



Dato 7. mai 2024
Saksnr.: PLAN-23/02677-26
Saksbehandler Jøran Syversen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

902 E8 Benestad – endring av reguleringsplan – sluttbehandling

Forslag til vedtak

[Bystyret vedtar endring av områderegulering for Benestad, ID 902 E8 og detaljregulering for Dvergsnesveien 5, ID 1301 E1 med plankart sist datert 02.05.2024 og bestemmelser sist datert 02.05.2024.](#)

Sammendrag

Tiltaket er lokalisert langs Høvågveien fra gangbro før kryss mot Dvergsnes til før avkjøring til Sukkestøl. 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. Totalt utgjør endringen ca. 1700 m² areal som omreguleres. Endringene som omsøkes kommer også som følge av endret plassering av busstopp og en strekning med gang/sykkelvei som søkes prioritert i stedet for en gangbro.

I tillegg søkes det om noen praktiske endringer for innslagspunkt på rekkefølgekrav som følge av utbyggingstakt i områdereguleringen 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 (Rona) reguleres inn i planen. I dag er det ikke gang-sykkelvei til Randesund bydelssenter og det er heller ikke rekkefølgekrav til denne. Strekningen er ikke prioritert i offentlige planer for finansiering. Tiltakshaver vil påta seg rekkefølgekrav til denne viktige strekningen. 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. Det er enighet om at gang/sykkelvei-

strekningen mot Randesund bydelscenter bør prioriteres høyest. Bydelscenteret skal etablere flere kommunale funksjoner som favner barn og unge med tannhelsetjenester, bibliotek osv. Det er et bussknutepunkt og her går sykkelveipressveien videre mot øst og vest. For at bydelscenteret skal bli et attraktivt område må det etableres god infrastruktur for de myke trafikanter. Byutviklingsdirektøren mener det er svært viktig å få denne gang/sykkelveistrekningen på plass. Gangbroa, der rekkefølgekravet er forslått tatt bort, har som funksjon å bedre trafikksikkerheten fra østlige deler av Benestad over til Sukkevann idrettsanlegg. Denne vil da måtte finansieres på andre måter. Dagens kryssing i plan i fotgjengerfelt over Høvågveien videreføres inntil gangbroa blir prioritert. Fotgjengere til Sukkevann idrettsanlegg kan også gå trafikksikkert via ny planskilt kryssing ved ny rundkjøring i kryss Høvågveien/Dvergsnesveien. For de som bor lengre øst i Benestadfeltet er denne strekningen litt lengre. Endringen berører ikke skolevei som går via ny planskilt kryssing ved ny rundkjøring i kryss Høvågveien/Dvergsnesveien.

Byutviklingsdirektøren vurderer at planendringene gir samfunnsmessige gevinster og er tilpasset fremdriften på byutviklingen i Randesundsområdet. Det er fornuftig å prioritere en ny strekning med gang/sykkelvei mot Randesund bydelscenter framfor rekkefølgekrav til gangbro over til Sukkevann, da brukergrunnlaget er høyere nærmere Rona, og det er viktig at denne strekningen skal få gode kvaliteter for gående og syklende.

Det er ikke kommet til enighet med to grunneiere innenfor området vedrørende avståelse av grunn fra boligformål til samferdselsformål.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at endringer av planforslagene vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Endret plankart, sist datert 02.05.2024
2. Endrede bestemmelser, sist datert 02.05.2024
3. Planbeskrivelse, datert 02.05.2024
4. Notat planskilt kryssing Høvågveien ved kryss B
5. Høringsuttalelser

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 bydelscenter, 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

