

Innspill i høringsperioden

1.	31.10.17	Advokatfirma Wigemyr & Co DA, på vegne av Kirsten og Tore Finsland, Auravegen 15	Motsetter seg stekt at BS12 reguleres til handel, kontor og bolig i 4 etasjer, og mener det må forbli småhusbebyggelse ned til bensinstasjonstomten og Auraveien. Strøket vil endre karakter på en måte som er negativ, eiendommen vil få innsyn og mister sol og luft. Det vil forringe muligheten med å bygge et til hus på tomten pga nærhet til den planlagte blokka. Det er ikke hensiktsmessig å plassere en dagligvareforretning, som vil generere mye trafikk, slik at trafikken må krysse gang- og sykkelvei til skolen. Gaten bør sikres for gående/syklende. Bør bruke miljøgata som avgrensing av sentrum og holde blokkbebyggelsen på sørsiden av Auravegen.	Det foreligger tidligere politiske føringer på at BS12 skulle avsettes til sentrumsformål, og det er ønskelig med en høyere utnyttelse i sentrumsnære områder. Planforslaget legger rammene for fremtidig utvikling. Videre prosess vil kreve en detaljregulering før man kan bygge, hvor blant annet bebyggelsens plassering og solforhold internt i feltet og i forhold til nabobebyggelse må belyses. All næring/forretning og bolig vil generere trafikk. Man må legge til rette gode krysningspunkter som vil øke trafiksikkerheten. Miljøgata er tenkt å starte lenger inn i Auravegen.
2.	28.11.17	Kristiansen & Selmer-Olsen	Etasjehøydene som er foreslått i bestemmelsene vil ikke være tilstrekkelige. Foreslår 5 m for næringsetasje og 3,5 m for boligetasje, tot. 15,5 m for 4 etasjers bygninger.	Tatt til følge
3.	08.12.17	Dordi Smiseth Dale og Jonny Dale, Auravegen 11	Planforslaget viser sykkelvei og gangvei gjennom eiendommen. Ønsker at BS12 forblir sentrumsformål slik planforslaget legger opp til.	Planforslaget viderefører sentrumsformål på BS12.
4.	11.12.17	Svein Jarle Aas, Tvidøblane 19	Har garasjer på begge sider av Auravegen, hvis veien blir smalere blir det vanskelig å rygge inn med tilhenger. På grunn av stengt utkjøring fra ungdomsskolen og svømmehallen ut skolevegen så blir hele belastningen på	Tas til orientering

			Auravegen, og mange blir kjørt til skolen her. Det er ikke plass til sykkelveg i vegbanen i sentrumsvegen, pga tungtrafikk og busser, veien er allerede smal og uoversiktlig. Ved stenging av Torsbyvegen vil dette gå utover vareleveranse og redusere trafiksikkerheten. Det er ikke snuplass til varelevering ved coop extra. Krysset fra Sentrumsvegen ved Wiigbygget vil bli belastet. Det er ikke tilrettelagt med kollektivtilbud til nyere boligområder. Hvis en tar bort parkeringsplasser i sentrum vil handelslekkasjen øke.	Det vil bli en felles gang- og sykkelvei i sentrumsvegen., så sykkelveg vil ikke ta noe areal fra veibanen. Det vil fremdeles være mulig med varelevering gjennom torsbyvegen. Det er svært få parkeringsplasser som blir tatt bort, i tillegg kommer det ny parkeringsplass bak Europris.
5.	12.12.17	NVE	Anbefaler at det angis bestemmelse som sikrer at sikkerhet mot flom og erosjon blir dokumentert i henhold til byggt teknisk forskrift/TEK17 ved detaljregulering, subsidiært ved byggesøknad når det ikke lages detaljregulering	Dette er tatt inn under pkt. 3.3.
6.	12.12.17	Harald Johnsen og Einar Ellingsen, Vardevegen Syd 4 og 6	Eiendommene blir liggende i mellom bensinstasjonene og blokkbebyggelse i Vardeheia. Ønsker at deres eiendommer endres tilsvarende til BKS1-BKS3. Høyden på BS12 bør ikke overskride 2 etasjer.	Det er ikke hensiktsmessig å endre eneboligbebyggelsen i Vardeheia til konsentrert bebyggelse nå. En større del av Vardeheia må ses under ett, da bare deler av området er med i områdeplanen. Ved en eventuell fortetting må veirettigheter være på plass, da det er privat vei, og det må avklares med Statens Vegvesen om ytterlige bruk av kryss ut på fv 405.
7.	14.12.17	Certas Enegy Norway AS, gnr./bnr. 6/56, esso	Ser ikke ut til at planene har negativ innvirkning på eiendommen eller virksomheten. Ber om at atkomst og utkjøringer opprettholdes som i dag, og at det tar hensyn til at tankbil skal komme til på en forsvarlig måte.	Tas til orientering Adkomstene opprettholdes

8.	14.12.17	Wigemyr & Co, på vegne av Auragården Eiendom AS	Anmoder om at arealet mellom BS7 og BS11 endres tilbake fra gågate til opprettholdelse av kjørbart areal og parkeringsplasser.	Arealene er endret tilbake
9.	14.12.17	Beboere i Vardevegen syd; Rolf og Turid Stokkeland, Helmut Wachendorf, Kirsti Fredriksen, Anette og Leif Steinsland, Wenche Kallhovd	Mener at høyden i BS12 er godt tilpasset det meste av bebyggelsen bak, slik at bomiljøet i småhusbebyggelsen ivaretas. Detaljreguleringen skal ivareta forholdet til nabobebyggelse. Ang. pkt 2.6.1 om avstand til nabogrense i bestemmelsene; det må presiseres at det gjelder internt i området, men ikke til nabogrensen mot et utenforliggende område. Her må bestemmelsene i pbl gjelde.	Tas til orientering Tatt til følge, pkt. 2.6.1 er endret
10.	13.12.17	Vennesla kommunale råd for funksjonshemmede	Det må være universell utforming på alt. Av hensyn til synshemmede må det lages ledelinjer. Det må oppmerkes nødvendig antall plasser for handikappede.	Det er krav om universell utforming og tilgjengelighet. Det er krav om HC-parkering i bestemmelsene
11.	17.12.17	Røllend vel	Mener at planen er en minimumsløsning for skolebarn og andre myke trafikanter vest for fv 405, og krev at planen blir fremtidsrettet for myke trafikanter og bilbruk. Alle tidlige planer og utredninger har innebefattet en løsning med planskilt kryssing fra Nesane. Kryssingen bør være i nærhet av rundkjøringen. Myke trafikanter fra Nesane og Røllend må gå forbi industriområdet. Området er lite oversiktlig og ikke egnet for gjennomgang for myke trafikanter. Radien på Røllendvegen må minimum tilfredsstillende brannbil. Krev at fremtidens innkjørsel er	Planen er nå endret til en ny og bedre løsning for Røllend – for alle trafikantergrupper. En planskilt løsning har vist seg å være svært krevende å få plass til i området, med tanke på plassering i terrenget, arealbeslag og plass til nødvendig stigningsforhold. Dette hadde gitt store utslag på gjennomføringsevnen til tiltaket da det er flere eiendommer og næringseiendommer som måtte blitt innløst. Med disse innløsningene hadde ikke prosjektet vært mulig å realisere. Planen legger nå opp til et fullverdig gang-/sykkelveg til sentrum og sørover langs fv

			like bra eller bedre en dagens løsning.	405. Røllendvegen kommer nå direkte inn i rundkjøringen og lastebil kan kjøre inn Røllendvegen. Statens Vegvesen godtar ikke to t-kryss på fylkesvegen.
			Forslag til løsning: Vardevegen trekkes lengre mot nord. God løsning for myke trafikanter med undergang sør for rundkjøring	
12.	15.12.17	Trekanten Bygg AS	Det må være større høyde i etasjene. Næringsetasje: brutto 5,0 m, leilighetsetasje: brutto 3,5 m. Større fleksibilitet i BS14; kontor/butikk/servering/offentlig tjenesteyting og bolig i 2 etg. Redusere kravet til uteoppholdsareal for blokkbebyggelse og sentrumsformål fra 25m ² til 15 m ² .	Tatt til følge Bolig tillates ikke i 2. etasje ved 5 etasjers bygg. 5 etasjers bygg forutsetter forretning 1. og 2. etasje etter vedtak i Plan- og økonomiutvalget 24.10.17, sak 52/17. Kravet på 25m ² uteoppholdsareal opprettholdes, men kan etableres på lokk over 1. eller 2. etasje.
13.	17.12.17	Frank og Anne Mette Tønnessen, gnr./bnr. 6/320	Forlanger støyvegg mot fylkesvegen og Røllendvegen grunnet mye trafikk tett inntil tomta.	Støyvurdering av 24.11.17 konkluderer med at endringer i veggeometri ikke utløser krav til støyskjerming av eksisterende bebyggelse.
14.	17.12.17	Håvard Kartevoll, Nesvegen 15	Mønehøyder gitt i reguleringsplan for Nesane må videreføres i områdeplan. Tillatt mønehøyde inntil 8 m.	Tatt til følge
15.	17.12.17	Knut Inge Larsen, Nesvegen 16	Vedrørende felt BFS7: endre mønehøyden til gesimshøyde da det ikke er mulig å bygge med sokkeletasje. 2 etg med pulttak vil bryte med eksisterende hus i området. Forslår å endre mønehøyden til 8,5m.	Mønehøyden er satt til 8 meter
16.	17.12.17	Vennesla Næringsforening	Håper at planen blir godkjent med høyere bygninger enn det som ligger i forslaget, for å kunne demme opp mot handelslekkasjen og det legges	Etasjeantall endres ikke, men høydene er endret.

			til rette for at investorer kan satse i sentrum.	
17.	17.12.17	Randi og Else Bakken, Nils Olaf Bakkan og Oddrun Bronebakk, Nesvegen 17	Mønehøyder gitt i reguleringsplan for Nesane må videreføres i områdeplan. Tillatt mønehøyde inntil 8 m.	Tatt til følge
18.	17.12.17	Vennesla barne- og ungdomsråd	Kryss i Auravegen sør for lekeplassen må bli oversiktlig Positivt at Torsbyvegen blir stengt til fordel for heltrukket gågate. Tungvinn utkjøring fra Røllend, burde vært en bedre løsning her. Positivt at Vardevegen Syd skilles ifra gang- og sykkelsti. Unødvendig med opprusting av balløkka, når det planlegges lignende ved ungdomsskolen. Lurer på om noen kommer til å bruke området. Positivt at busstoppene flytte nærmere Auravegen. Området hvor gang- og sykkelsti krysser Vardevegen syd må være oversiktlig. Det må gjøres tiltak som gjør det vanskelig å holde høy fart i Auravegen, og det må være hyppigere politikontroller i området.	Tas til orientering Tas til orientering Planen legges nå frem med en løsning hvor Røllendvegen kommer dirkete i rundkjøringen Plassering av balløkker er viktig i forhold til avstand. Balløkke ved skolen blir for langt unna sentrum. Tas til orientering Tas til orientering Kjørefeltet vil bli smalnet inn, slik at det bare kan passere en bil om gangen, møtende bil må vente i ventelomme.
19.	15.12.17	Meierigården Invest AS, gnr./bnr. 6/537 og Eivind Eivindson AS, gnr./bnr. 6/373	Forskjellsbehandling av øvrige utbyggere at felt BS14 og BS15 kan bygge opptil 5 etasjer. Det er ikke sett på konsekvensene av dette, BS11 vil merke det med mindre sol om ettermiddag/kveld. Mangel med sol/skyggeanalysen som ikke viser virkningene senere enn kl. 15.00.	5 etasjer i felt BS14 og BS15 ble politisk vedtatt før utleggelse av planen til høring. Detaljregulering skal og ta hensyn til sol/skyggeforhold på omkringliggende arealer. Analysen viser at det i gågata er 100 % skygge kl. 15.00. Det vil da være det samme senere på ettermiddag/kveld.

			Planen mangler anvisning til hvor inn/utkjøring til garasjeanlegg skal være. Det må og avklares hvor inn/utkjøring skal være med dagens bygningsmasse. Kollektivholdeplass nord for felt BS11 hindrer innkjøring til dagens parkeringsplass. Etterlyser medvirkning og samarbeidsmøter med alle involverte, hvor man spesielt kunne sett på felles løsning for garasjeanlegg og grøntområder. Mener dette er en formell feil ved planarbeidet og ber kommunene stoppe planarbeidet for å gjennomføre planarbeidet i samsvar med vedtatt planprogram. Det virker som kommunen har til hensikt å legge til rette for nye virksomheter framfor å ta vare på eksisterende virksomhet og dens mulighet for viderutvikling	Områdeplanen er en overordnet plan som legger til rette for en fremtidig utvikling, samtidig som eksisterende forhold må søkes å tas til hensyn. Arealet nord i gågata som er avsatt til gatetun kan brukes som adkomst til parkeringskjeller og parkeringsplass. Kommunen har hatt ulike møter med flere aktører innenfor planområdet. Planprosessen må avklare en del overordnede prinsipper før man kan fokusere på detaljer. Det er også avholdt arbeidsmøte med aktuelle aktører som har nytte av en felles planlegging. Her ble det resonert med at det var ingen begrensninger for et samarbeid på tvers av eiendommer så lenge de ulike aktørene ønsket dette, og at kommunen kunne bistå med videre veiledning. Områdeplanen har forsøkt å ta hensyn til alle interessene innenfor og i tilknytning til planområdet. Ved oppstart av planarbeidet ble det spilt inn fra Meierigården Invest AS og Eivind Eivindson AS at det var ønskelig å utvikle disse eiendommene i et stort forretnings, kontor og leilighetsbygg. Områdeplanen legger til rette for utvikling av alle virksomheter og eiendommer i sentrum.
20.	15.12.17	Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder	<u>Sentrumsutvikling:</u> Det må legges vekt på å oppnå en konsentrert utbygging med høy utnyttelse, særlig innenfor sentrumsformålene. Områdeplanen er svært åpen og lite konkret med hensyn til krav	Det stilles nå krav om detaljregulering for alle byggeområdene. BYA % er satt.

