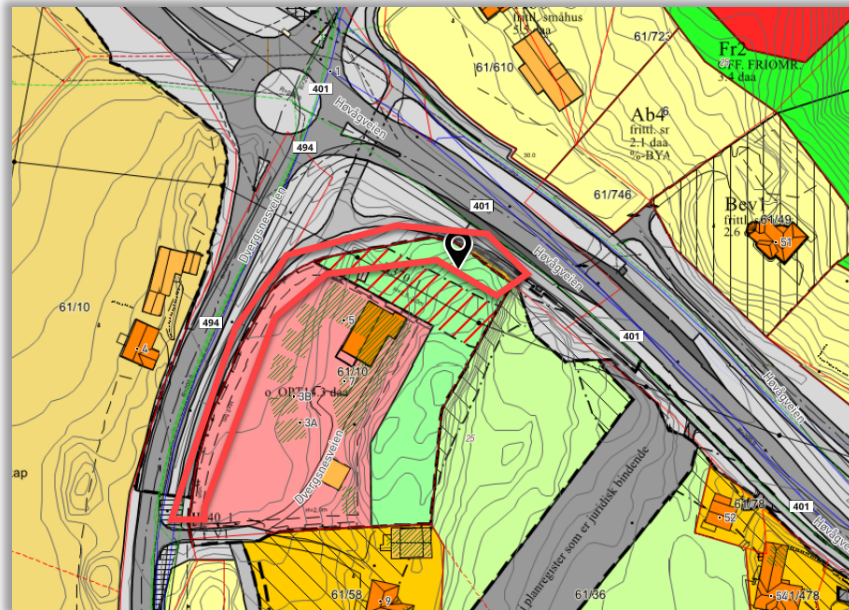
§9.8.6Gjeldende bestemmelse:

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 planfri kryssing ved delområde C være etablert.

Forslag endret bestemmelse:

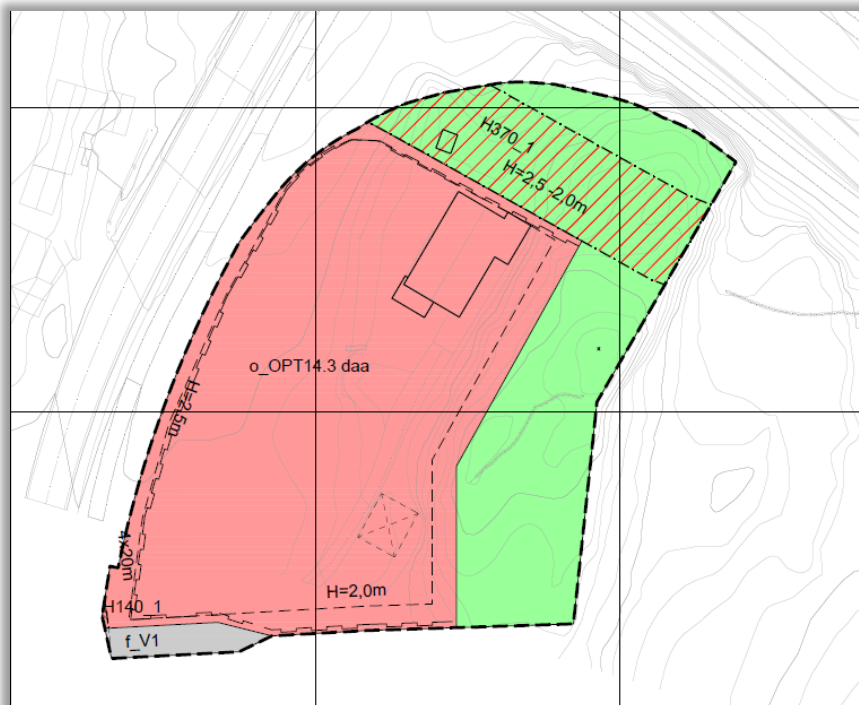
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb3-Cb9 og Cs1, og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3-Cb9 og Cs1, skal rundkjøring være etablert.