Forslag til endring

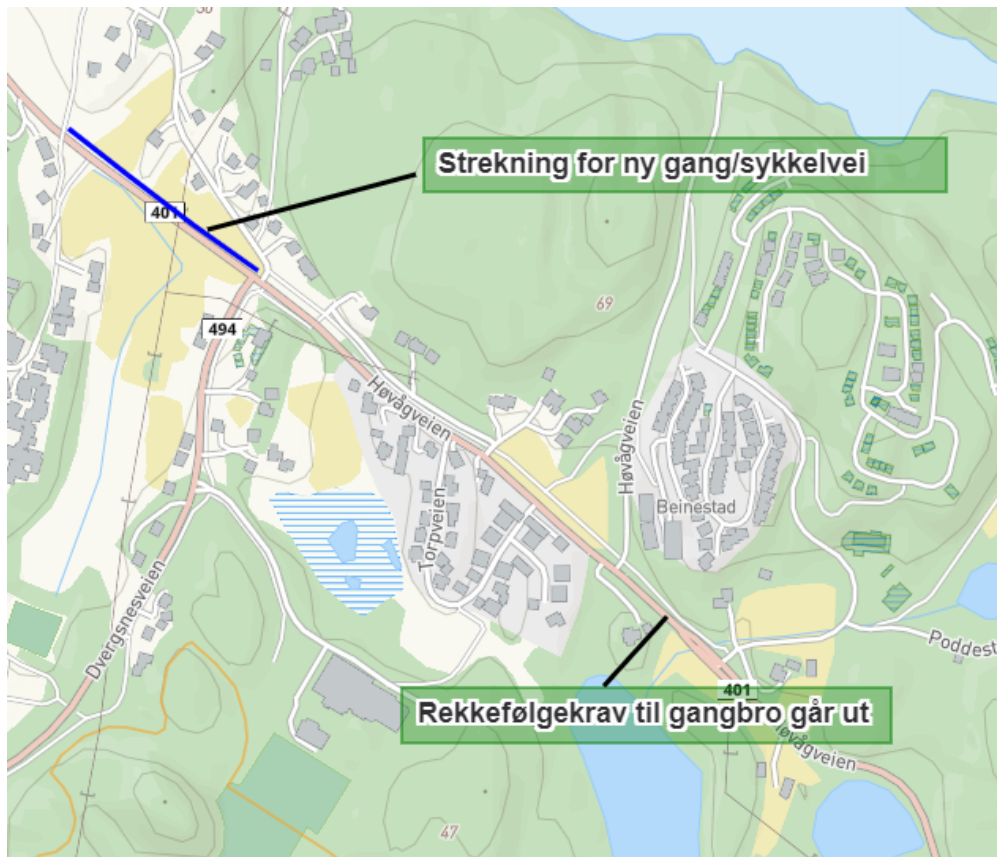
Gjennom detaljprosjektering av tekniske tiltak, samt basert på kravene i Statens vegvesen sin håndbok N200 *Vegbygging*, har forslagstiller sammen med rådgiver vurdert at det er behov for noe mer veiareal. Bl.a. er kravet til bredder på fanggrøfter økt og sidearealene langs gang/sykkelvei er ikke prosjektert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

Det er også gjort 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.

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- og 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 som kommunes nye bydelscenter i Randesund. Her er det også et bussknutepunkt som brukes mye av barn og ungdom, og her kobles 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- og 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.



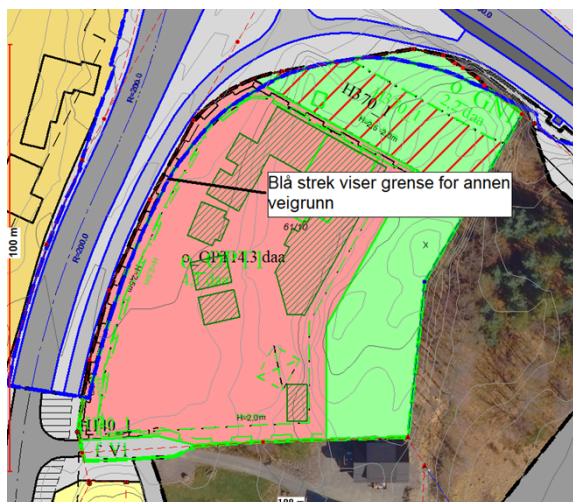
Endring av rekkefølgekrav fra gangbro til strekning med gang/sykkelvei som søkes realisert.