		om detaljregulering og utnyttelsesgrad. Gir råd om at det i bestemmelsene stilles krav til detaljregulering for alle byggeområdene, gjerne med hensynssone felles planlegging det det anses som hensiktsmessig. Utnyttelsesgrad i % BYA må fremkomme. <u>Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging:</u> viktig at planarbeidet åpner for redusert bilbruk ved bruk av virkemidler for maksimale parkeringsnormer, tilrettelegging for god kollektivtransport samt tilrettelegging for gange og sykkel. Faglig råd om at bestemmelsene endres til at det er et absolutt krav om etablering av parkeringskjeller ved utbygging i sentrumsformål. Faglig råd om at det settes makskrav til parkering for områdene avsatt til sentrumsformål. <u>Grønnstruktur:</u> Det er få områder avsatt til grønnstruktur og/eller lek. Kommunen må gjøre en helhetlig vurdering av områder som er egnet til grønnstruktur/lek og at dette fremgår av områdereguleringen. <u>Barn og unge:</u> Valgte løsninger for Auravegen og Sentrumsvegen er gode og sørger for økt trafiksikkerhet for myke trafikanter. Trafikksikre krysninger mellom Vardevegen/sentrumsvegen og Sentrumsvegen/torsbyvegen og bussholdeplassene bør fremgå tydelig i plankartet. <u>Naturmangfold- massehåndtering og fremmede</u>	Bestemmelsene sier nå at parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng i formålene blokkbebyggelse og sentrum, og at overplateparkering skal ikke dekke mer enn 20 % av tomtens areal i formålene blokkbebyggelse og sentrum Kravet til parkering for bolig er redusert fra tidligere. Vennesla mangler kollektivdekning i store boligområder, og har dermed behov for god parkeringsdekning i sentrum. Utenfor planområdet er det en større lekeplass og torgarealer, regulert parkområde ved Herredshuset og et større lekeareal i Koldalsvegen. I tillegg er det kort avstand tursti som vil komme langs venneslafjorden. Tas til orientering
--	--	---	---

		<u>arter:</u> Innarbeide i bestemmelsene at masser som flyttes internt i området skal være rene og ikke inneholde uønskede fremmede plantearter. <u>Støy:</u> Støyyvurderingen vurderes som tilfredsstillende på dette plannivået, må ha en vurdering av konkrete støyskjermingstiltak i detaljreguleringen og det må stilles konkrete rekkefølgekrav til gjennomføring av tiltakene. <u>Grunnforhold:</u> På felt regulert til Forretning/industri må det settes krav til dokumentasjon, en miljøteknisk grunnundersøkelse, og håndtering av eventuelle forurensede masser, jf. forurensningsloven § 7. <u>Forholdet til detaljreg.</u> <u>Heiseldalstunet:</u> Det må fremgå av områdereguleringen at denne gjelder. <u>Bestemmelser:</u> Bestemmelsene er i noen grad mangelfulle ved bl.a. fastsetting av et generelt plankrav samt tillatt utnyttelsesgrad i sentrumsformål. Det må vurderes om forhold tenkt løst i utomhusplan heller kan formuleres som konkrete bestemmelser i den enkelte detaljregulering, f.eks plassering og utforming av murer samt arealer for lek og annen aktivitet. Pkt. 2.3.3: det må spesifiseres om det dreier seg om en fremtidig detaljregulering av et område. Ber om at det sette plankrav til alle bolig- og sentrumsområdene for å sikre en helhetlig utbygging	Tatt til følge Tatt til følge Tatt til følge Tatt til følge Tatt til følge. Bestemmelsene er justert og endret på enkelte punkter. Det stilles nå krav om detaljregulering for alle byggeområdene. BYA % er
--	--	--	---

			og hensynet til barn og unge. Kommunen må vurdere om det vil være hensiktsmessig å ta med strandstien langs Otra med i rekkefølgekravene. Rekkefølgebestemmelsen til etablering av rundkjøring er lite konkret og det er uklart hva som ligger i «sikret gjennomført». Forhold som må være løst for å sikre etablering av rundkjøring må fremgå av rekkefølgekravene. Faglig råd om at disse strammes opp før endelig behandling av planen.	satt. Strandstien kjøres som en egen parallell sak. Det er gjennomført kostnadsberegninger på tiltaket, og parallelt med områdeplanen går det sak som omhandler prinsipper for kostnadsfordeling/ anleggsbidrag til samferdselstiltak, som var oppe til behandling i plan- og økonomiutvalget 13.03.201, sak 20/18
21.	15.12.17	Statens vegvesen	Framlagt løsning er isolert sett positiv, hadde helst sett en atkomstveg til Vardehei fra Sentrumsvegen. For gående og syklende kan foreslått løsning aksepteres, men det er viktig at det i etterfølgende byggeplan vurderes behov for trafiksikkerhetstiltak som kan kompensere for manglende undergang. Regulert gangfelt tas ut av denne planen. Pkt. 7.1 i bestemmelsene ang «sikret gjennomført. Det blir for uklart og at det inviterer til at trafikktiltakene kan skyves ut i tid. For tiltak i tilknytning til fylkesveg må dette endres til «skal følgende trafikktiltak være ferdig opparbeidet.» Tredje strekpunkt i 7.1 må endres i samsvar med dispensasjonsvedtak for gnr. 6, bnr. 73 med flere. Radien i innerkurven til ny vei i Vardehei må økes til minimum ni meter. Ved område BS13 må annet	Tatt til orientering Tatt til orientering Det er gjennomført kostnadsberegninger på tiltaket, og parallelt med områdeplanen går det sak som omhandler prinsipper for kostnadsfordeling/ anleggsbidrag til samferdselstiltak, som var oppe til behandling i plan- og økonomiutvalget 13.03.201, sak 20/18 Dette er endret Dette er endret Dette er endret

			vegareal langs fylkesvegen økes til minimum tre meter. Frisiktlinjer i krysningspunkt på fylkesvegen sør for rundkjøringen mangler. Nord for rundkjøringen bør det legges inn en snarvei fra gang-/sykkelvegen mot Vardehei, der dagens atkomstveg går.	Dette er endret Dette er endret
22.	18.12.17	God Driv AS, deleier Torsbyveien 8-18	Varelevering må planlegges på hele området, og det må defineres en rute for varelevering til hver enkelt eiendom. Ønsker ikke for mye tungtrafikk forbi butikkene i Torsbyvegen da veien ikke er dimensjonert for dette, men ønsker å beholde trafikken som er der i dag. Det må vurderes trafiksikkerhet for adkomst med bil opptil 1200 boliger og 11000 m2 næringsareal. Gjelder veibredder, kryssløsninger og adkomst til bygg. Lite forhåndsdefinerte arealer. Det er for lave etasjehøyder i bestemmelsene.	Varelevering skal skje på egnede arealer jf. Pkt. 2.9 i bestemmelsene, Det er per nå vanskelig å definere en eksakt rute da det er usikkert når en utvikling vil skje. En evt detaljplan må ha løsninger for dette. Veiene i sentrum skal være dim. for lastebil. Ved en evt detaljregulering av områder i torsbyvegen må veibredden sees på. Områdeplanen gir overordnede føringer for utviklingen. Tas til følge
23.	18.12.17	Meierigården Invest AS, på vegne av leietaker Vennesla tannklinikk/Vest-Agder fylkeskommune	Behov for parkeringsplasser og adkomst til disse	Områdereguleringen legger til rette for en utvikling av BS11, men arealet nord i gågata som er avsatt til gatetun kan evt brukes som adkomst dersom det skjer endringer i veisystemet før utvikling av BS11.
24.	18.12.17	Norsk byggservice AS på vegen av May Britt Viste Ulstein, gnr./bnr. 6/294	Ønsker å opprettholde lik mønehøyde/gesimshøyde på en eventuell ny bolig på denne eiendommen.	Tas til følge

25.	19.12.17	Bane Nor	Ingen merknader til planforslaget	
26.	26.01.18	Vest-Agder fylkeskommune	Vest-Agder fylkeskommune er positiv til forslag til områdeplan for sentrum nord i Vennesla. Etter fylkeskommunens mening vil planen bidra til å løse trafikale forhold og styrke Vennesla sentrum på en god måte. Vest-Agder fylkeskommune mener at forslag til ny rundkjøring er en god løsning for kjøreatomst fra nord mot sentrum. Fylkeskommunen mener imidlertid at planforslagets løsning med hensyn til hvordan Røllend er vist koblet til Fv405, er uhensiktsmessig og fylkeskommunen anbefaler derfor at andre alternativer vurderes. Fylkeskommunen er for øvrig fornøyd med at det er satt rekkefølgekrav med hensyn til de trafikale løsningene i dette området. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke er satt av fylkeskommunale midler til prosjektet. Vest-Agder fylkeskommune slutter seg til kommunens mål om et kompakt sentrum og det gis derfor råd om å vurdere om det for enkelte byggefelt kan settes minimumskrav til utnyttelse. Dette må imidlertid avklares med hensyn til solforhold. Vest-Agder fylkeskommune mener at det i sentrumsområdet bør være krav til detaljreguleringsplan for hele felt i tråd med planforslaget. Det bør imidlertid ikke åpnes for at mindre byggeprosjekter kan realiseres uten at arealbruken som for eksempel uteoppholdsarealer er avklart gjennom plan.	Tas til orientering Andre løsninger er vurdert, planen legges nå frem med en løsning hvor Røllend kommer direkte inn i rundkjøringen. Det er satt utnyttelsesgrad Det er nå krav om detaljregulering for hele området

			Vest-Agder fylkeskommune gir faglig råd om at det fremlegges visualisering av planlagt ny bebyggelse for å vurdere solforhold og volum/høyder i forhold til omkringliggende bebyggelse. Dette bør tas inn i bestemmelsene. Vest-Agder fylkeskommune slutter seg til at parkeringsareal i hovedsak legges under bakken i tråd med planforslaget. Det gis imidlertid råd om å opprettholde eksisterende parkeringsplass ved rundkjøring ved broa på bakgrunn av enkel atkomst og sentral plassering. Det er positivt at samtlige parkeringsplasser i sentrumsområdet tilrettelegges for El-bil med lademulighet. I dette området bør det også settes maksimumskrav til antall parkeringsplasser per boenhet Vest-Agder fylkeskommune er opptatt av trafiksikkerhet, og påpeker at viktige kryssinger for myke trafikanter i området Auravegen/Sentrumsvegen ikke er vist på plankartet. Det forutsettes at nevnte trafiksikkerhetstiltak innarbeides i planen. Vest-Agder fylkeskommune mener det er positivt at Auravegen og Torsbyvegen skal bli miljøgater, og at planen omfatter turvei langs fjorden, og viser atkomst til turveien fra sentrum.	Kommunen ser bort i fra dette punktet, jf brev oversendt av fylkeskommunen 15.02.2018 Dagens bruk blir oppretthold, men sentrumsformål blir videreført slik at man ikke hindrer en eventuell fremtidig utnyttelse av tomta. Tas til følge Tas til orientering
--	--	--	---	---

VENNESLA KOMMUNE	
Saks-dok.nr.: 15/01310-117	
- 3 NOV. 2017	
Enhet/Saksbeh.: E5	Uoff.

Vennesla kommune
Postboks 25
4701 Vennesla

Deres ref.: 15/01310-88

Vår ref.: 163232/22355
E-mail: sl@wigemyr.no

Kristiansand, 31.10.2017

UTTALELSE TIL REGULERINGSPLAN – SENTRUM NORD I VENNESLA, SAK 15/01310

Plan- og miljøutvalget i Vennesla kommune har lagt plan for områderegulering for sentrum nord ut på offentlig ettersyn.

Undertegnede representerer Kirsten og Tore Finsland i Auraveien 15. De er eiere av naboeiendommen til feltet BS 12 i planutkastet. De motsetter seg sterkt at BS 12 reguleres til handel, kontor og bolig med utnyttelse tilstrekkelig for en blokk på 4 etasjer, og mener det må forbli småhusbebyggelse ned til bensinstasjonstomten og Auraveien.

Hensynet til eiendommene og strøket rundt BS 12

Deres eiendom blir sterkt negativt berørt av planene. Området som i dag er et rolig, koselig og pent strøk med småhusbebyggelse blir i forslaget delt og får ett felt med en massiv blokk. Strøket vil endre karakter på en måte som er sterkt negativt for de som bor der, og deres eiendom får innsyn og mister sol og luft rundt eiendommen.

Mine klienter har en stor tomt, og vil kunne bygge et hus til på denne dersom de ønsker det. I planprosessen er det også illustrert at de vil kunne bygge et hus til på sin eiendom. Vi mener imidlertid dette ikke vil være et reelt alternativ fordi det nye huset vil ligge så nær den planlagte blokka at det ikke er noen som vil ønske en slik beliggenhet klemmt inn mot blokka og med lite lys, luft og sol.

Andre hensyn

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Etter den nye planen vil det bli betydelig trafikk i Auraveien. Det er etter det vi kjenner til planlagt en Coop-butikk på denne tomten. Folk kjører til matbutikken for å bære tunge handleposer kortest mulig. Det er ikke hensiktsmessig å plassere en dagligvareforretning slik at trafikken skal krysse gang- og sykkelveien til skolene, og kjøre ut i en trafikkert gate.

PARTNERE

Adv. Helge Wigemyr (H)
Adv. Yngve Andersen
Adv. Kai Knudsen (H)
Adv. Johan F. Gjesdahl
Adv. Bjørgulv Rygnestad
Adv. Solveig Løhaugen
Adv. Erik Ottemo
Adv. Inger Johansen
Adv. Thor-Erik Andersen
Adv. Ronny Chr. Håkonsen
Adv. Tove K. Westbye
Adv. Nils Anders Grønås

ANSATTE ADVOKATER

Adv. Anne Sundøy
Adv. Gard Erik Garlie
Adv. Kjetil Baldersheim

I KONTORFELLESKAP

Adv. Ivar Sveen (H)

(H) Møterett for Høyesterett

MEDLEM AV

Den Norske Advokatforening

ADVOKATFIRMA

WIGEMYR & CO DA
Vestre Strandgate 23
Postboks 716
4666 Kristiansand

T +47 38 17 87 10
F +47 38 02 04 58
E post@wigemyr.no
W wigemyr.no

Org. nr.: 977 049 997 MVA

Gaten bør heller sikres for gående og syklende til skoler og idrettsanlegg med videre. Det er et mål at barn og unge skal gå og sykle istedenfor å bli kjørt, og planen må da sikre tryggest mulig atkomst til skoler og idrettsanlegg. Den nye veiløsningen og utbygging av gang- og sykkelvei vil bli et stort løft for trafikksikkerheten. Nå må man ikke ødelegge for den flotte og trafikksikre løsningen med å legge en dagligvarebutikk og mange boliger slik at trafikken krysser den trygge skoleveien.

Sentrumsutvikling og avgrensning

Hensikten nå er å konsentrere sentrum, og det skal bli et sted der folk trives. Dette fordrer mange butikker og funksjoner på et område, og trygge og trivelige forhold for fotgjengere. Da må man også gjennom denne planen sikre slik konsentrasjon. I konsekvensutredningen peker man på at det er uheldig at sentrum i dag flyter ut og ikke gir en god ramme. Da bør man etter vår oppfatning bruke miljøgata som avgrensning. Ellers blir sentrum delt av enda en trafikkert gate og det skal man jo nettopp unngå. Vi mener dette taler sterkt for at man ikke skal spre sentrum på enda et felt, men holde blokkbebyggelsen på sørsiden av miljøgata Auraveien.