Planlagte tiltak på detaljreguleringsplan Dvergsnesveien 5, PlanID 1301



Gjeldende plankart for Dvergsnesveien 5 med markering av reguleringsendringen

Endring 2 i områdeplan Benestad, medfører en endring av tilgrensende plan, Dvergsnesveien 5. Formålene offentlig eller privat tjenesteyting og naturområde reduseres og muren flyttes mot sydøst.



Endret plankart for Dvergsnesveien 5

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tema er ikke aktuelt i denne reguleringsendringen da områder med bebyggelse og anlegg ikke er berørt.

Page | 26

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tema er ikke aktuelt i denne reguleringsendringen.

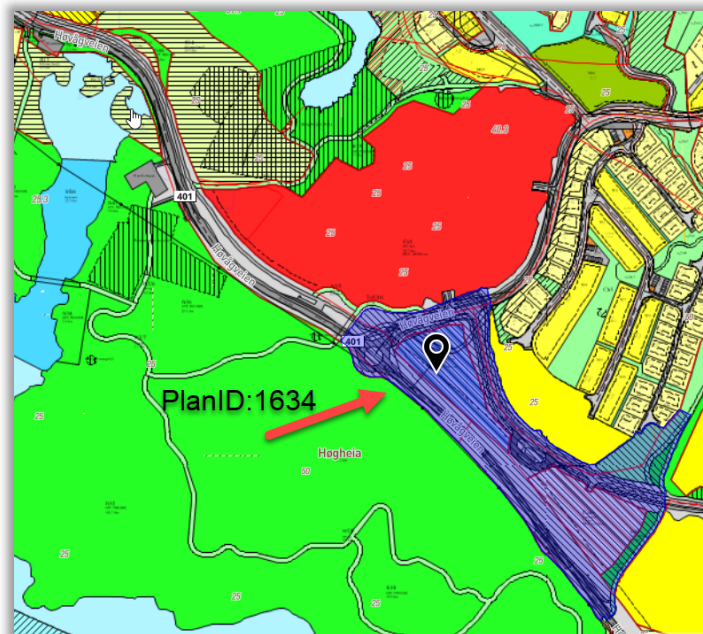
f) Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

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.

g) Foreholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldene reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

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

Ved kryss C er det igangsatt detaljregulering for Benestad felt Chk1 og Cah1 med planID 1634.



Reguleringsarbeid igangsatt



Foreløpig detaljregulering for del av Benestad, felt Cah1 og Cfk1

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Virkninger og konsekvenser av nye tiltak vil vurderes nøye i forhold til nabobebyggelse. Flere virkninger kan bli avdekket i løpet av planarbeidet eller fremkomme under varslingsperioden ved varsling om oppstart av planarbeid.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen er ivaretatt under områdeplan Benestad.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Siden det gjøres tiltak på Fv 401 varsles Agder fylkeskommune i tillegg til berørte naboer.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

COWI AS vil på vegne av Drangsvann AS være plankonsulent for reguleringsendringene som skal utarbeides og behandles hos Kristiansand kommune. Ved behov vil COWI AS innhente bistand fra andre aktører for enkelte fagområder hvis dette skulle være aktuelt/nødvendig. Dialog og korrespondanse med berørte parter, naboer, gjenboere og andre interessenter vil også i planprosessen opprettholdes når planarbeidet er varslet.

Endringer av reguleringsplaner i forbindelse med prosjekterte løsninger langs Høvågveien
Dato: 17.10.23

- l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Området som skal endres er ivaretatt under områdeplan Benestad.

Page | 28

l) Avsluttende kommentar

Endringene vil ikke endre intensjonen med bestemmelsene og formålet i de berørte reguleringsplanene.

De mindre justeringene/endringene vurderes å være mer hensiktsmessig i forhold til de løsninger som er regulert.