Endring 2 og planendring Dvergsnesveien 5

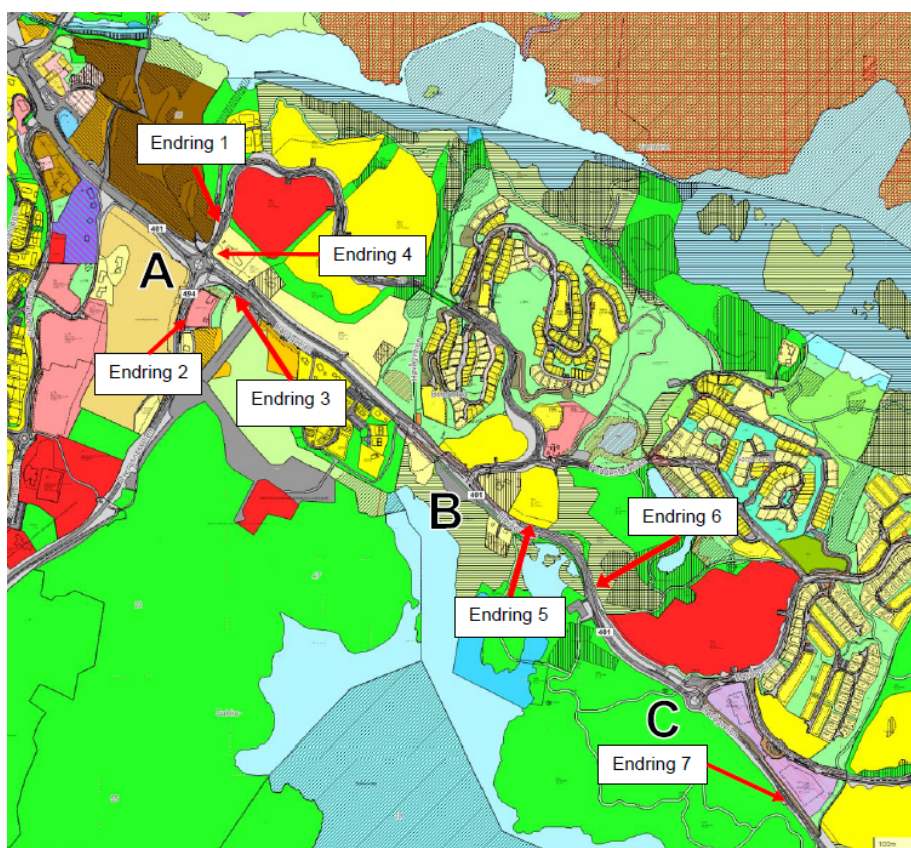
Langs Dvergsnesveien vil endringen berøre detaljregulering for Dvergsnesveien 5 ID 1301, som er et kommunalt prosjekt med kommunale boliger som realiseres i disse dager. Se søknad for detaljer.

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 byggegrensene og støyskjerm flyttes mot øst. Det tegnes i sin helhet ut et nytt plankart for denne detaljreguleringen som følger 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 m² mot at de får omregulert 217 m² som i dag er regulert til veigrunn til boligformål.

For endring 5 blir eiendommen 67/6 berørt ved at totalt 235 m² boligformål omreguleres til annen veigrunn.

Gjeldende reguleringsplan

Kommuneplanens arealdel 2024–2035 ble vedtatt i bystyret 28. februar 2024: ca. 44 m² 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.

Høring av endringen

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 09.03.24 – 20.04.24. Det kom inn syv merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvern avdelingen, datert 19.04.2024

Etter deres vurdering bør det utarbeides en planbeskrivelse og risiko – og sårbarhetsanalyse som sendes på ny høring. Statsforvalteren påpeker at det bør utarbeides matjordplan da matjord blir berørt. Det påpekes et det bør velges de mest arealgjerrige løsningene til veiareal med tanke på matjord, samtidig som de nevner at det bør unngås å begrense mulig handlingsrom for gode helhetlige løsninger i området med tanke på bl.a. buss og de fremkommelighetsproblemer som er i området. De gir faglig råd om at det gjøres en helhetlig vurdering av trafikksystemet for gående og syklende i den nye bydelen, og at disse trafikantgruppene prioriteres. Herunder må kommunen påse at planforslaget sikrer trygg skolevei for skolebarn i området.