Selv om man nå skal tenke langsiktig og legge til rette for en sentrumsutvikling er det slik at det er en viss begrensning i hvor mye det vil bli bygget, og dette tilsier at man satser på å samle bygningsmasse og sikre at folk kan gå mellom de nye butikkene i Vennesla sentrum. Dette taler også mot blokkbebyggelse i BS12.

Det er enighet om at det fortsatt skal være småhusbebyggelse rundt sentrum av Vennesla. Det er med et slikt utgangspunkt hensiktsmessig at Auraveien danner grensen mellom sentrum og småhusbebyggelse, slik man også har valgt å gjøre det for de andre boligområdene som grenser inn mot sentrum.

Hensyn til barn og unge

Auraveien er som nevnt skolevei for svært mange og vei til fritidsaktiviteter for barn og unge bygda. Det vil være bedre for dem om småhusbebyggelsen blir liggende og Auraveien blir en trygg og god miljøgate som stimulerer til å gå og sykle til skole og fritidsaktiviteter.

Det skal nå bygges lekeplass i sentrum og legges til rette for at bilene plasseres i parkeringshus og at det er trygt for barn å ferdes i der. Da er det ikke hensiktsmessig å legge til rette for dagligvarehandel i BS 12 for det vil helt klart generere mye biltrafikk inn og ut av dette kvartalet og mellom butikker der og øvrige sentrumsfunksjoner.

Estetikk

Det planlegges en ny flott miljøgate i Auraveien. Denne vil løfte Vennesla. Fra vår side vil vi fremheve at det vil bli hyggeligere og finere inn mot sentrum hvis den nye miljøgata grenser til det gamle og særegne småhusområdet som er der i dag. Det gir et mer åpent og lett inntrykk. En stor tung blokk-bygning vil ikke falle sammen med og passe inn i forhold til det bygningsmiljøet som ellers er nord for Auraveien.

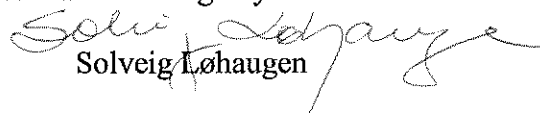
Sentrum i Vennesla planlegges nå med massiv blokkbebyggelse i mange etasjer. Det bør sikres en naturlig og myk overgang til annen og tradisjonell bebyggelse i Vennesla. Det blir ikke en estetisk god løsning når overgangen mellom høy blokk og gammel småhusbebyggelse skjer i en tomtegrense og med få meters avstand.

Auraveien og den nye miljøgata vil fungere som en slik myk og naturlig og god overgang. Planen slik den er lagt ut på høring, vil ikke gi noen overgang i det hele tatt mellom gamle hager og hus, og en ny høy og moderne blokk i minst 4 etasjer.

Hensynet til de som vil bygge

Fra vår side vil vi peke på at politiske myndigheter nå må legge avgjørende vekt på hva man mener blir godt løsninger på lang sikt, ikke på om man i dag har konkrete utsikter til å få et bygg i Vennesla. Mine klienter oppfordrer til å tro på at hvis man velger gode løsninger for sentrum vil det bli et attraktivt sted å investere, nå eller senere. Da er det viktig å holde fast på målet om å samle aktivitet, og gjøre Vennesla sentrum finere, trygger, mer hensiktsmessig og hyggeligere enn i dag.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA


Solveig Løhaugen

Kopi: Kirsten Finsland, Auraveien 15, 4700 VENNESLA



Vennesla kommune
Seksjon for samfunnsutvikling
Postboks 25
4701 Vennesla

post@vennesla.kommune.no

Vår ref.: MB/ILK

Dato: 28.11.17

**Vedr. sak 15/01310 –
Innspill/kommentarer til offentlig ettersyn områderegulering sentrum nord Vennesla**

Viser til områderegulering sentrum nord – offentlig ettersyn.

Vi har noen kommentarer / innspill vi ønsker å legge frem og eventuelt drøfte med kommunen vedrørende bestemmelsene for sentrumsformål (felt BS1-12)

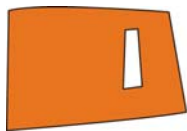
Sentrumsformål (felt BS1-12)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
 - *Det tillates bygninger med sentrumsformål; med dette menes bolig, forrentning, kontor, undervisning, tjenesteyting med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur.*
 - *Maks 3 etasjer, med inntrukket 4. etasje. Bygningens høyde skal ikke overstige 4m for 1 etasjers bygg, 7 meter for 2 etasjers bygg, 10 meter for 3 etasjers bygg og 13 meter for 4 etasjers bygg fra tilgrensende gater til møne.*
 - *Formål forretning, kontor og tjenesteyting tillates i 1-4 etasje. Formål bolig tillates fra og med 2. etasje. Generelt skal næringsarealer/publikumsorienterte virksomheter prioriteres i de laveste etasjene.*
 - *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse.*

Figur 1 forslag til bestemmelse

Etter erfaringer fra andre tilsvarende reguleringsplaner og tilsvarende bygg vi er og har vært involvert i, så er vi i tvil om det er tilstrekkelig med etasjehøydene som er foreslått i bestemmelsen. Da spesielt etasjehøyder for fire etasjes bygg, med en inntrukket 4. etasje. Slik vi leser forslag til bestemmelsen på et fire etasjes bygg, vil første etasje få 4m høyde, og de resterende tre etasjene få 3m høyde. Da vil man totalt få 13m bygningshøyde. Dette vil etter vår vurdering ikke være tilstrekkelig etasjehøyder med tanke på konstruksjon og bæring, overhøyde i forhold til tekniske føringer som rør og ventilasjon, kravene iht. tekniske forskrifter - TEK (spesielt bygningsfysikk-isolasjon osv.), samt butikklokalers ønske om mer høyde i butikk med tanke på luftighet, dagslys, innsyn og oversiktighet. I tillegg vil det med stor sannsynlighet også vil være knyttet til økte kostnader med å tilpasse seg de foreslåtte etasjehøyder i

K:\Prosjekt\2520 BRG - Coop Extra Vennesla\Varsling av oppstart av planarbeid Vennesla sentrum\Innspill og kommentarer til offentlig ettersyn områderegulering sentrum nord Vennesla.docx



bestemmelsen, fordi de lave høydene vil være bygningsmessig kompliserende å få til med tanke på kryssninger av rør og ventilasjon, konstruksjoner med mer.

#

Maksimal etasjehøyder iht. foreslått bestemmelse oppstilt:

- Plan 1.et = 4,0m
- Plan 2.et = 3,0m
- Plan 3.et = 3,0m
- Plan 4.et = 3,0m
- Totalt 13,0m

#

Etter vår vurdering vil det bli for lite høyde med 4 m for 1.etasje og 3 m for de resterende etasjer for bygningens høyder.

#

Tilbakemelding fra Coop er at en optimal Coop Extra butikk ønsker en takhøyde på 4,5m under dragere. Det vil si en etasjehøyde på ca. 5,0m. Da vil allmennbelysning være montert 3,5 m over gulv, og alle tekniske føringer som ventilasjon og rør monteres over belysningen. Når det gjelder etasjehøyder for boligene, bør denne ligge på 3,5m pr etasje bruttohøyde for å få en optimal løsning.

Vårt forslag til innspill er at bygningens høyder vurderes på nytt og at det tas hensyn til følgende forslag på etasjehøyder:

- Plan 1.et = 5,0 m (for næringsbygg)
- Plan 2.et = 3,5m (boliger)
- Plan 3.et = 3,5m (boliger)
- Plan 4.et = 3,5m (boliger)
- Totalt 15,5m for fire etasjers bygninger

Overnevnte etasjehøyder er bruttohøyder mellom etasjene. Det vil si bruttohøyde er overkant ferdig gulv til overkant ferdig gulv i hver etasje.

Slik vi vurderer det, vil en endring fra 13,0m til 15,5m økt mønehøyde for bygninger med sentrumsformål, ikke være av vesentlig endring og intensjonen bak bestemmelsen vil opprettholdes.

Håper kommunen kan vurdere dette innspillet til bestemmelsen om utforming og høyder i den videre prosessen. Imøteser tilbakemelding og eventuell drøfting og dialog for å komme frem til en samlet sett god løsning.

Vennlig hilsen
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Sivilarkitekter

Marvin Birkeland
Siv. ark. MNAL

Til Vennesla kommune

15/01310

Merknad / kommentar til reguleringsplan for sentrum nord.

Fra Dordi Smiseth Dale og Jonny Dale, Auraveien 11, . Beliggende innenfor område BS12

På kartet som følger planforslaget er det planlagt en sykkelvei og et fortau gjennom vår eiendom. Så langt vi kan forstå må dette i praksis bety at vårt hus må fjernes.

Da vårt hus i alle tilfeller blir liggende i et svært trafikkbelastet område ,og tett opp til den nye blokka som nå er godkjent på Heiseldalstunet, konstaterer vi at eiendommen blir lite egnet for en liten enebolig i framtiden..

Som kjent inngår vår eiendom i den tomten hvor en utbygger ønsker å etablere en blokk med butikklokaler i 1. etg. og leiligheter i etasjene over. I den forbindelse har vi inngått en avtale hvor utbyggeren har opsjon på kjøp av vår eiendom hvis BS12 blir innregulert i sentrumsplanen med utbyggingsmuligheter slik som planforslaget legger opp til. Avtalen ivaretar våre interesser med hensyn til erstatning og ny boplass på en tilfredsstillende måte. På denne bakgrunn håper vi at BS12 blir innregulert i sentrumsarealet slik som planforslaget legger opp til, og at utbygger derved gjør seg bruk av opsjonen og overtar vår eiendom. Utbygger tar dermed hånd om den videre dialogen med kommunen vedrørende infrastruktur og framtidig arealdisponering av området.

Hvis planen kan gjennomføres på en slik måte ser vi for oss en lite konfliktfylt prosess hvor kommunen får dekket sine framtidige arealbehov til infrastruktur, og vi som beboer kommer ut av det på en forutsigbar måte. Vi ønsker ikke å gå inn i en krevende prosess med offentlige etater, eller rettsapparatet vedrørende et eventuelt erstatningsspørsmål.

Når det er sagt synes vi at det finnes noen gode argumenter for at overgangen mellom sentrumsbebyggelse og småhus bebyggelse bør bli slik som planforslaget legger opp til. Ved å telle koter på kartet framgår de at de eiendommene i Vardeheia som vil bli liggende nærmest en eventuell ny sentrumsblokk på BS12, ligger 6 til 7 meter høyere en den påtenkte blokka. Synsmessig blir høyden på blokka dermed betydelig dempet sett fra Vardeheia.

Vennesla den 8.12.2017

Dordi Smiseth Dale

Jonny Dale

Fra: Svein Jarle Aas <sv-jarl@online.no>
Sendt: 11. desember 2017 11:31
Til: Post - Vennesla kommune
Emne: Høringsuttalelse reguleringsplan Sentrum Nord

Miljøgate Auravegen

Vi har garasjer på begge sidene av veien. I forbindelse med å legge sykkeltrase i kjørebanen

Så blir veien så smal at det vil bli vanskelig å rygge en tilhenger inn i garasjen.

Jeg er enig i å ruste opp gang- og sykkelstien for den er mer en vannbane i stedet.

Når det gjelder trafikken fra skolene så bruker de hele veien uansett hvor mye gang- og sykkelstier dere lager.

Dette vil ikke forandre seg uansett. Når det gjelder miljøgate på denne veien så bør dere tenke dere godt om.

Siden dere har stengt utkjøring fra ungdomsskolen og Svømmehallen ut Skolevegen så blir hele belastningen på Auravegen i stedet.

Det er også stor trafikk til skolen fordi veldig mange av elevene på ungdomsskolen blir kjørt av foreldre er belastningen på denne veien veldig stor.

Dette går ut over beboerne uforholdsmessig mye.

Sentrumsvegen

Jeg er selv aktiv rullestolbruker og når det gjelder anleggelse av en eller 2 sykkelbaner på denne veien vil jeg føle meg veldig utrygg med å krysse denne veien.

For mitt vedkommende som bevegelseshemmet så vil jeg nok dra til Kristiansand og Sørlandsparken fordi der er my bedre tilrettelagt for oss. Trenger ikke å være redd for å bli påkjørt av en sykkel.

For det andre så er det ikke plass i vegbanen fordi det vil gå både tungtrafikk og busser. Allerede i dagen er veien smal og uoversiktlig og verre vil det bli meg sykkelbane på en eller to sider av vegen

Torsbyvegen

Når det gjelder stenging av denne veien ved gågaten vil jeg gjøre dere oppmerksom på et problem som vil oppstå igjen, slik som det var forrige gang den ble stengt.

Vareleveranser med lastebiler og semitrailere blir veldig vanskelig og det går ut over trafikksikkerheten her blir den veldig dårlig. Det er ikke snuplasser til disse og de må snu i krysset ned til Coop Extra butikken og kjøre tilbake samme veien. Det er en snuplass som er veldig vanskelig og helt uoversiktlig og det så vi den forrige gangen vegen ble stengt.

Samtidig vil krysset fra Sentrumsvegen ved Wiig bygget bli veldig belastet.

Redusering av parkeringsplasser i Sentrum

Vennesla har ikke kollektivtilbud til noen av de nyere boligområdene. Det må dere som politikere ta ansvaret for fordi ingen av disse områdene er tilrettelagt for dette. Ei heler fra Øvrebø le Hægeland er det tilgang til buss, de sitter heller på med bussen til sentrum. Vennesla må ta hensyn til at vi er en vidstrakt kommune som i en uoverskuelig fremtid må basere seg på at det vil ta mange år før vi kan basere oss på kun

kollektivtrafikk. Dess mere parkeringsplasser vi tar bort i sentrum, dess større vil handelslekkasjen øke.

Samtidig så planlegges det Gangbru fra sentrum over til Hunsøya. For meg så henger dette ikke helt i sammen.

