



319 E1, 902 E8,1025 E3,1301 E1 Detaljregulering, Gamle Høvågveien – frikirken skolevei, Benestad, Rona og Dvergsnesveien 5, endring av reguleringsplan

Plannummer: 902 E8, 1025 E3, 1301 E1

Saksnummer plan&build: PLAN-23/02677

Saksnummer p360 online: 2023023631

Møtedato: 07.09.2023

Saksbehandler: Jøran Syversen

Sidemannskontrollør: Gisela Urte Nilsen

Byggesaksbehandler:

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller

Fred Ivar Haugen, Drangsvann as

Konsulent

Arild Dahl, Knut Slettan – Cowi as

Fra kommunen

Plan og bygg: Eirik Heddeland Martens, Jøran Syversen (ref.)

Ingeniørvesenet: Malene Olsen

REFERAT SENDES

Møtedeltakere

Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter

By- og stedsutviklings ledergruppe

Planleder

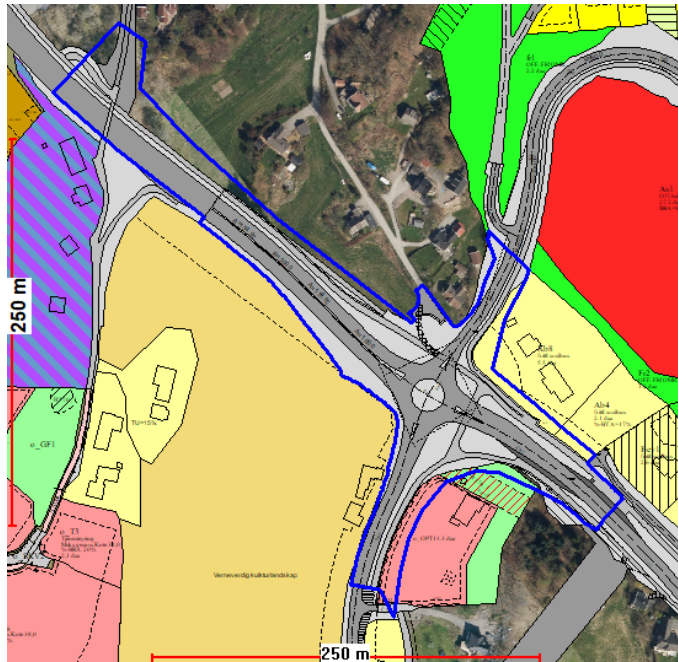