Naturbase viser at det er registrert flere fremmede arter langs, og ved Høvågveien. Reguleringsbestemmelsene bør derfor sikre at nye masser som tilføres planområdet er rene, også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

Plan og byggs kommentar

ROS-analyse, og planbeskrivelse er utarbeidet. Saken må sees i lys av at dette er i utgangspunktet en endring med svært begrenset omfang i forhold til dagens plan og tema er belyst i tidligere gjeldene planer.

Matjordplan skal utarbeides og det er satt rekkefølgekrav til dette.

Det er satt inn i bestemmelsene krav til at masser som tilføres skal være rene.

Agder fylkeskommune, datert 18.04.2024

Fylkeskommunen mener forslaget om å ta gangbro ut av planen er uheldig og anbefaler at rekkefølgekravet i gjeldende plan videreføres. Dersom kommunen likevel finner å ville endre bestemmelsen, vil det være svært usikkert om - og eventuelt når - gangbrua vil bli prioritert bygd. Etter fylkeskommunens vurdering bør kommunen da vurdere å ta brua ut av planen, men beholde formålet *annen veigrunn* på arealet for eventuelt fremtidig muligheter.

Fylkeskommunen er positiv til etablering av ny gang- og sykkelvei på strekningen fra kryss A mot Rona. Kryssing under eksisterende gang- og sykkelveibro kan være utfordrende, og fylkeskommunen mener det derfor er viktig at lengden på foreslått ny gang- og sykkelvei opparbeides under, og forbi broen. Det er viktig at etablering under broen ikke skyves til andre utbyggere i nordvest. Reguleringsbestemmelsen må endres i samsvar med dette.

I tillegg bør midlertidig kobling mellom ny- og eksisterende gang- og sykkelvei legges på sørøstre side av brua.

I oversendt planforslag er det gjort endringer i plassering av busslommer, og bestemmelsen må endres slik at ny busslomme, like øst for rundkjøring C, klart inngår i rekkefølgekrav.

Det må innarbeides friskt for gang/sykkelvei på plankart ved kryss i Rona.

Plan og byggs kommentar

Det er vurdert at ny gang- og sykkelvei mot Rona vil fremme gang- og sykkel bruk for en større brukergruppe og styrke senterområdet.

Samtidig vil gang- og sykkelveibro ved kryss B, være bra, men for en mindre brukergruppe. Det vil være riktig å få finansiert den ved full utbygging av området og den bør komme inn i en prioriteringsliste.

Bestemmelsene forøvrige er endret som påpekt.

Staten Vegvesen, datert 30.04.2024

Agder fylkeskommune har gitt innspill til endringene som er foreslått vedrørende fylkesvegnettet. Vi støtter opp under disse merknadene.

Plan og byggs kommentar

Se kommentar under fylkeskommunen

Norges vassdrag og energidirektoratet (NVE), 13.03.2024

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Plan og byggs kommentar

Området langs Høvågveien har påvist kvikkleire noen steder som tiltakshaver har utarbeidet geoteknisk rapport for hvor evt. avbøtende tiltak skal gjennomføres. Innenfor areal som endres skal de samme rutiner følges.

Eiere av 67/1, datert 15.04.2024

De forventer og forutsetter at endringen av reguleringsplanen og plankartet endres slik at reguleringsgrensen samsvarer med formåls grensen for kun endringen.

De er blitt opplyst om at den aksepterte byggegrensen mot Høvågveien i Bb4 ikke blir endret som følge av endringen av reguleringsplanen, jfr. byggegrensen i detaljplanleggingen av Bb4. For ordens skyld ønsker vi at det faktum at byggegrensen skal beholdes som i detaljplanen, blir lagt inn i de nye reguleringsbestemmelsene.

Det er ikke etablert noen form for overenskomst mellom Drangsvann AS og de som grunneiere som gjelder kompensasjon for avståelse av grunn til det foreslåtte tiltaket (endringen av reguleringsplanen). Fra deres side forutsettes det at det blir etablert en overenskomst før tiltaket kan vedtas og igangsettes.