MVH

Svein Jarle Aas

Tvidøblane 19

4700 Vennesla

sv-jarl@online.no

Tlf. 90 19 04 45



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Vennesla kommune
Postboks 25
4701 VENNESLA

Vår dato: 12.12.2017
Vår ref.: 201603449-5
Arkiv: 323
Deres dato: 01.11.2017
Deres ref.: 15/01310-114 / ---;L12

Saksbehandler:
Lars Ove Gidske

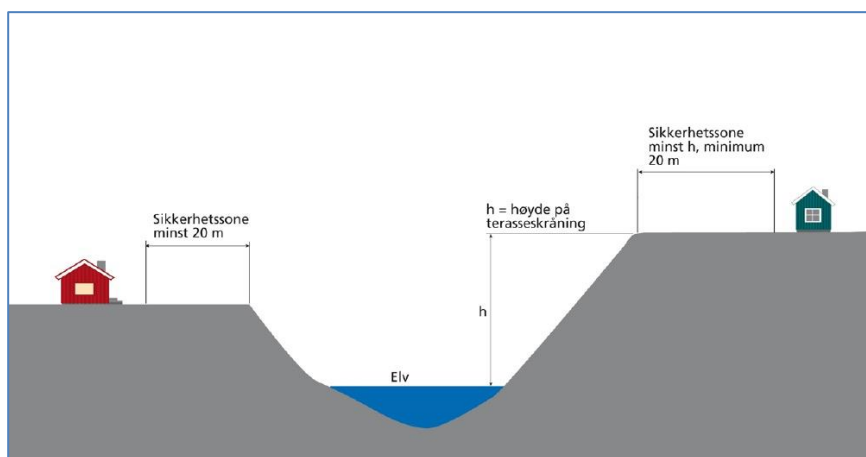
Uttalelse - Offentlig ettersyn - Områderegulering for sentrum nord - Vennesla kommune

Viser til brev 01.11.2017 med offentlig ettersyn av områderegulering for sentrum nord.

Planområdet grenser til Otra. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene. Dette anbefales både på bakgrunn av hensyn til tiltakets sikkerhet mot flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold.

TEK17 §7-2, 2. ledd stiller krav til sikkerhet mot flom. Med mindre det utføres en flomfarekartlegging, må det legges til grunn at vannstanden kan stige opp mot åtte meter i en flomhendelse, jamfør NVEs aktsomhetskart for flom.

TEK17 §7-2, 4. ledd stiller krav til sikkerhet mot erosjon, og i veiledningen er det angitt kriterier for fastsettelse av sikkerhetssone. Se illustrasjon.



I planforslaget er det angitt en byggegrense mot Otra som tar utgangspunkt i eksisterende boligbebyggelse. Det er ikke til at fare for flom og erosjon er vurdert. Det er angitt plankrav for utbygging som omfatter mer enn én eiendom eller har BYA>250.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

Sikkerhet mot flom- og erosjonsfare må være dokumentert senest på siste plannivå.

NVE anbefaler at det i områdereguleringen angis bestemmelse som sikrer at sikkerhet mot flom og erosjon blir dokumentert i henhold til byggteknisk forskrift/TEK17 ved detaljregulering, subsidiært ved byggesøknad når det ikke lages detaljregulering.

Ta gjerne kontakt ved behov for drøfting og avklaringer om hvordan NVEs myndighetsområder kan ivaretas i kommunal arealplan.

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Lars Ove Gidske
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg:

Kopi til:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
Vest-Agder fylkeskommune

Harald Johnsen
Vardevegen Syd 4
4700 Vennesla

Vennesla kommune
Planavdelingen

4700 Vennesla

VENNESLA KOMMUNE	
Saks-/dok.nr.:	15/01310-129
13 DES. 2017	
Enhet/Saksbeh.:	E.S. ✓
Uoff.	✓

Vennesla, 12.12.2017

Områdereguleringsplan for Sentrum Nord Innspill fra oppsittere i Vardevegen Syd 4 og 6

Vi er blitt gjort kjent med utkast til områdereguleringsplan og har følgende kommentarer:

1. Området som ovennevnte boliger ligger i, er definert som BFS8 område. Det innebærer frittliggende boliger med inntil 2 boenheter og maks 30% utnyttelse av tomtens nettoareal. Disse boligene blir liggende som en øy mellom blokkbebyggelse i BBB1, ny rundkjøring, bensinstasjon og utbygging av område BS12. Vi henstiller til at dette område endres til område tilsvarende BKS1-BKS3.
2. Utbygging og utnyttelse av område BS12 vil ha stor påvirkning på fremtidig bokvalitet i Vardevegen Syd 4 og 6. Vi mener høyden ikke bør overstige maks 2 etasjer, tilsvarende nabotomt felt F/1. Høyde utover dette kan påvirke solforhold på tomtene. Plassering og volum på bygningsmassen vil også være avgjørende. Ved å trekke bygget mot øst og samtidig plassere det lengst inn mot høyden bak vil skaden begrenses for vår del.

Vi ber om at disse innspill blir hensyntatt i videre planlegging.

Vennlig hilsen


Harald Johnsen
Mob 909 33 757


Einar Ellingsen
Mob 908 76 068

Fra: DoNotReply@cms.custompublish.com
Sendt: 14. desember 2017 10:13
Til: Post - Vennesla kommune
Emne: Områderegulering sentrum nord - reply 2080300
Vedlegg: reply20171214101249.xml

Områderegulering sentrum nord ? offentlig ettersyn

Navn Simon Killi
Adresse Elias Smiths vei 27, 1337 Sandvika
e-mail simon.killi@cbre.no

Saksreferanse 15/01310

Merknad På vegne av Certas Energy Norway AS gjør vi for ordens skyld oppmerksom på at "Esso-eiendommen" (gnr. 6, bnr. 56) siden slutten av oktober 2017 er eiet av Certas Energy Norway AS.

Selskapet er glad for at den foreslåtte planen ser ut til ikke å ha negativ innvirkning på verken selskapets eiendom eller den virksomhet som utøves på eiendommen.

I den grad det i et planvedtak vil bli lagt føringer på adkomst til og utkjøring fra eiendommen fra hhv. vest- og sørsiden, ber vi om at disse opprettholdes som i dag, og at det tas tilstrekkelig hensyn til at tankbil skal komme til/fra eiendommen på forsvarlig måte.

Vedlegg

Cat 423137
Id 6049799
Cpformid 16309

<https://www.vennesla.kommune.no/?cat=423137&id=6049799>

Unique ID: 2080300

Time: 2017-12-14 10:12:49

IP: 185.69.116.107

XML data is attached to this e-mail.

WIGEMYR & CO

ADVOKATFIRMA

Vennesla kommune
Seksjon for samfunnsutvikling

For: Saksbehandler Elena Samuelson

Kun sendt pr. e-post: epost@vennesla.kommune.no

Deres ref.: 15/1310-114

Vår ref.: 160797/22480

E-mail: Yngve.andersen@wigemyr.no

Kristiansand, 14.12.2017

AD: AURAGÅRDEN EIENDOM AS – VENNESLA KOMMUNE. MERKNAD TIL PLANFORSLAG.

Jeg representerer Auragården Eiendom AS, og viser til deres brev av 1. november 2017 til min klient.

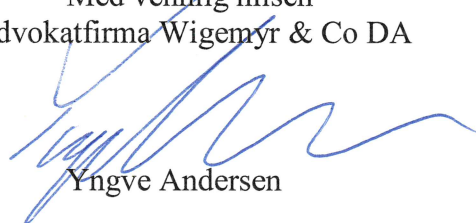
I brevet er det satt merknadsfrist til den 18. desember 2017 i forhold til det nye planforslaget for «Sentrum nord».

Min klient motsetter seg med dette at det legges opp til at det skal etableres gatetun i arealet mellom deres eiendom på BS7 og naboeiendommen BS11. Pr. i dag er dette kjørbart areal, og min part eier og benytter 5 parkeringsplasser på dette området, dog innenfor eiendomsgrensen for gnr. 6 bnr. 235.

På vegne av min part, anmodes det om at planforslaget endres slik at man i stedet beholder dagens bruk på det ovennevnte område mellom BS7 og BS11.

Jeg ber om å bli holdt orientert om den videre planprosess.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA



Yngve Andersen

PARTNERE

Adv. Helge Wigemyr (H)
Adv. Yngve Andersen
Adv. Kai Knudsen (H)
Adv. Johan F. Gjesdahl
Adv. Bjørgulv Rygnestad
Adv. Solveig Løhaugen
Adv. Erik Ottemo
Adv. Inger Johansen
Adv. Thor-Erik Andersen
Adv. Ronny Chr. Håkonsen
Adv. Tove K. Westbye
Adv. Nils Anders Grønås

ANSATTE ADVOKATER

Adv. Anne Sundøy
Adv. Gard Erik Garlie
Adv. Kjetil Baldersheim

I KONTORFELLESKAP

Adv. Ivar Sveen (H)

(H) Møterett for Høyesterett

MEDLEM AV

Den Norske Advokatforening

ADVOKATFIRMA

WIGEMYR & CO DA
Vestre Strandgate 23
Postboks 716
4666 Kristiansand

T +47 38 17 87 10
F +47 38 02 04 58
E post@wigemyr.no
W wigemyr.no

Org. nr.: 977 049 997 MVA

Kopi: - Auragården Eiendom AS pr. e-post

13 DES. 2017

Enhet/Saksbeh.: ES

Uoff.

Til Vennesla kommune v/Elena Samuelsen.Kommentar til Områdereguleringsplan for Sentrum Nord.

Som beboere i Vardevegen Syd og naboer til det området som nå er foreslått regulert til sentrumsformål vil vi gjerne komme med noen kommentarer. Kommentarene gjelder feltene BS12 og FA.

Først vil vi si at vi har inntrykk av at man i reguleringsplanen har beflittet seg på å redusere ulemper og skadevirkninger for eiendommene som grenser inn mot de nevnte felt. Vi må rose både planleggere og politikere som har satt antall etasjer til 4, og derved byggehøyden til 13 meter over gateplan i felt BS12 og 6 meter over gateplan i felt FA. Denne høyden er godt tilpasset det meste av det bakenforliggende terrenget i felt BFS 8, og burde gjøre det mulig å bevare et godt bomiljø i småhusbebyggelsen i dette området og i Vardeheia forøvrig. Hadde man tillatt større byggehøyde foran småhusbebyggelsen ville dette ført til mistrivsel og fare for "dominoeffekt" i hele Vardeheia. Det er derfor meget viktig at politikerne ikke lar seg lede eller presse av arkitekter og utbyggere til å tillate større byggehøyder enn de som er angitt i planen

I den fremlagte planen er det ett punkt som vi mener trenger en presisering. Dette gjelder pkt 2.6.1 hvor det refereres til Plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til annen bygning og nabogrense i områder avsatt til sentrumsformål. Vi regner med at dette gjelder internt i området, men ikke til nabogrensen mot et utenforliggende område. Her må bestemmelsene i Pbl om avstand fra bygning til tomtegrense gjelde, og vi ber om at dette presiseres i reguleringsplanen.

Ellers vil vi påpeke at noen av eiendommene i BSF8 blir liggende lavt i forhold til en 13 meter høy bygning på felt BS12 og kan få en stor ulempe når dette feltet blir bebyggt. Vi ber derfor om at det i Områdereguleringsplanen legges føringer for detaljreguleringen av felt BS12 slik at ulempene for beboerne i BSF8 blir minst mulig.

Med vennlig hilsen.

Turid M. Stokkeland.

Helmut Wachendorf

Kirsti Fredriksen

Anette Steinsland

Leif T. Steinsland

Wenche Hallvord.



VENNESLA
KOMMUNE

VENNESLA KOMMUNE	
Saks-dok.nr.:	15/01310-133
13 DES. 2017	
Enhet/Saksbeh.:	ES
Uoff.	

Vennesla kommunale
råd for
funksjonshemmede

Rådmannen i

Vennesla

Områderegulering for Sentrum Nord

Uttalelse

Rådet for funksjonshemmede har diskutert denne saken på 2 av våre møter.

Rådet har følgende uttalelse:

Det må være universell utforming på alt. Av hensyn til synshemmede må det lages ledelinjer.

Det må oppmerkes nødvendige antall plasser for handikappede.

Vennsla 13.12.2017

Vennlig hilsen Peter Rosendahl

sekretær

Vennesla kommune

Plan- og bygningsetaten

Postboks 25

4701 Vennesla

Vennesla15.12.2017

Angående: 15/01310 Reguleringsplan Sentrum Nord

At Kommunen inngår økonomiske kompromiss i Sentrum Nord planen, som nå gjør at den representerer en **minimumsløsning for skolebarn og andre myke trafikanter (vest for fv 405)**, har Vellet ingen forståelse for. Røllend Vel krever at planen blir fremtidsrettet både for myke trafikanter og bilbruk.

Alle tidligere planer og utredninger har så langt vellet vet innbefattet en løsning med planskilt kryssing for myke trafikanter fra Nesane siden.

Senest i juli i år forutsettes planskilt kryssing av Vegvesenet.

06.07.17	Statens Vegvesen	1. Det forutsettes at planskilt kryssing for gang-/ sykkelveg langs fv. 405 legges til grunn i områdeplanen. 2. I planarbeidet må søkes å finne gode løsninger for gående og syklende og for kollektiv. Vi vil også vektlegge byggegrense langs fylkesveg og minner om at grenseverdiene for støy må overholdes (retningslinje T-1442).
----------	---------------------	---

Beboerne i Nesane, Røllend og Vennesla sentrum vil ha behov for en trygg kryssing av fylkesveien, også brukere av den planlagte strand stien i Nesane vil trenge dette.

Vellet mener også at kryssingen må være i umiddelbar nærhet av rundkjøringen da det er lite trolig at barn og ungdom, som ønsker å krysse Fylkesveien ved Røllend, kommer til å gå helt ned til dagens fot overgang i Nesane.

Planen legger opp til at myke trafikanter fra Nesane og Røllend skal passere industriområdet (Mekonomen), som pr. i dag er lite oversiktlig og overfylt av biler. Dette industriområdet er svært lite egnet for gjennomgang for myke trafikanter.

Vellet er også bekymret for om det vil være plass nok og oversiktlig nok, å ha utkjøring inn mot industriområdet.

Radiusen på Røllendveien må minimum være slik, at brannbil kan kjøre direkte inn i Røllend fra rundkjøringen. Kommunens foreslåtte plan ser ikke ut å ta høyde for dette. For lav svingradius, vil også kunne stoppe trafikk inn fra rundkjøringen og blokkere denne.

Beboerne i Røllend krever at fremtidens innkjørsel er like bra eller bedre en dagens løsning.

Forslag til løsning

Som et forslag til løsning på problemene over, fremlegger Røllend Vel et alternativ som Vegvesenet anbefalte i 2008, i forbindelse med utarbeidelse av Reguleringsplan Perla AS Gnr. 6 Bnr 73, 104 og 1536. Forslaget ble den gang forkastet av utbygger, på grunn av det var for arealkrevende for utbygger. Reguleringsplanen ble da godkjent med en rundkjøring mellom Røllend og Vardehei.

Denne gangen er det Kommunen og ikke utbygger som setter premissene for valg av vei løsning i Sentrum Nord, så det vil jo nå være rimelig at Kommunen vurderer alternativetsom ble anbefalt av Vegvesenet.