Agder Fylkeskommune

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

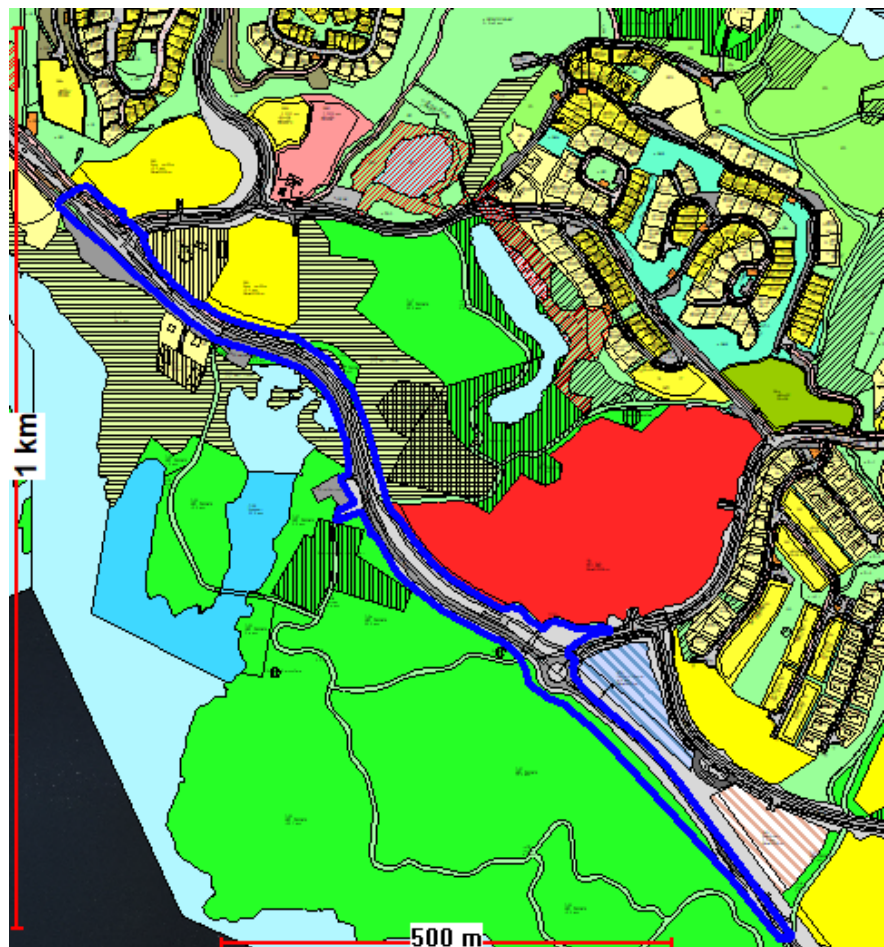
Planideen

Forslagsstiller ønsker å:

- Endre planene langs Høvågveien for å få gjennomført rekkefølgekrav til planen for Benestad med bygging av nytt kryss Høvågveien/Dvergsnesveien, samt tilhørende gang/sykkelvei langs Høvågveien. Ved detaljprosjektering er det behov for noe mer veiareal enkelte steder.
- Endre rekkefølgekravet til bro ved kryss B i plan for Benestad, og heller bygge gang/sykkelvei mot Rona fra kryss Høvågveien/Dvergsnesveien da dette gir en større gevinst for de myke trafikanter.



Planavgrensning for endring i nordvest av planområdet



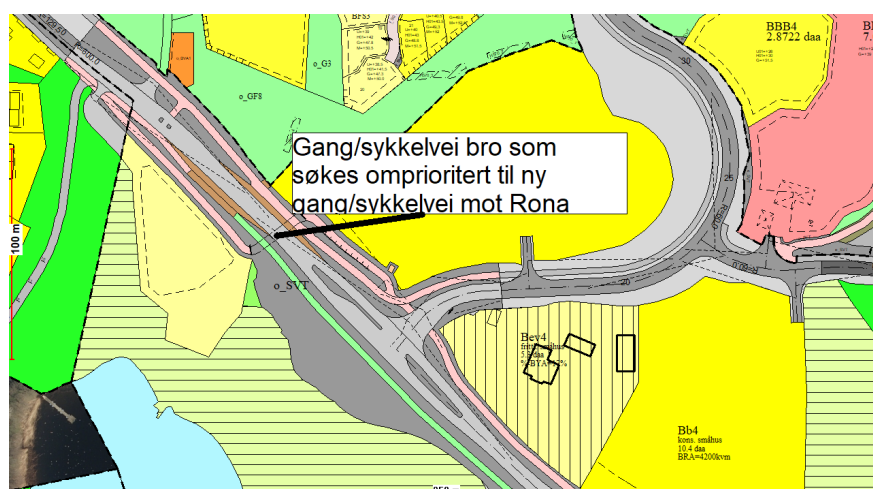
Planavgrensning for endring i sørøst av planområdet

TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

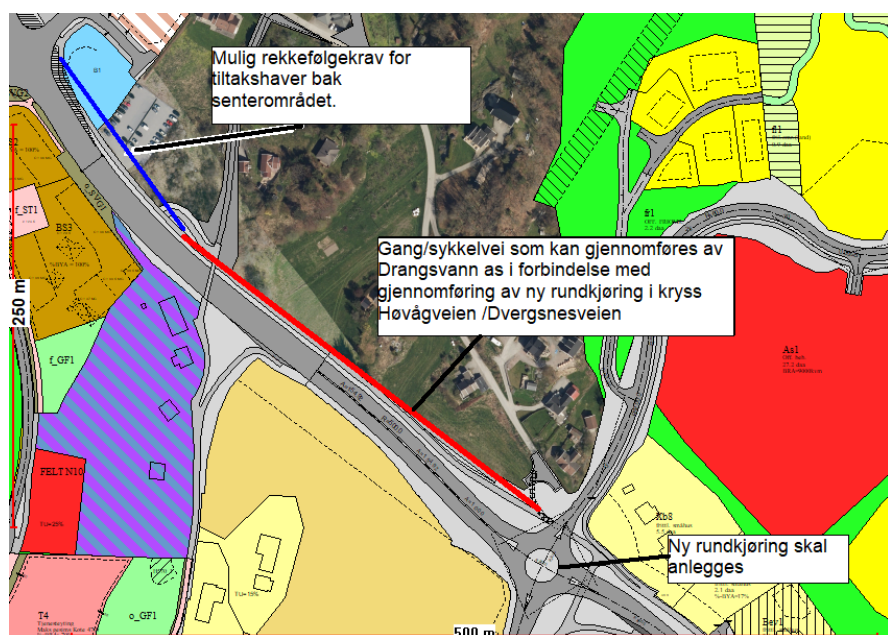
Hovedgrep

Endringen er et ledd i å gjennomføre hovedinfrastrukturen i planen for Benestad, som er et rekkefølgekrav for utbyggingen av boligene innenfor planen. Utbedring av Høvågveien med nye kryss og gang/sykkelvei er viktig å få på plass og er en prioritert oppgave. Tiltaket gagnar alle som ferdes langs Høvågveien på denne strekningen og vil bedre trafiksikkerheten. At det nå er behov for noen justeringer og noe mer areal noen steder til vei er en følge av detaljprosjektering av veien. Noen steder er behovet for veiareal mindre og planen endres tilbake til grunneier som uregulert eller til boligformål da det ikke er behov for så mye veiareal.

Endring av rekkefølgekrav til gjennomføring av gangbro i kryss B til fordel for ca. 280 meter med gang/sykkelvei mot Rona er en riktig prioritering. Tiltaket innebærer at gang/sykkel bro ikke blir bygd nå av tiltakshaver og at de bruker midlene på å bygge en del av gang-/sykkelvei-strekningen mot Rona. Dette som et ledd i at de skal bygge ny rundkjøring i kryss Høvågveien/Dvergsnesveien. Plankartet endres ikke og planen kan gjennomføres av andre senere.



Gang/sykkelvei bro som søkes omprioritert til fordel for gang/sykkelvei mot Rona.



Tiltak som kan bli gjennomført ved nye prosjekter og rekkefølgekrav.

Planområdet

Se kart under *Planideen*.

Kommunaltekniske anlegg

Tiltaket forutsetter utarbeiding av tekniske planer som skal godkjennes av kommunen og fylkeskommunen. Kravene som ligger i gjeldende planer for dette skal fortsatt gjelde.

Overvannshåndtering/ blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres lokalt, jf. kommunens overvannsveileder.
Utearealer skal utformes med blågrønne løsninger som bidrar til fordrøyning av overflatevann.

Vannmiljø/ vannforekomst

Tiltaket tar utgangspunkt i gjeldende planer og skal ikke ha noen nye vurderinger i forhold til vannmiljø.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav Tiltaket som er å bygge nytt kryss ved Høvågveien/Dvergsnesveien samt ny gang/sykkelvei østover langs Høvågveien er som følge av rekkefølgekrav i planen for Benestad. Samtidig er det forslag om å endre et rekkefølgekrav fra bro over kryss ved innkjøring til Sukkevannslia. Dette kravet søkes endret til å bygge ny gang/sykkelvei mot Rona fra kryss Høvågveien/Dvergsnesveien, se søknad.

Byggesak Avklar om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

Kunnskapsgrunnlag

- Flom-/ rasfare, [NVE atlas](#), [kvikkleirerapport for Kristiansand](#) og kommuneplanen)
Området ligger i NVE aktsomhetskart hvor arealet kan være utsatt for flom. Reell fare for flom må avklares i en detaljert utredning. Noen arealer ligger innenfor avgrensning for marin leire og det må avklares fare for skred og byggbarheten av arealet/ områdestabilitet.
- Det jobbes med prosjektering og igangsetting for bygging av rundkjøring ved kryss Høvågveien/Dvergsnesveien, som vil være opptakten til videre bygging av gang/sykkelvei mot nordvest.

Kart Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.

Eiendomsforhold Forslagsstiller må dokumentere skriftlig at de har tilgang til nødvendig grunn for å gjennomføre planen med tilhørende

rekkefølgekrav. Dokumentasjon må følge innsendt planforslag.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker planområdet.

Boligprogram og utbyggingsavtal e

Kommunen opplyser at det er en utbyggingsavtale for dette området og at det kun er snakk om å eventuelt endre eksisterende avtale.

Illustrasjoner

Illustrasjoner fra veimodell vil være med å få fram endringer på en bedre måte.