Plan og byggs kommentar

Plankartet er innskrenket til kun å omfatte arealer som blir berørt eller skal endres. Vurdering av nye byggegrenser langs Høvågveien vil vurderes når delfelt Bb4 fremmes som en detaljreguleringsplan.

Privatrettslige avtaler om avståelse av grunn er forhold som ikke kommunen involverer seg med. Generelt gir en regulering mulighet til å inngå en privat avtale om avståelse av grunn, men en privat utbygger kan ikke kreve avståelse i henhold til reguleringen. Dette kan en offentlig funksjon gjennom ekspropriasjon.

Eier av Høvågveien 140, datert 15.04.2024

Dersom gang/sykelbro over Høvågveien utsettes, ber de om at den endelige sikring av avkjørselen og bakke ferdigstilles nå, slik at de kan være trygge på at alt er i orden nå, og ikke utsettes til senere. Trafikksikkerhet ved avkjørsel fra Høvågveien til deres eiendom må styrkes og ivaretas nå, både for deres eiendom og for myke trafikanter som krysser og bruker deres avkjørsel. Avkjørselen mangler belysning, er brå og umerket. Tursti deler, og fortau krysser avkjørsel.

Overvann, bekk og avrenning i Sukkevann. Utbygging på nordsiden av Høvågveien med fjerning av vegetasjon, har ført til økt vannføring til Sukkevann i bekk langs, og under Høvågveien. Dette fører til økt vannmengde, overvann i avkjørsel, islagt avkjørsel vinterstid, og mangelfull avrenning til Sukkevann via bekk.

Plan og byggs kommentar:

Det er utbygger som er ansvarlig for detaljer i utførelsen ved opparbeidelse av avkjørsel. Tiltakshaver må ta kontakt for utbedring av forholdene vedrørende økt avrenning og overvann.

Eier av 67/6 ved Sands advokatfirma da v/Bjørn Stordrange, datert 15.04.2024

Planforslaget legger opp til å beslaglegge, og derfor ekspropriere, 235 kvadratmeter av klients eiendom. Reguleringsgrensen er satt langt inn i skråningsutslaget mot eiendommen, som er avsatt til boligutbygging. Det antas at det ikke er hverken nødvendig eller riktig å endre plangrensen på dette stedet.

Den gjeldende reguleringsplanen for 902 Benestad ble vedtatt etter grundig behandling i Kristiansand kommune, gjennom bystyrebehandling 11. mai 2011. Behov for mer veiareal er i realiteten en beskyldning om at den opprinnelige planen er uriktig. Dette kan ikke legges til grunn. De har en mistanke om at reguleringsendringen er foreslått for å kunne erverve en større del av klients eiendom for en billig penge, når arealet måtte bli regulert til trafikkformål. Samlet ser det ut som Drangsvann AS tar til orde for å frigi tidligere regulert veiareal /annen veigrunn til sentrumsformål eller bebyggelse. Det vises til pkt. 2.2 og 2.8.

Dersom reguleringen skulle bli gjennomført, vil klients eiendom bli redusert med ca. 10 %. Det vil ha effekt for utbyggingsmulighetene. I realiteten går én boligenhet tapt. Fordi boligarealet tilhørende klient ligger på en attraktiv del av Benestad, nemlig på en høyde, er det planmessig sett lite fornuftig å redusere utbyggingen her. De anmoder kommunen om å pålegge Drangsvann AS/COWI å sette ut slike merker før planen blir behandlet hvor ny eiendomsgrense og ny byggegrense skal gå.

Tidligere merknad innsendt:

Eiendommen har avstått tidligere 789,3 kvadratmeter til veiformål, og nå ønskes det ytterligere 235 kvadratmeter til dette. Altså totalt cirka 1025 kvadratmeter til veiformål. I tillegg ønsker de at det avstås cirka 360 kvadratmeter på nedsiden av Høvågveien til parkeringsplass og tursti.

For å avstå arealer, må eier ha en realistisk erstatning. Denne erstatningen må være basert på at arealet er regulert til boligformål. 67/6 er en del av utbyggingsområdet og skal naturligvis verdsettes som sådant. Det skal nærmere bestemt verdsettes etter det såkalte differanseprinsippet. Som grunneier av 67/6 sies det nei til ethvert ønske om permanente eller midlertidige inngrep på eiendommen. Behovet for slike inngrep må gjenspeiles i riktig erstatning.