Ny avkjørsel – alternativ 1

Brev fra Vegvesenet Region Sor, datert 18.12.2008

Foreslått rundkjøring for atkomst fra riksveg 405 vil være lite heldig med tanke på trafikkfordeling/-belastning på vegarmer. Etter vurdering av kryssalternativer har en likevel kommet til at en rundkjøring vil være "minst dårlig" i dette tilfellet. Trafikkmessig vil en bearbeiding av alternativ 1 være bedre for ny atkomst til Vardehei, men det alternativet er utelukket av forslagstiller fordi det vil kreve mye areal på østre side av riksveg.

Fordeler med foreslått løsning:

Forslaget tar for seg en forsvarlig og fremtidsrettet løsning for myke trafikanter, med sykkelsti og undergang fra Nesane og Røllend.

Planen unngår fire armet kryss inn på fylkesveien mellom Røllendveien og Vardeveien. Vardeheia får da en god innkjøring, uten at den vil forårsake en fremtidig blokkering av Røllendveien.

Ingen eksisterende hus i Røllend eller Vardeheia må fjernes, for å realisere tilkomstene til Røllend og Vardeheia.

Radiusen på innkjøringene til både Vardeheia og Røllend kan økes, uten at noe av den eksisterende bebyggelsen må fjernes.

Klagesak

Det ble 23.11.17 innvilget dispensasjon fra rundkjøringen tilhørende "Reguleringsplan Perla AS", med en T-kryss løsning. T-kryss løsningen er enda ikke vedtatt i Sentrum Nord planen og planen er fremdeles ute på høring frem til 18. desember. Dispensasjonen som ble gitt, låser T-kryss løsningen i Sentrum Nord planen. Dette vil begrense planens muligheter for alternativer, når den skal vurderes etter høringsrunden. Dette strider mot intensjonen til bygge- og deleforbudet i området. Dispensasjonen ble også gitt uten at beboere i Røllend har ble varslet, selv om dette vil få konsekvenser for alle beboerne, da Røllendveien blir stengt som en konsekvens av dette. Vellet har derfor klaget på dette vedtaket, og ber om at disse innspillene ses i sammenheng med klagen sendt Kommunen 07.12.17 på Sak: 75/17 Gnr/bnr 6/73,104,1196,1536 –rammesøknad på Venneslavegen 270 - dispensasjon fra regulert rundkjøring på fylkesvei 405.

Hilsen



Rick Johnston

Styreleder, Røllend Vel

Trekanten Bygg AS
v/Daniel Svendsen
daniel@svgruppen.no

Vennesla kommune
post@vennesla.kommune.no

Vennesla 15.12.2017

Områdereguleringsplan for sentrum nord – uttalelse fra Trekanten Bygg AS

Trekanten Bygg AS er eier av sentrale områder i sentrum nord. Vi ønsker å satse på utvikling av våre eiendommer for å styrke sentrum. Det er avgjørende for oss at det nå vedtas en områdereguleringsplan og at denne gir rammer som gjør det mulig å realisere utbygging i området.

Vi slutter oss i det alt vesentlige til planforslaget. Det er særlig positivt at planen legger opp til en adkomst som gir god tilgang til sentrum samtidig som den oppfattes teknisk og økonomisk gjennomførbart. Vi forutsetter at kommunen kommer tilbake med et forslag som sikrer at alle grunneiere innenfor planområdet blir med som likeverdige bidragsytere til en forholdsmessig andel av rundkjøringen og annen felles infrastruktur. Det må gjelde både de som har et utbyggingspotensiale uten å ha godkjent konkrete planer og de som har fått tillatelse til utbygging uten å ha inngått avtale om bidrag til felles infrastruktur.

Til planforslaget har vi følgende merknader:

1. Det må være større høyde i hver etasje enn bestemmelsene legger opp til.
I planen foreslås en brutto høyde på 4 m for en næringsetasje og 3 m for en leilighetsetasje. Dette gir ikke tilstrekkelig kvalitet til næringslokalene og heller ikke mulighet for gode leilighetsløsninger. Det er helt nødvendig at byggehøyden økes. En næringsetasje bør økes til brutto 5,0 m og en leilighetsetasje til brutto 3,5 m.
2. Sentrumsformål BS14 må gis større fleksibilitet
Vi aksepterer at det tillates 3 etasjer pluss 2 tilbaketrunkne etasjer i dette området. Vi arbeider med ulike konsepter som gjør at det kan bygges et attraktivt handelssenter. Dette markedet er i kontinuerlig endring og vi anmoder derfor om at sentrumsformål BS14 gis større fleksibilitet. Konkret foreslår vi at det åpnes for at det både kan etableres kontor/butikk/servering/offentlig tjenesteyting og bolig i 2. etasje. Det skal uansett være handel i 1. etasje.
3. Kravet til uteoppholdsareal for blokkbebyggelse og sentrumsformål bør reduseres fra 25 m² til 15 m².
Vi ser at stadig flere kommuner innfører løsninger som gjør at utearealkravet på egen tomt reduseres mot krav om at utbygger bidrar økonomisk til oppgradering av nærliggende uteareal, særlig gågata (jfr for eksempel Vestfold fylkeskommune med anbefaling for byene i Vestfold og tilsvarende arbeid som pågår i Kristiansand). Dette gjør at utbyggerne i stedet for å realisere store private uteareal på egen tomt, må bidra til finansiering av attraktive fellesarealer. Det igjen er med på å skape et mer levende og attraktivt sentrumsområde.

Vi anmoder kommunen om å ta initiativ til et samarbeid mellom grunneiere i sentrum nord, inklusiv kommunen, slik at en best mulig kan få til helhetlig utvikling av sentrum. Det kan for eksempel omfatte muligheten for felles parkeringsanlegg og andre tiltak som kan øke attraktiviteten i området. Som grunneier ønsker vi å bidra til et slikt samarbeid.

Vi stiller gjerne opp på møte for å utdype nærmere våre kommentarer til planforslaget og diskutere hvordan et samarbeid mellom gårdeierne kan legges opp.

Vennlig hilsen



Daniel Svendsen

Fra: frank tonnessen <frank-tonnessen@hotmail.com>
Sendt: 17. desember 2017 00:57
Til: Post - Vennesla kommune
Emne: Sentrum nord 15/01310

Gårds/bruksnr 6/320

Hei! Hvis det viser seg at forslag,lengdeprofil vei 5,ny vei fra Nesveien til Røllend blir godkjent, forlanger vi bygging av støyvegg, mot riksveien og Røllendveien.dette fordi vi får mye trafikk, helt inn mot tomte vår, på to sider. Håper dere tar dette til følge. Hilsen Anne Mette og Frank Tønnessen

Få [Outlook for iOS](#)

Fra: DoNotReply@cms.custompublish.com
Sendt: 17. desember 2017 10:20
Til: Post - Vennesla kommune
Emne: Områderegulering sentrum nord - reply 2081111
Vedlegg: reply20171217102018.xml

Områderegulering sentrum nord ? offentlig ettersyn

Navn Håvard Kartevoll
Adresse Nesveien 15, 4700 Vennesla
e-mail haavard@kartevoll.no

Saksreferanse 15/01310

Merknad Som eier av Nesveien 15 så har jeg følgende kommentar. Området vårt er med i reguleringsplan for Nesane vedtatt 02.05.2017. Her er det i § 9 som omhandler bla. bebyggelse som tillater mønehøyde på inntil 8 meter og gesimshøyde inntil 3,5 meter. I deres plan så er dette betydelig innskjerpet. Vi kan ikke godta innskjerpelse på noen av punktene i § 9 i dagens gjeldende plan.
Hilsen Håvard Kartevoll

Vedlegg

Cat 423137
Id 6049799
Cpformid 16309

<http://www.vennesla.kommune.no/?cat=423137&id=6049799>

Unique ID: 2081111

Time: 2017-12-17 10:20:18

IP: 46.230.134.34

XML data is attached to this e-mail.

Fra: DoNotReply@cms.custompublish.com
Sendt: 17. desember 2017 19:54
Til: Post - Vennesla kommune
Emne: Områderegulering sentrum nord - reply 2081220
Vedlegg: reply20171217195341.xml

Områderegulering sentrum nord ? offentlig ettersyn

Navn Knut Inge Larsen
Adresse Nesevegen16
e-mail knut.inge@bmlarsen.no
Saksreferanse 15/01310
Merknad Vedr felt BF S7 Vardeveien 5 syd
Ber om at dere endrer mønehøyden til gesimshøyde da det ikke er mulig å bygge med sokkeletasje. Ser at det er mulig å bygge 2 etasjer med pulttak men det vil bryte med eksisterende hus i området.
Alternativ forslag om å endre mønehøyden til 8,5 m
Vedlegg
Cat 423137
Id 6049799
Cpformid 16309

<http://www.vennesla.kommune.no/?cat=423137&id=6049799>

Unique ID: 2081220

Time: 2017-12-17 19:53:41

IP: 80.203.136.113

XML data is attached to this e-mail.

Fra: DoNotReply@cms.custompublish.com
Sendt: 17. desember 2017 22:50
Til: Post - Vennesla kommune
Emne: Områderegulering sentrum nord - reply 2081270
Vedlegg: reply20171217224931.xml

Områderegulering sentrum nord ? offentlig ettersyn

Navn Vennesla Næringsforening

Adresse v/ Odd Grønberg

e-mail odd@og-kompetanse.no

Saksreferanse 15/01310

Merknad Høringsuttalelse områdereguleringsplan sentrum nord.

Vennesla Næringsforening har med uro sett den negative trenden i dagens sentrum i retning av fallende omsetning og tilbakegang i aktivitet og handel.

Med en handelslekkasje i størrelsesorden 400 millioner kroner i året, er det av avgjørende betydning at sentrum tilrettelegges på en måte som bidrar til å skape investeringslyst og etablering av butikker for å demme opp for lekkasjen. Vi håper at reguleringsplanen kan operere med rammer som inviterer investorer til å satse på et kjøpesenter som er stort nok til å demme opp for dagens handelslekkasje. Den fremlagte reguleringsplanen inneholder etter vår mening positive signaler i form av forbedret vei og gateplan, samt et uttalt ønske om å tilrettelegge for butikkarealer ved å tillate en etasje mer enn i dagens rammer. Det er en kjensgjerning at byer og tettsteder mer og mer bygger i høyden av hensyn til arealutnyttelse og fremtidig behov, og Vennesla Næringsforening ønsker derfor å gi uttrykk for at vi håper den fremlagte områdereguleringsplanen blir godkjent med enda høyere bygninger enn det som ligger i forslaget.

Det er verken Næringsforeningen eller politikerne som skal avgjøre hvor det evt skal bygges et kjøpesenter. Målet må være at det legges til rette for at aktuelle investorer kan gjøre et valg innenfor rammer som gir like muligheter. Det er derfor vår mening at en begrensing i høyde som angitt i fremlagt forslag vil virke diskriminerende for et slikt valg.

Vennesla 16.12.2017
Vennesla Næringsforening
styret

Vedlegg

Cat 423137

Id 6049799

Cpformid 16309

<https://www.vennesla.kommune.no/?cat=423137&id=6049799>

Unique ID: 2081270

Time: 2017-12-17 22:49:31

IP: 109.247.82.54

XML data is attached to this e-mail.

Fra: DoNotReply@cms.custompublish.com
Sendt: 17. desember 2017 22:54
Til: Post - Vennesla kommune
Emne: Områderegulering sentrum nord - reply 2081271
Vedlegg: reply20171217225349.xml

Områderegulering sentrum nord ? offentlig ettersyn

Navn Oddrun Bronebakk
Adresse Elgåsen 10, 4700 Vennesla
e-mail oddrun.bronebakk@gmail.com

Saksreferanse 15/01310

Merknad På vegne av eier av Nesvegen 17 så har vi følgende kommentar:
Området vårt er med i reguleringsplan for Nesane vedtatt 02.05.2017. Her er det i § 9 som omhandler bl.a. bebyggelse som tillater mønehøyde på inntil 8 meter og gesimshøyde inntil 3,5 meter. I deres plan er dette betydelig innskjerpet. Vi kan ikke godta innskjerpelse på noen av punktene i §9 i dagens gjeldende plan.

For Randi og Else Bakkan, Nesvegen 17
Nils Olaf Bakkan og Oddrun Bronebakk

Vedlegg

Cat 423137
Id 6049799
Cpformid 16309

<https://www.vennesla.kommune.no/?cat=423137&id=6049799>

Unique ID: 2081271

Time: 2017-12-17 22:53:49

IP: 85.167.73.3

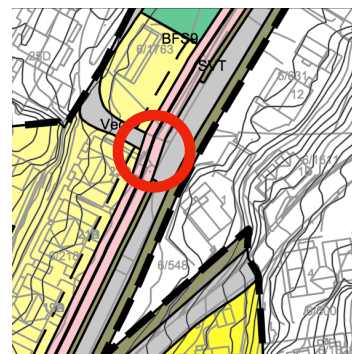
XML data is attached to this e-mail.

Høringsuttalelse, saksreferanse 15/01310: Områderegulering sentrum nord

Under ligger høringsuttalelsen fra Vennesla Barne- og Ungdomsråd i saken om «Sentrum nord»-området. Uttalelsen er godkjent i VBURs møte datert 12.12.17.

Vi i VBUR støtter foreliggende reguleringsforslag for området «Sentrum nord», men ønsker å komme med følgende tilbakemeldinger.

- Det er gledelig at Auravegen får dedikerte sykkelfelt og gangfelt, spesielt siden dette er en gate som brukes av mange elever (Barnetråkken 2017 tatt i betraktning). Det er viktig at krysset sør for den planlagte lekeplassen (se Bilde 1) blir oversiktlig for å unngå kollisjoner.

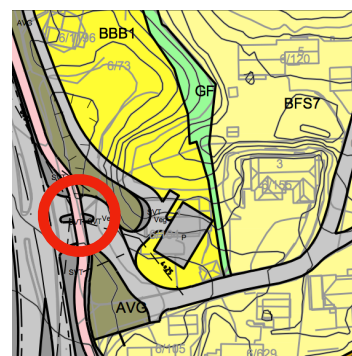


Bilde 1: krysset, Auravegen

- Vi ser også positivt på at Torsbyvegen blir stengt til fordel for heltrukket gågate.
- Utkjøringen fra Røllend til Fv405 vil definitivt bli mer tungvinn, noe det burde blitt funnet en bedre løsning på. Det vil bli vanskelig for store kjøretøy, inkl. brannbiler å manøvrere i hårnålssvingen som oppstår på veg inn til Røllend, en negativ effekt som har blitt tatt med i planbeskrivelsen (s. 21). Det har blitt reflektert godt hvorfor løsningen har blitt slik, noe som er bra.