Gatetverrsnitt må vedlegges for gaten mot Rona

Særskilte utredninger

- Flom
- Grunnforhold/ områdestabilitet etter NVEs veileder1/2019

Konsekvensutredning og planprogram

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Samarbeid og medvirkning

Det forventes god dialog med fylkeskommunen om prosessen.

Tiltakshaver må ha god dialog med tilhørende grunneiere og velforeninger.

Kristiansand kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes,

og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet.

Fagkyndighet

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt

Fremdrift

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

Konklusjon

Planendringene når det skal bygges gang-/sykkelveien langs Høvågveien innenfor plan for Benestad er en følge av prosjektering i til dels krevende terreng. Endringen ligger innenfor marginene som kan forventes i en så stor plan. Hovedinfrastrukturen er viktig å få på plass for alle delområder som skal utvikles etter hvert og er et rekkefølgekrav i planen.

I reguleringsplan for Benestad kom rekkefølgekrav til g/s-vei til Rona opp for seint i planprosessen til at det ble tatt en reell realitetsvurdering av dette. Den gang var fokuset utelukkende på trafikkikkerhet. I dag har vi en tydelig dreining mot tiltak som kan få transporten over på sykkel og gange. Denne endringen i fokus gjør at vi i dag vurderer gang/sykkelvei mot Rona som viktigere enn planskilt kryssing ved kryss B. Vi anbefaler derfor at rekkefølgekravet til bru ved kryss B tas ut og at rekkefølgekrav til G/S fra kryss A til eksisterende gangbru legges inn i stedet.

G/S mot Rona er veldig viktig for å kople Benestedfeltet sammen med kollektivknutepunktet og bydelssenteret. Sikker skolevei er uansett sikret gjennom planlagt undergang ved kryss A. Denne skoleveien har samme lengde som via bru ved kryss B. Brua ved kryss B har først og fremst en funksjon for å gi planskilt tilgang til marka og idrettsanleggene på Sukkevann. Brua med ramper er planlagt slik at det er påregnelig med stor

lekkasje over fylkesveien i dagens fotgjengerovergang. Vi anbefaler at den regulerte løsningen i planen beholdes men at rekkefølgekravet utgår til fordel for krav til ny G/S mot Rona.

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 05.10.2023

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

***Kommuneplanens
arealdel 2011 –
2022***

Formål: LNF formål, bebyggelse og anlegg, sentrumsformål, støysoner

Bestemmelser:

Retningslinjer:

Temakart:

Andre føringer i kommuneplanen som er relevante for denne planoppgaven:

**Reguleringsplan
for Benestad-902,
vedtatt
11.05.2011**

Formål: Annen veggrunn, gang/sykkelvei, frittliggende småhusområde, konsentrert småhusbebyggelse

Bestemmelser:

Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/ deler av denne reguleringsplanen.

**Reguleringsplan
for
Dvergsnesveien 5
- 1301, vedtatt
20.06.2012**

Formål: Offentlig og privat tjenesteyting

**Reguleringsplan
for Rona senter,
delområde 1 -
1025,
vedtatt 21.02.2007**

Formål: Gang/sykkelvei og annen veigrunn

Bestemmelser:

Rekkefølgebestemmelser:

- Før Høvågveien kan utvides til 4-feltsvei skal det reguleringsmessige sikres avkjørsler for tilliggende eiendommer.
- Ved utvidelse av Høvågveien til 4-feltsvei skal det etableres gangkulvert ved nordre rundkjøring. I tillegg skal gang- og sykkelvei langs Høvågveien mellom kryss med Strømmevei og Dvergsnesvei være opparbeidet.

Formål: Trafikkområde

**Reguleringsplan
for Gamle
Høvågvei.
Frikirken,
skolevei, vedtatt**

31.10.1977

Kommunale føringer

Samferdselsanlegg skal planlegges i henhold til kommunens veinormal.

VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm, herunder kommunens overvannsveileder.

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp).

Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08

Aktuelle lover

Plan- og bygningsloven

Naturmangfoldloven (§8-§12)

Folkehelsesloven (§4)

GENERELL INFORMASJON

Oppstartsmelding

Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarelet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Oppstartsvarsel sendes til:
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

Planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: www.kristiansand.kommune.no – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#)

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til by- og stedsutviklingsutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes: Drangsvann as