Plan og byggs kommentar

Generelt gir en regulering mulighet til å inngå en privat avtale om avståelse av grunn, men en privat utbygger kan ikke kreve avståelse i henhold til reguleringen. Dette kan en offentlig funksjon gjennom ekspropriasjon.

Reguleringsplanen for Benestad er over 10 år gammel og behovet for ytterligere areal er begrunnet i detaljprosjektering, noe som man ofte ser kan forekomme når grunnforhold blir undersøkt og veinormaler endres over tid. Plan og bygg mener at dette endringsbehovet ikke medfører at reguleringen for Benestad utbyggingen er uriktig.

Avståelse av grunn til opparbeidelse til samferdselsanlegg er tiltakshavers oppgave som et rekkefølgekrav til planen. Det er uheldig at det ikke er kommet til enighet om grunnverv når dette er en strekning hvor utbedringer er sårt tiltrengt. Plan og bygg mener det i denne saken er grunnlag for å godkjenne endringen da den er nødvendig for å opparbeide veien i henhold til fylkeskommunens krav.

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankartet er endret noe ved eiendommen 67/6 og 67/1 for å minimalisere inngrep, samtidig som det er innarbeidet en midlertidig anleggs sone som skal tilbakeføres til hovedformålet etter ferdigstillelse av gang/sykkelveien.

Bestemmelsene er endret med noen endringer i ordlyd for følgende paragrafer:

9.3.1

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 øst for rundkjøring ved delområde C, og planfri kryssing ved delområde C, være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.8.4

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

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 280 boenheter innenfor planområdet skal G/S vei langs Høvågveien på strekningen fra rundkjøring ved delområde A og frem til og under eksisterende G/S i bro over Høvågveien ved Gamle Strømmevei, være etablert.

Det skal lages midlertidig gang/sykkelvei fra ny gang/sykkelvei opp til eksisterende gang/sykkelvei på østsiden av bro over Høvågveien ved Gamle Strømmevei.

9.14 Matjordplan

9.14.1

Før gjennomføring av planfritt kryss ved kryss Høvågveien/Dvergsnesveien med gang/sykkelvei mot vest igangsettes skal det foreligge godkjent matjordplan for å ivareta matjorda i området.

Bestemmelsene § 9.3.1 og § 9.8.6 er ikke endret da rekkefølgekrav til anleggelse av gangbro i kryss C må vurderes mer konkret avhengig av utvikling av offentlig skoletomt og utvikling av turstisystem på sør siden av Høvågveien.

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 veiltaket.

Det er avholdt møte med fylkeskommunen om avklaringer av detaljer på utforming av veiltaket. Det er i hovedsak enige om endringene bortsett fra endring av rekkefølgekrav til gangbro ved kryss B, jf. tekst over.

Det er også avholdt møte med prosjektledelsen for kommunalt prosjekt på Dvergsnesveien 5 hvor det er enighet om avståelse av noe grunn til annen veigrunn. Det er også avholdt et informasjonsmøte fra tiltakshaver Drangsvann as om veiprojektet for beboere i området når planen lå til offentlig ettersyn. Det er bekymring for trafiksikkerheten i anleggsperioden, men også i permanent fase ved å fjerne gangbro ved kryss B.

Intern medvirkning

Barn og unges representant er kritisk til at gangbro for kryssing av Høvågveien blir skyvet fram i tid. Midlertidig opphøyet gangfelt ved Torp bør bli stående som avbøtende tiltak frem til gangbro er på plass. Dette er spesielt viktig for barn og unge som kommer fra østsiden av Benestadheia og Sukkevannslia som skal til idrettsanlegget ved Sukkevann. Videre er det et sterkt ønske fra velforeninger i området og Randesund Bydelsråd, som også barn og unges representant støtter, om permanent 40 sone fra kommende rundkjøring ved Dvergsnesveien/Høvågveien til Sukkestøl.