Likevel vil den motstående utkjøringen fra Vardevegen Syd bli markant bedre, det er positivt at vegen ikke ligger på en allerede trafikkert gang- og sykkelsti.

- Vi synes det er unødvendig å ruste opp balløkken i Auravegen, når en liknende balløkke er planlagt ved ungdomsskolen. Det stilles også spørsmålstegn ved om noen i det hele tatt kommer til å bruke området, som av et av vårt styres medlemmer ble omtalt som en «åkerliknende sak».
- Det er positivt at busslommene som i skrivende stund er plassert henholdsvis ved Trekanten og Esso flyttes nærmere Auravegen, da de fleste passasjerene kommer fra skoleområdet.
- Området hvor gang- og sykkelstien krysser Vardevegen Syd (se Bilde 2) må være oversiktlig for å unngå kollisjoner.



Bilde 2: krysset, Vardevegen Syd

Ytterligere kom følgende punkter frem under VBURs møte, 12.12.17.

- Det må gjøres tiltak som gjør det vanskelig å holde høy fart i Auravegen.
- Det må være hyppigere politikontroller i området.

Med vennlig hilsen,

Eirik Hodnemyr

Leder i Vennesla Barne- og Ungdomsråd

17.12.17

Til: Vennesla kommune, Postboks 25, 4700 Vennesla

15 desember 2017

Kopi: Vennesla Tidende
Fædrelandsvennen

Fra: Meierigården Invest AS (Gnr.6 Bnr. 537), Gelsmoveien 1, 4619 Mosby
Eivind Eivindson AS (Gnr.6 Bnr.373), Venneslamoen 38, 4700 Vennesla

Merknader til reguleringsplan for Vennesla Sentrum Nord.

Byggehøyder

I forslaget til områdereguleringsplanen av 24.10.2017 innstiller kommuneadministrasjonen på at dagens byggehøyder videreføres. I møte i plan og økonomiutvalget samme dag blir det enstemmig vedtatt at felt BS14 og felt BS15 tillates å bygge tre pluss to gradvis inntrukne etasjer. Dette er foreslått uten at konsekvensene for omgivelsene er utredet. Det vil si at felt BS14 og BS15 gis en høyere utnyttelse enn de øvrige tomtene innenfor reguleringsområde. Felt BS14 og BS15 får også bygge andre etasje med 4 meter byggehøyde. Dette er forskjellsbehandling av øvrige utbyggere i Vennesla sentrum, og vi vil protestere på denne forskjellsbehandlingen. Den økte byggehøyden i felt BS14 vil gi en horisont som er opp til 4 meter høyere enn om dagens byggehøyder hadde vært videreført. Felt BS11 vil spesielt merke dette med mindre sol om ettermiddag og kveld. Dette vil redusere kvaliteten og verdien av våre eiendommer. Det er heller ikke avklart hva dette betyr for kravet til solforhold i gågata og på uteoppholdsplass og sandlekeplass. Jamfør pkt. 2,4,5 i planforslaget, og pkt. 6.4.6. og pkt 8,1 i planbeskrivelsen med konsekvensutredning. Vi protesterer på at BS14 og BS15 skal ha mulighet til å bygge 5 etasjer når de øvrige utbyggere ikke får denne muligheten.

Sol skyggeanalysene i planforslaget viser ikke skyggevirkningene senere enn kl 1500. Dette gjelder for alle årstider. Det vil si at skyggevirkningen på ettermiddag og kveldstid er helt utelatt. Dette er en klar mangel med analysen.

Sol og skyggeforhold for beboere øst for gågata vil bli sterkt påvirket av byggehøyden i felt BS 14.

Viser forøvrig til beregning av skyggevirkning fra BS14 og konsekvens for BS11. Se vedlegg 1.

Manglende markering av inn og utkjøring til BS11.

Planen mangler anvisning til hvor inn/utkjøring til garasjeanlegg skal være. Felt BS11 er i syd og vest avgrenset av gågate, i syd også med grønnstruktur, og forøvrig er feltet blokkert med gang og sykkelveg og busslomme i nord. Slik planen er utformet er det ikke mulig å se hvor dette feltet kan ha inn og utkjøring, hverken til overflateparkering eller underjordisk garasjeanlegg. I den forrige reguleringsplanen for samme område var adkomster til garasjeanlegg markert i plankartet. Det må avklares hvor eventuell adkomst til garasjeanlegg kan plasseres, og det må også avklares hvordan man kan ha inn/utkjøring med dagens bygningsmasse. Blant annet må det gis adgang til å krysse gang og sykkelveg. I planbestemmelsene åpnes det for at det kan være nedkjøring over gang og sykkelveg og grønnstruktur på inntil 7 m. Det er behov for innkjøring til parkering og varelevering i dagens situasjon. Vi forutsetter at planen legger til rette for det.

Kollektivholdeplass (SKH) nord i felt BS11:

Områdereguleringsplanen beskriver en kollektivholdeplass/busslomme nord i felt BS11, som i dag er innkjøring til parkeringsplassen til fylkestannlegen og «Fru Moseid». Denne parkeringsplassen er viktig for deres virksomheter. Parkeringsplassen er spesielt viktig for funksjonshemmede som skal til tannlegen eller til Fru Moseid. Meierigården måtte ved forrige omregulering i sentrum nord avgi (ekspropriert av kommunen) 540 kvadratmeter areal til veiformål, og vil på det sterkeste motsette seg ytterligere omdisponering av eiendommen.

Grønnstruktur i Felt BS11:

Det er markert grønnstruktur syd i felt BS11. Vi forutsetter at arealet inngår som en del av uteoppholdsarealer for eiendommen som arealet tilhører.

Manglende medvirkning i planprosessen.

Vi viser til sak 70/16 angående oppstart av områderegulering Sentrum Nord, der det i punkt 10.2 understrekes at planarbeidet skal styrkes med befolkningens medvirkning i planarbeidet, blant annet med «arbeidsmøter/dialogmøter med grunneiere og aktuelle interessegrupper underveis i planarbeidet». Vi har etterlyst denne type samarbeidsmøter for administrasjonen (e-post 3/4-2017 og brev til kommunens politikere og administrasjon 5/6-2017). Vi hadde spesielt sett for oss arbeidsmøter der alle de involverte utbyggere og kommunen kunne se på felles løsninger for garasjeanlegg og grøntområder. Det kunne gitt optimale parkeringsløsninger og grønnstruktur for sentrum. Samtidig som man i større grad kunne sett på sol og skyggevirksomhet for sentrum ved ulik utbygging. En mulig felles forståelse mellom aktører/eiere av ulike tomter ville bidratt til en bedre løsning for området som helhet.

Vi etterlyste sist denne type arbeidsmøte da vi var i dialogmøte med saksbehandler Elna Samuelsen den 24/8-2017. Hun sa at denne type møter hadde hun ikke tid til å arrangere. Dialogmøtet med Elna Samuelsen var i hovedsak en oppsummering av informasjon som er gitt i den generelle orienteringsblanketten «Informasjon om reguleringsplaner og planprosessen» på to sider. Dialogmøtet var svært lite nyttig for vår del.

At kommunen nå har utstilling og møter folk i kulturhuset i forbindelse med offentlig høring er bra, men tid til medvirkning er spesielt viktig før en plan legges ut til offentlig ettersyn.

Vi mener dette er en formell feil ved planarbeidet. Vi protesterer på dette og ber kommunen stoppe planarbeidet for å gjennomføre planarbeidet i samsvar med vedtatt planprogram. Slik vi ser det er dette en mangel i planen. Et planforslag utarbeidet i samsvar med planprogrammet kunne i større grad ha avklart forhold som vi påpeker som svært uheldige.

Generell vurdering av planforslaget til omregulering av Sentrum Nord:

Vi har i utgangspunktet vært positiv til utviklingen og planarbeidet for sentrum, og ønsket å delta aktivt i dette planarbeidet. Men vi er skuffet over den passive holdningen kommunen har til medvirkning i planprosessen.

Det virker som kommunen har til hensikt å legge til rette for nye virksomheter framfor å ta vare på eksisterende virksomhet og dens mulighet for videreutvikling. Vi mener det er uakseptabelt, og vil protestere på det sterkeste, da planen vil forringe vår næringseiendommer i sentrum.

Vennlig hilsen

Meierigården Invest AS



Knut Christian Moseid (Styreleder)

Eivind Eivindson AS



Torkild Eivindson (Styreleder)

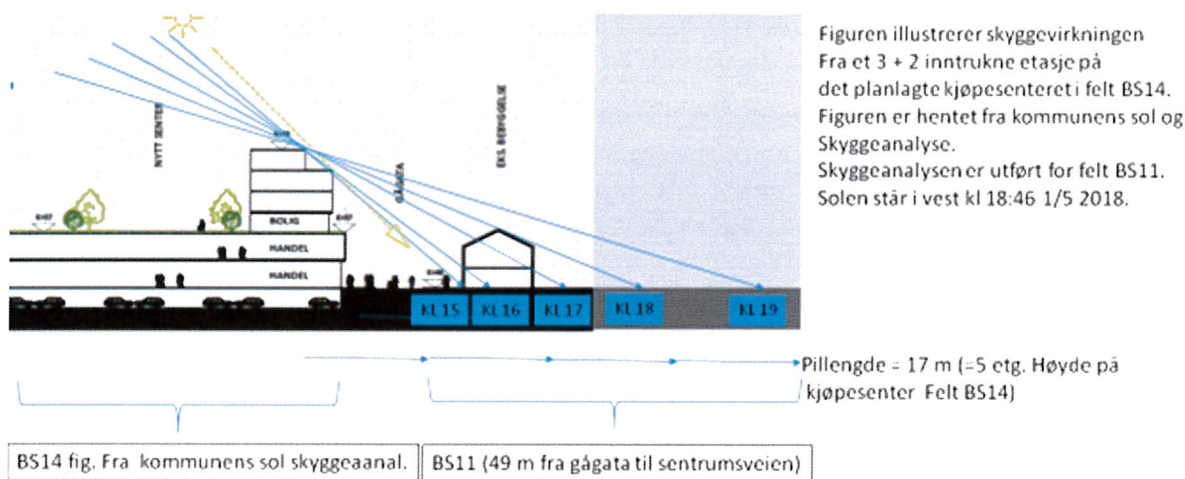
Vedlegg 1: Skyggeberegninger fra foreslått Kjøpesenter i felt BS14 i sentrum Nord i Vennesla på ettermiddag og kveldstid. Skyggeberegningene er beregnet for en 17 meter og 13 meter høy bygning den 1 mai 2018 i Vennesla. Solhøydedata er hentet fra:

<https://www.timeanddate.no/astronomi/sol/norge/vennesla?maaned=5&year=2018>

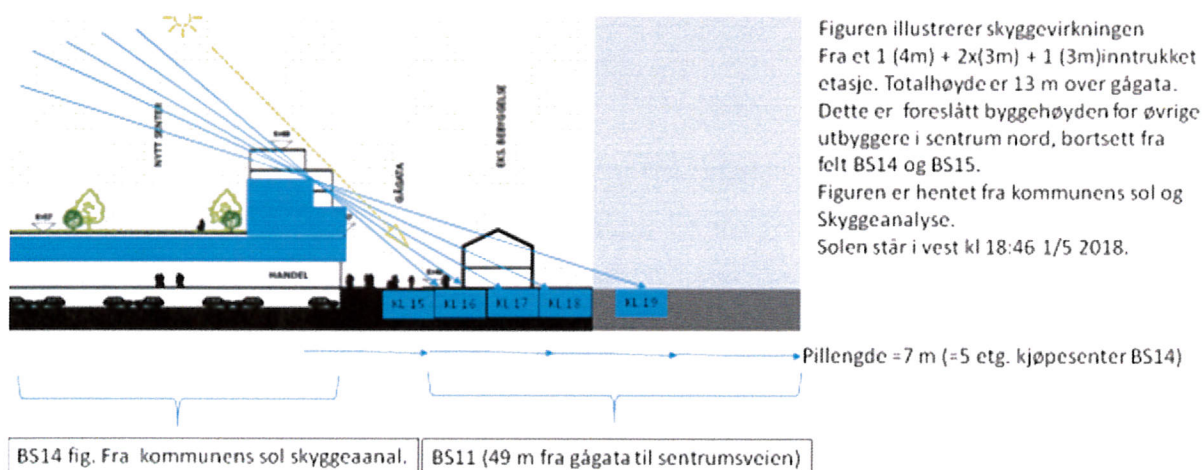
Kartdata er hentet fra:

<http://norgeskart.no/#!?project=seeiendom&layers=1002,1015&zoom=17&lat=6480442.11&lon=88081.91>

Skygge fra 5 etg. Kjøpesenter. Beregnet for 1 mai.



Skygge fra 4 etg. kjøpesenter . Beregnet for 1 mai



Figurene og beregningene viser at beboerne i felt BS11 vil miste sola ca 1 time tidligere rundt 1 mai, med den foreslått bygghøyde på 5 etasjer i felt BS14, sammenlignet med bygghøyde på 4 etasjer som er foreslått for felt BS11, og som er "normal" bygghøyde i Vennesla sentrum.

Skyggeberening fra Kjøpesenter i felt BS14

Kl (tt:mm)	Solhøyde (grader)	Solretning (grader)	Himmelretning	Skygge (17 m bygghøyde)	Skygge (13 m bygghøyde)
15:00	43	213,0	S-SV	18,2	13,9
16:00	38	231,0	SV	21,8	16,6
17:00	31	246,0	V-SV	28,3	21,6
18:00	24	260,0	V	38,2	29,2
19:00	17	274,0	V	55,6	42,5

Tabellen viser beregnet skyggevirkningen fra en 17 m og 13 meter høy bygning beregnet for 1 mai 2018.

Solhøydedata er hentet fra:

<https://www.timeanddate.no/astronomi/sol/norge/yennesla?maaned=5&year=2018>

Skygge fra 5 etg. Kjøpesenter kl 13:27 1/5-2018



Forutsetter 17 m byggehøyde.
Høyeste tak er 6 meter fra byggegrense mot gågata.
Illustrasjonen viser ca. hvor Kjøpesenteret vil kaste skygge på bakken kl 13:27 1/5-2018.
Tidspunkt da sola står høyest på himmelen.

Skyggevirkningen fra Auragården er også vist i retning mot felt BS11.

Skygge fra 5 etg. Kjøpesenter kl 15:00 1/5-2018



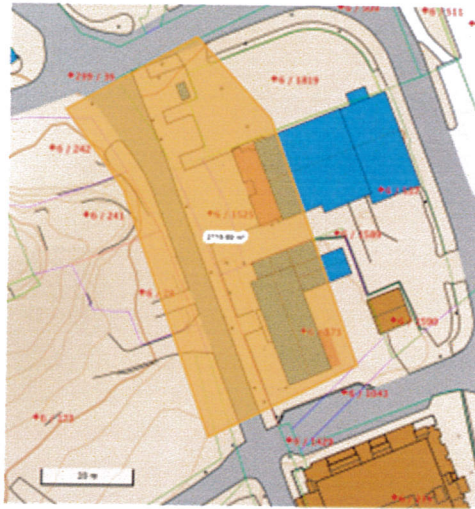
Forutsetter 17 m byggehøyde.
Høyeste tak er 6 meter fra byggegrense mot gågata.
Illustrasjonen viser ca. hvor Kjøpesenteret vil kaste skygge på bakken kl 15 1/5-2018

Skygge fra 5 etg. Kjøpesenter kl 16:00 1/5-2018



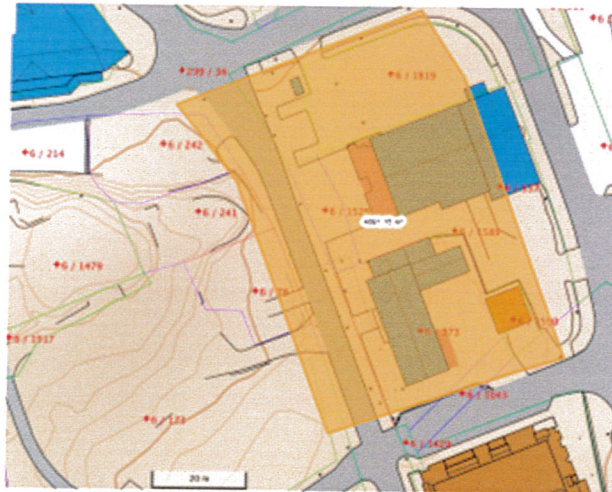
Forutsetter 17 m byggehøyde.
Høyeste tak er 6 meter fra byggegrense mot gågata.
Illustrasjonen viser ca. hvor Kjøpesenteret vil kaste skygge på bakken kl 16 1/5-2018.

Skygge fra 5 etg. Kjøpesenter kl 17:00 1/5-2018



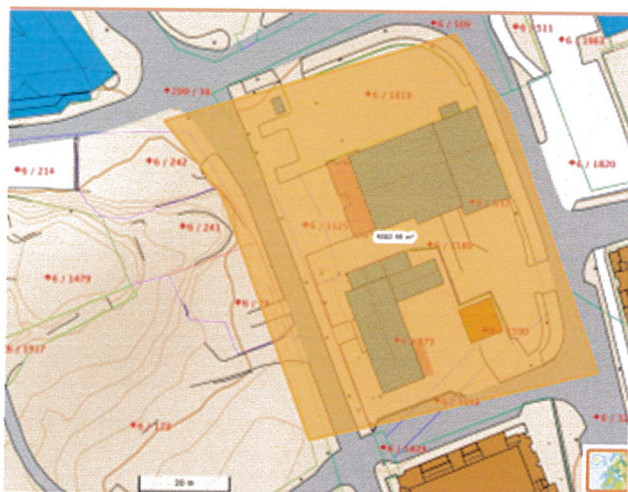
Forutsetter 17 m byggehøyde.
Høyeste tak er 6 meter fra byggegrense mot gågata.
Illustrasjonen viser ca. hvor Kjøpesenteret vil kaste skygge på bakken kl 17 1/5-2018

Skygge fra 5 etg. Kjøpesenter kl 18:00 1/5-2018



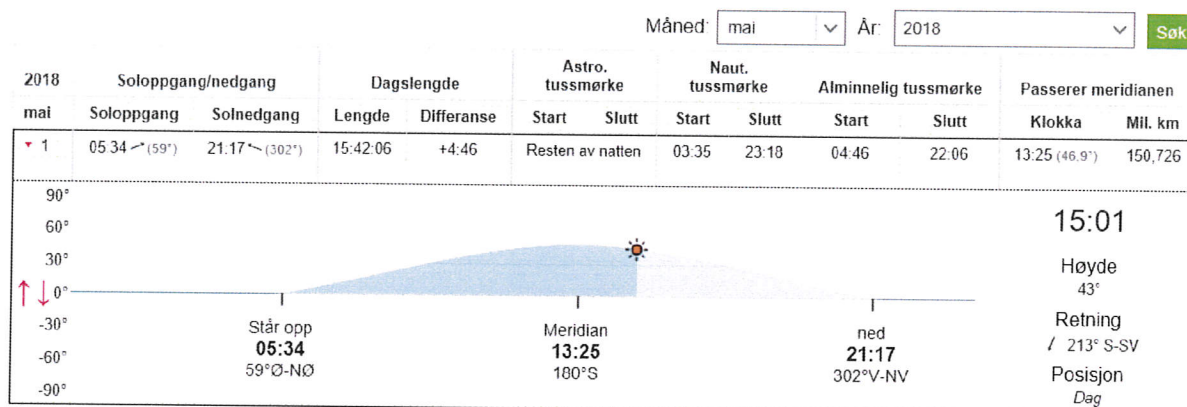
Forutsetter 17 m byggehøyde.
Høyeste tak er 6 meter fra byggegrense mot gågata.
Illustrasjonen viser ca. hvor Kjøpesenteret vil kaste skygge på bakken kl 18 1/5-2018

Skygge fra 5 etg. Kjøpesenter kl 19:00 1/5-2018



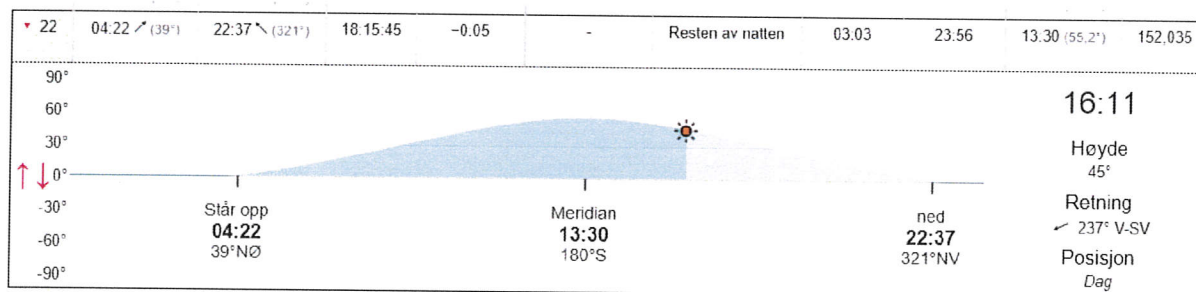
Forutsetter 17 m byggehøyde.
Høyeste tak er 6 meter fra byggegrense mot gågata.
Illustrasjonen viser ca. hvor kjøpesenteret vil kaste skygge på bakken kl 19 1/5-2018

Mai 2018 — Sola i Vennesla



Solbane i Vennesla 1/5-2018 (jmfør pkt.2.4.5 Areal for lek, Fellesbestemmelser for hele planområdet)

Ref. <https://www.timeanddate.no/astronomi/sol/norge/vennesla?maaned=5&year=2018>



Solbane i Vennesla 22/6-2018 (sommersolværv)



Vennesla kommune
Postboks 25
4701 VENNESLA

Deres ref.
15/01310-114

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2016/10355

Dato
14.12.2017

Høringsuttalelse til forslag til områderegulering for Sentrum Nord i Vennesla kommune

Vi viser til oversendelse datert 1.11.2017 fra Vennesla kommune, med vedtak om å legge forslag til områderegulering for sentrum nord ut til offentlig ettersyn. Det vises videre til oversendt støyutredning mottatt den 8.12.2017.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ny rundkjøring i krysset mellom fv. 405 Venneslavegen og Sentrumsveien. Hensikten med å utbedre eksisterende kryssløsning er å bedre kunne ivareta hensynet til de mange myke trafikantene som ferdes i området samt å legge til rette for en mer effektiv trafikkavvikling i forbindelse med fremtidig utvikling av Vennesla sentrum. Store arealer foreslås regulert til sentrumsformål for å sikre en attraktiv og fremtidsrettet utvikling av Vennesla sentrum.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Planområdet er videre regulert gjennom en rekke eldre reguleringsplaner.

Innspill fra Fylkesmannen

Vi viser til Fylkesmannens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet av 30.06.2016 samt regionalt planforum den 7.12.2017 hvor planen ble diskutert.

Sentrumsutvikling

Dagens infrastruktur i tilknytning krysset mellom Venneslagvegen og Sentrumsvegen gir dårlig trafikkavvikling i Vennesla sentrum, samtidig som det ikke er tilstrekkelig tilrettelagt for kollektiv og myke trafikanter. Gjennom planprosessen har det vært vurdert en rekke ulike utforminger for nytt kryss, og det som høringsforslaget nå legger opp til er etablering av en firearmet rundkjøring. Videre tenkes det tilrettelagt for ulike løsninger for etablering av gang-/og sykkelvei og fortau langs Auravegen, Revia og sentrumsvegen. En ser for seg at de valgte løsningene vil være tilfredsstillende for å håndtere en fremtidig forventet vekst i biltrafikken inn til sentrum som følge av planlagt vekst, blant annet gjennom etablering av kjøpesenter.

For å bygge opp om Vennesla sentrum, mener Fylkesmannen det må legges vekt på å oppnå en konsentrert utbygging med høy utnyttelse, særlig innenfor delområdene regulert til sentrumsformål. For å kunne utvikle et levende sentrum som kan tilby befolkningen tjenester som dekker daglige funksjoner, samtidig som det legges til rette for at disse kan nås gjennom kollektiv samt bruk av gange og sykkel som fremkomstmiddel, mener Fylkesmannen det er avgjørende at fremtidig utbygging av Vennesla sentrum skjer gjennom helhetlige reguleringsplaner. Slik vi vurderer det, er foreliggende forslag til områderegulering ikke tilstrekkelig egnet til å styre arealbruken i området, da denne er svært åpen og lite konkret med hensyn til krav om detaljregulering og utnyttelsesgrad.

Forslag til reguleringsbestemmelser åpner for at det kan oppføres nybygg/tilbygg under 250m² (BYA) eller utbygging av en enkelt eiendom, uten at kravet om detaljregulering slår inn. Videre er det ikke angitt noen konkret utnyttelsesgrad for oppføring av ny bebyggelse innenfor områdene regulert til sentrumsformål. For å sikre en helhetlig utbygging i sentrum, med hensyn til lokalisering av nødvendig infrastruktur og tilgjengelige områder for allmennheten, herunder parker, lekeområder og eventuell annen grønnstruktur, mener vi det vil være en fordel å regulere flere av eiendommene avsatt til sentrumsformål under ett. Vi vil derfor gi råd om at det i bestemmelsene stilles krav til detaljregulering for alle byggeområdene, gjerne med hensynssone felles planlegging der det anses som hensiktsmessig. Utnyttelsesgrad i % BYA må også fremgå tydelig av reguleringsplanen.

Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

I vårt innspill til oppstartsmeldingen ble det videre pekt på at kommunen gjennom sin arealplanlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp. Det er derfor viktig at planarbeidet åpner for redusert bilbruk ved bruk av virkemidler som maksimale parkeringsnormer, tilrettelegging for god kollektivtransport samt tilrettelegging for gange og sykkel. Det følger videre at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging at det i by- og tettstedsområder bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter tillegges vekt. Slik vi vurderer det, bygger planforslaget godt opp om noen av disse forholdene, blant annet ved at det tilrettelegges for etablering av to nye bussholdeplasser i sentrum og at det tilrettelegges for flere nye gang- og sykkelveier.

For å sikre god utnyttelse i sentrumsområder, mener Fylkesmannen man må unngå å benytte store arealer til bilparkering. Slik situasjonen er i dag, består store deler av planområdet i tilknytning til trekanten og området der det skisseres etablering av fremtidig kjøpesenter, av gateparkering. At det i foreliggende områderegulering legges opp til fjerning av disse, mener Fylkesmannen er et meget positivt grep. Vi er imidlertid av den oppfatning av foreliggende reguleringsbestemmelser ikke i tilstrekkelig grad krever etablering av parkering av kjeller. Det fremgår videre av planbeskrivelsen at «(...) *det er ønskelig at nye bygg i sentrum etablerer parkering i parkeringskjeller*». Fylkesmannen gir derfor faglig råd om at reguleringsbestemmelsene omarbeides slik at det blir et absolutt krav om etablering av parkeringskjeller i forbindelse med fremtidig utbygging av områdene avsatt til sentrumsformål.

Planforslaget er, slik Fylkesmannen vurderer det, i noen grad fremtidsrettet, da det legges opp til 20% dekning for parkeringsplasser til el-bil for kontorer og annen tjenesteyting, og til 10% dekning for forretningsareal. Vi understreker imidlertid at for å kunne nå nasjonale mål om å ta den fremtidige trafikkveksten med kollektivtransport, sykkel og gange, er det viktig at det legges opp til restriktive parkeringsnormer. Ut fra tabellen i reguleringsbestemmelsene punkt 2.7.1, fremgår det ikke tydelig hvorvidt dette er maksimalt antall parkeringsplasser planen åpner for, eller et absolutt krav om antall parkeringsplasser som skal etableres ved utbygging av det enkelte område. Vi gir derfor faglig råd om at det settes makskrav til parkering for områdene avsatt til sentrumsformål (kontor, forretning, tjenesteyting mm.).

Grønnstruktur

Områdereguleringen viser etter vår vurdering, få områder avsatt til grønnstruktur og/eller lek. Planforslaget legger opp til at lokalisering av grøntområder skal avklares gjennom fremtidige detaljreguleringer. Fylkesmannen er imidlertid av den oppfatning at det er viktig å definere den overordnede grønnstrukturen så tidlig som mulig og allerede på områdereguleringnivå, slik at fremtidig arealbruk er avklart. På denne måten vil en sikre at områdene videreføres i fremtidige detaljreguleringer. Slik vi vurderer det, vil det da også være rom for å sette bestemmelser om utforming og krav til opparbeiding slik at dette kan skje også uavhengig av fremtidig detaljregulering. Vi ber derfor om at kommunen gjør en helhetlig vurdering av områder som er egnet til grønnstruktur og at dette fremgår av områdereguleringen før denne vedtas.