Plan og bygg mener at gangbro over til Sukkevann vil ha effekt for en mindre brukergruppe enn fullverdig gang- og sykkelvei mot Rona. Begge tiltakene er ønsket, men tiltaket mot Rona vurderes å ha større effekt for flere. Midlertidig kryssningspunkt vil fjernes når kryss A er ferdig opparbeidet med undergang. Vurdering av fartsgrense på strekningen er det Statens vegvesen som vurderer ved evt. søknad.

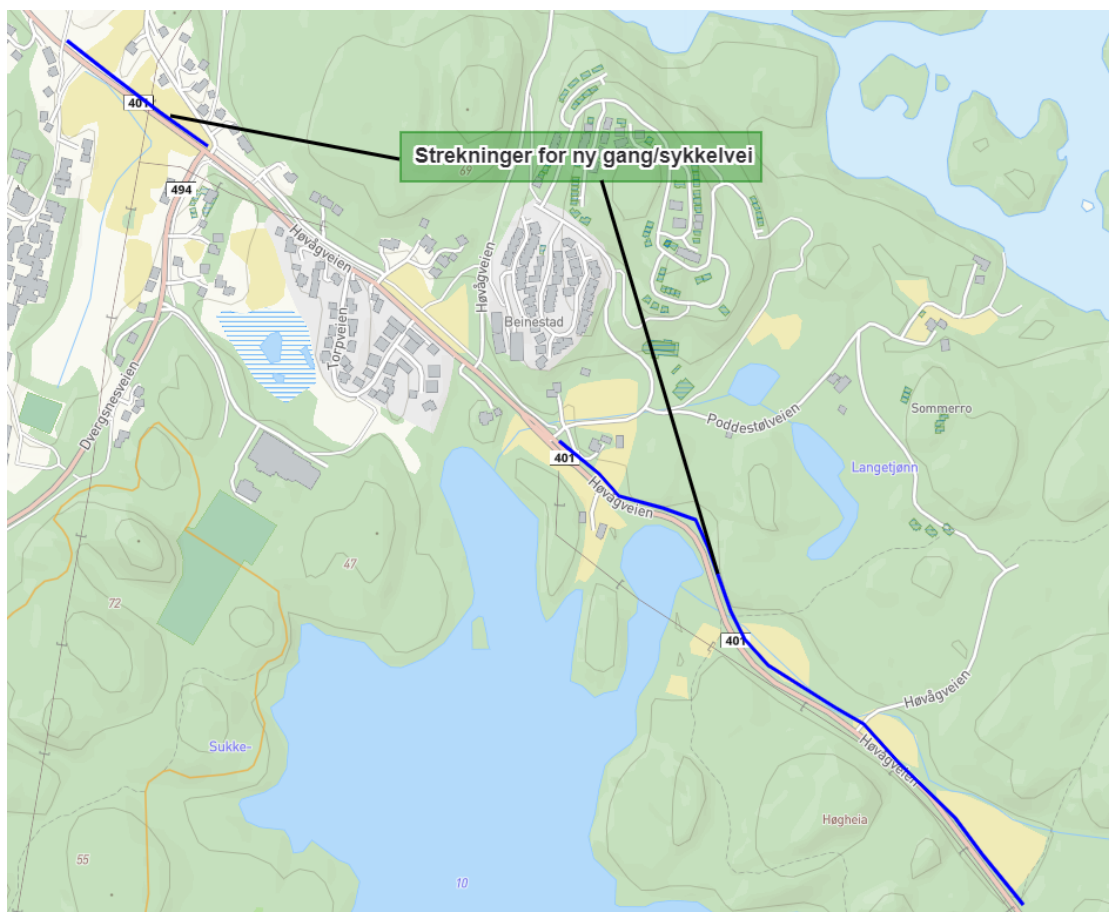
Fotgjengere til Sukkevann idrettsanlegg kan også gå trafikksikkert via ny planskilt kryssing ved ny rundkjøring i kryss Høvågveien/Dvergsnesveien. For de som bor lengre øst i Benestadfeltet er denne strekningen er litt lengre. Endring av rekkefølgekravet berører ikke skolevei som går via ny planskilt kryssing ved ny rundkjøring i kryss Høvågveien/Dvergsnesveien.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

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 bydelssenteret. Gang- og sykkelveien vil favne en større brukergruppe som får en trafikksikker 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 også favner barn og unge ved bydelssentret. Bussknutepunkt med gode bussforbindelser skal også etableres her. Realisering av en delstrekning med ny gang- og sykkelvei mot Randesund bydelssenter må sees i sammenheng med at det nå også skal bygges nytt planfritt kryss i kryss A (Høvågveien/Dvergsnesveien). Dette vil i seg selv øke trafikksikkerheten 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 til 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 til Sukkevann. 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.

Barn og unges interesser

Utbedring av gang/sykkelvei og skolevei som dette dreier seg om er positivt for barn og unge. Samtidig vil utsettelse av bygging av en gangbro over Høvågveien være negativt for de myke trafikanter. Det er avveid fordeler og ulemper i denne saken hvor det er prioritert at deler av ny gang- og sykkelvei mot Randesund bydelssenter vil fremme tilbudet til gående og syklende. Denne strekningen mangler gang- og sykkelvei og er en sterkt trafikkert vei hvor man må velge Gamle Strømmevei, som blir en omvei, for å gå på en mindre trafikkert vei.

Matjord

Det er stilt rekkefølgekrav til matjordplan for å ivareta matjorda. Endringen beslaglegger ca. 70 m² matjord, men hele veiltaket på nordsiden i gjeldende plan beslaglegger ca. 3000 m² matjord. Det er dialog med parkvesenets landbruksavdeling om å benytte matjord på en gård som skal tilby parsellhager for beboere på Beinestad. Det er også en annen gårdbruker som er interessert i matjord.

Klima- og miljøkonsekvenser

Endringen beslaglegger ca. 1500 m² totalt til annen veigrunn i forbindelse med veianlegget. Av dette omdannes ca. 180 m² fra boligformål til annen veigrunn. Utover matjorda på ca. 70 m² utgjør nedbyggingen skog som markslag.

Avgravningsmasser brukes til å jordkle skråninger, og stein brukes til å bygge gang- og sykkelveien.

Bygging av mer gang- og sykkelvei vil bidra til å redusere energiforbruk isolert sett og fører til mindre transport på veiene.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggsregistreringer.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget. Konsekvensene vil være ingen påvirkning.

§ 10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at forekomster ikke berøres.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Infrastruktur (transport, kollektivtransport, vei og vann- og avløp)

Samlet sett vil endringen føre til at infrastrukturen i nordre del av Randesund bydel får en bedre infrastruktur med et lenge etterlengtet planfritt kryss ved Høvågveien/Dvergsnesveien. Tilhørende dette vil også ca. 1,2 km gang- og sykkelvei bli etablert. I østre del av strekningen blir også nye buss stopp etablert. I forbindelse med etablering av gang- og sykkelveien kommer også nytt vann og avløpsanlegg som legges i samme trase.

Folkehelse

Tiltaket kan fremme folkehelsen ved at det gir flere muligheter til å sykle og gå langs en trafiksikker trase som binder flere området sammen som totalt sett gir et utvidet tilbud.

Støy

Tiltaket endrer ikke på støygrenser da dette er et tilbud som bedrer forholdene for de myke trafikanter.

Utbyggingspolitikk (boligprogram, utbyggingsavtale)

Tiltaket forholder seg til gjeldende utbyggingsavtale med evt. justeringer av disse.

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Endringen fører ikke til tiltak som endrer forholdet til vannmiljø

Kulturminner

Kulturminner er avklart i gjeldende planer, og det er ikke kommet merknad på dette fra Agder fylkeskommune.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Endringene fører ikke til endringer for risiko- og sårbarhet, ift. gjeldende områderegeringsplan.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

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.

Plan og bygg anbefaler bystyret å vedta endring av områdeplan for Benestad, ID 902 E8 og detaljregulering for Dvergsnesveien 5, ID 1301 E1, slik det fremgår av plankart sist datert 02.05.2024 og reguleringsbestemmelser sist datert 02.05.2024.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 02.05.2024