Barn og unge

Det fremgår av planbeskrivelsen at det aktuelle planområdet er i bruk av barn og unge både til lek og som skolevei. Eksisterende gang- og sykkelveinett opprettholdes omtrent som dagens situasjon, men det legges opp til flere forbedringer. Disse forbedringene innebærer at Auravegen omgjøres til miljøgate med eget sykkelfelt. Det er videre lagt opp til etablering av eget fortau for gående samt med fysisk skille mellom bilvei og myke trafikanter. Sentrumsvegen er tenkt opparbeidet med eget sykkelfelt i tillegg til eksisterende fortau. Etter Fylkesmannens vurdering, er de valgte løsningene gode og sørger for økt trafiksikkerhet for myke trafikanter i området. At det legges godt til rette for økt bruk av sykkel er også meget positivt i et folkehelseperspektiv og for å redusere klimagassutslipp. Vi savner imidlertid at krysningspunkter fremgår tydelig av plankartet. Slik vi ser det, kan det være problematisk for syklist/gående å krysse mellom Vardevegn/sentrumsvegen i nord og videre til sørlige deler av Sentrumsvegen og Torsbyvegen. Slik vi ser det, bør det særlig legges vekt på trafiksikker kryssing i forbindelse med de to planlagte bussholdeplassene i Auravegen/Sentrumsvegen.

Som nevnt over, er det avsatt få områder til lek og annen grønnstruktur i forslaget til områdereguleringen. Dersom en ser bort fra avsatt grønnstruktur i Røllend, er det kun regulert inn ett parkområde øst for Sentrumsvegen (o_Park) samt en mindre lekeplass og en kvartalslekeplass langs Auravegen. For å sikre at planen tar tilstrekkelig hensyn til barn og unge, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, mener Fylkesmannen at det må settes av større områder til grønnstruktur/lek i områdereguleringen, og ber om at kommunen gjør en ny vurdering av egnede lokaliteter.

For å sikre at barn og unge blir hørt og at deres meninger blir ivaretatt i planarbeidet, er det svært viktig at denne gruppen også inkluderes i medvirkningsprosessen. Det fremgår ikke tydelig av planbeskrivelsen hvordan planarbeidet har tilrettelagt for medvirkning fra barn og unge, men det ble orientert om på planforum den 7.12.2017, at både elever ved ungdomsskolen og det lokale ungdomsrådet har vært involvert i prosessen knyttet til utforming av skolevei. I forbindelse med planarbeidet er det også gjennomført en barnetråkkregistrering. Etter Fylkesmannens vurdering har planarbeidet sikret en tilfredsstillende medvirkningsprosess knyttet til barn og unge.

Naturmangfold – massehåndtering og fremmede arter

I følge planbeskrivelsen er det registrert forekomst av hagelupin sør i planområdet. Forekomster av fremmede arter vil i stor grad utgjøre en trussel overfor steds egne arter og økosystemer, og spres i all hovedsak gjennom masseforflytning. Hagelupin har en svært høy risiko for spredning, og spredning skjer både via frø og plantedeler (røtter). For å unngå spredning til nye lokaliteter, er det derfor svært viktig at reguleringsplanen sikrer tilfredsstillende massehåndtering både internt og utenfor planområdet. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene at det innenfor områder avsatt til annen veggrunn og grønnstruktur ikke skal innføres eller spres fremmede arter ved beplantning eller tilførsel av masser. Bestemmelsene knyttet til håndtering av svartelistearter, mener vi imidlertid gir lite konkrete føringer for hvordan svartelistearter skal håndteres internt i planområdet i anleggsfasen. Vi ber derfor om at det innarbeides i reguleringsbestemmelsene at masser som flyttes internt i området skal være rene og ikke inneholde uønskede fremmede plantearter. For mer informasjon knyttet til massehåndtering og fremmede arter, viser vi til rapport fra Sweco «*Veileder massehåndtering og fremmede arter*», som er utarbeidet på oppdrag fra Fylkesmannen og som finnes tilgjengelig på våre nettsider.

Støy

Som en del av foreliggende konsekvensutredning er det gjennomført en støyutredning. Trafikkstøy i området er beregnet ut fra et nullalternativ med kryssløsning basert på gjeldende eldre plangrunnlag og på foreslått løsning med rundkjøring som skissert i planforslaget. For begge analysene er det benyttet fremskrevet trafikk tall i 2037. Det fremgår av utredningen at ny veigeometri med rundkjøring i hovedsak gir marginale endringer av støynivå for delområdene nærmest de aktuelle veiene. Støykartene viser imidlertid at store deler av arealene avsatt til sentrumsformål i områdereguleringen ligger innenfor gul og rød støysone for begge de to alternativene. Det følger av foreslåtte reguleringsbestemmelsene at nødvendig støydempingstiltak skal vises i detaljregulering eller følge byggesøknad i de tilfellene der omsøkte tiltak ikke krever detaljregulering. Det er også knyttet rekkefølgekrav til at eventuelle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse/ferdigattest i det enkelte delfelt.

Vi minner om at det innenfor rød støysone i utgangspunktet ikke skal legges til rette for etablering av støyfølsom bebyggelse, herunder blant annet leiligheter/boliger. Ved slike tilfeller, må utbygger regne med å iverksette fasadetiltak på bygninger for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Støyforholdene i planområdet tilsier, slik vi vurderer det, at støy er et meget viktig tema som må belyses ved

fremtidige detaljreguleringer av området. Støyutredningene som er gjennomført i områdereguleringen vurderer vi som tilfredsstillende på dette plannivået, men vi forventer at vurdering av konkrete støyskjermingstiltak belyses grundig i detaljreguleringene og at det stilles konkrete rekkefølgekrav til gjennomføring av tiltakene. Slik vi vurderer det, kan «Eventuelle» med fordel fjernes i områdereguleringens rekkefølgekrav punkt 7.3, tredje kulepunkt.

Grunnforurensning

Planområdet omfatter to eiendommer med eksisterende virksomheter, en bensinstasjon og et bilverksted. Disse eiendommene er avsatt til formål i reguleringsplanen som hjemler en annen og utvidet bruk i fremtiden, herunder forretning. Vi minner om at det er stor sannsynlighet for at grunnen spesielt på disse to eiendommene, er forurensset. Grunnforurensning må derfor vurderes ved fremtidig detaljregulering av disse eiendommene. Vi minner om at dersom forurensning har inntrådt, skal den ansvarlige sørge for å igangsette tiltak for å stanse, fjerne og begrense virkningen av den, og plikter også å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper som følge av forurensningen. Ved terrenginngrep i forurensset grunn, plikter tiltakshaver å gjennomføre de tiltak som er nødvendige for å sikre at anleggsarbeidet, herunder oppgraving og disponering av forurensset masse, ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø. For terrenginngrep i forurensset grunn skal det i tillegg utarbeides en tiltaksplan.

Fylkesmannen forventer at det settes krav til dokumentasjon, herunder en miljøteknisk grunnundersøkelse av tomten, og håndtering av eventuelle forurensende masser, jf. forurensingsloven § 7.

Forholdet til detaljregulering for Heiseldalstunet

Arbeidet med utarbeidelse av detaljregulering for Heiseldalstunet er, etter det Fylkesmannen kjenner til, i ferd med å avsluttes. Det fremgår imidlertid at området som er detaljregulert også delvis inngår i foreliggende områderegulering. Etter det vi kan se, er det ikke spesifisert i reguleringsbestemmelsene til områdereguleringen hvilken plan som skal gjelde, og dette vil medføre at vedtatt områderegulering vil kunne sette til side detaljreguleringen. Fylkesmannen legger til grunn at detaljreguleringen for Heiseldalstunet blir gjort gjeldende og at dette tydelig fremgår av områdereguleringen.

Bestemmelser

Forslag til reguleringsbestemmelser er meget omfattende, men er, slik vi vurderer det, i noen grad mangelfulle, særlig med hensyn til blant annet fastsetting av et generelt plankrav samt tillatt utnyttelsesgrad i sentrumsområdene som nevnt i vurderingen over. Det bør videre vurderes om enkelte forhold som er tenkt løst i utomhusplan, i stedet skal formuleres som konkrete bestemmelser i den enkelte detaljregulering som f.eks. plassering og utforming av murer samt arealer for lek og annen aktivitet.

Det fremgår av bestemmelse punkt 2.3.3 i forbindelse med etablering av offentlige friområder og parker at «(...) *krav til støyskjerming skal vises i detaljplanen som regulert tiltak.*» Her mener vi det er uklart hvilken detaljplan det vises til, siden bestemmelsen er plassert under kapittelet med fellesbestemmelser. Etter vår vurdering må det spesifiseres om det her dreier

seg om fremtidig detaljregulering av et område. Det er for øvrig positivt, særlig av hensyn til barn og unge, at det er innarbeidet en bestemmelse om at takterrasser kun kan benyttes som supplerende uteoppholdsarealer og ikke kan benyttes til å dekke areal for lek.

Bestemmelsene punkt 3.1 åpner for at det i områdene BS1-BS15 og BKS1-BKS3 kan gjennomføres utbygging under 250m² uten at det utarbeides reguleringsplan. Slik vi vurderer det, vil denne bestemmelsen ikke i tilstrekkelig grad sikre en helhetlig utbygging, da det kan foretas mindre utbygginger som vil kunne legge uheldige føringer for videre utvikling av et område. Vi ber derfor om at det settes et plankrav til alle bolig- og sentrumsområdene inkludert områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Slik vi vurderer det, vil et plankrav, tillegg til å sikre en helhetlig utbygging, sørge for at hensynet til blant annet barn og unges interesser i større grad vil bli ivaretatt enn ved mindre enkeltutbygginger.

Områdereguleringen legger opp til en videreføring av den påbegynte strandstien langs Otra. Stien foreslås regulert til offentlig turveg. For å sikre opparbeiding av stien ber Fylkesmannen kommunen vurdere om det vil være hensiktsmessig å ta med denne i planens rekkefølgebestemmelser.

Det fremgår av planens rekkefølgebestemmelser punkt 7.1 at «*Før det gis igangsettestillatelse til anleggsarbeid innenfor planområder skal følgende trafiksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført*». Denne bestemmelsen gjelder blant annet etablering av den planlagte nye rundkjøringen. Slik vi vurderer det, er bestemmelsen lite konkret og det fremstår for oss som uklart hva som ligger i begrepet «*sikret gjennomført*». Vi mener at de forhold som må være løst for å sikre etablering av rundkjøring og annen infrastruktur i planområdet, må fremgå av rekkefølgekravene, og gir faglig råd om at disse strammes opp før endelig behandling av områdereguleringen.

Fylkesmannen vil avslutningsvis trekke frem bestemmelsen om krav til redegjørelse for hvordan en skal minimere bygningens energiforbruk som særlig fremtidsrettet og i tråd med nasjonale mål for reduksjon av klimagassutslipp.

Med hilsen

Pia Karine Hem Molaug (e.f)
seniorrådgiver

Ellen Synnøve Paust
senioringeniør

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Saksbehandler: Ellen Synnøve Paust, tlf.: 38 17 62 09

Kopi til:

Vest-Agder fylkeskommune	Postboks 517 Lund	4605	KRISTIANSAND S
Statens vegvesen, Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808	ARENDAL



Statens vegvesen

Vennesla kommune
Postboks 25
4701 VENNESLA

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
Steinar Ånesland / 38121525

Vår referanse:
16/97020-11

Deres referanse:

Vår dato:
15.12.2017

Offentlig ettersyn av forslag til områdereguleringsplan for sentrum nord i Vennesla kommune – uttalelse

Vi viser til brev fra dere av 1.11.2017.

Oversendelsen gjelder offentlig ettersyn av forslag til områdereguleringsplan for sentrum nord.

Statens vegvesen har følgende merknader til planforslaget:

- Planbeskrivelsen: *«Den viktigste oppgaven til planen er å finne en ny løsning for adkomst til sentrum fra fylkesveien, med tilhørende gang- og sykkelveinett med trafikksikre krysningspunkter. Den nye løsningen må også gi en god adkomst til og legge til rette for realisering av nye byggeprosjekter.»*

I planarbeidet er det sett på en rekke ulike løsninger for nytt kryss på fv. 405, med tilhørende krysningspunkt for gående og syklende. I forslag til plan er rundkjøringen lokalisert nord for «Trekanten», ved dagens kryss til sentrum. Nesveien legges om ut mot fylkesvegen og kobles på rundkjøringen. Ved opparbeidelse av rundkjøringen skal vegen til Røllend legges om og eksisterende kryss med fylkesvegen skal stenges. Vardehei får atkomst fra nytt kryss på fylkesvegen og dagens kombinerte kjøreveg og gang-/sykkelveg blir en ren gang-/sykkelveg. Statens vegvesen mener dette isolert sett er positivt, selv om vi helst hadde sett en atkomstveg til Vardehei fra Sentrumsvegen.

- Planforslaget viser krysningspunkt for gående og syklende i plan på fylkesvegen. Grunnet arealknapphet, krav i vegnormalene til stigning og kurvatur og behov for store terrenginngrep, har det vist seg utfordrende å finne en løsning for planskilt kryssning. Vi mener foreslått løsning kan aksepteres, men det er viktig at det i etterfølgende byggeplan vurderes behov for trafikksikkerhetstiltak som kan kompensere for manglende undergang. Regulert gangfelt tas ut av denne planen.

- Kommunen presenterte planforslaget i planforum 7.12.17 og ytret ønske om konkrete forslag til rekkefølgekrav. I forslag til rekkefølgebestemmelser er det i punkt 7.1 brukt formuleringen «*skal følgende trafikktiltak være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført.*» Statens vegvesen mener dette blir for uklart og at det inviterer til at trafikktiltakene kan skyves ut i tid. For tiltak i tilknytning til fylkesveg må dette endres til «skal følgende trafikktiltak være ferdig opparbeidet.» Tredje strekpunkt i 7.1 må endres i samsvar med dispensasjonsvedtak for gnr. 6, bnr. 73 med flere.
- Utformingen av nytt regulert kryss til Vardehei er ikke tilfredsstillende. Innerkurven i ny Vardeveg har radius på kun fem meter og den er ikke dimensjonert for kjøretøytype lastebil (renovasjon, brannbil mv.). Radien må økes til minimum ni meter. Ved søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for gnr. 6, bnr. 73 m.fl. ble det stilt liknende vilkår og kravet er fulgt opp i nylig oversendt byggeplan for nytt kryss/veg.
- Ved område BS13 må annet vegareal langs fylkesvegen økes til minimum tre meter. Dette er spesielt med tanke på drift/vedlikehold og snøopplag.
- Frisiktlinjer i krysningspunkt på fylkesvegen sør for rundkjøringen mangler. Det forutsettes at dette innarbeides før sluttbehandling av planen.
- Nord for rundkjøringen bør det legges inn en snarvei fra gang-/sykkelvegen mot Vardehei, der dagens atkomstveg går. Dette er lagt inn i byggeplanen som nå utarbeides for nytt kryss med fv. 405/veg til Vardehei.
- I følge håndbok N100 bør ytre diameter for rundkjøringer på hovedveger være minst 40 meter. Planforslaget viser rundkjøring med ytre diameter 36 meter. Det er for dette søkt til Statens vegvesen om fravik. Statens vegvesen har anbefalt søknaden og den ble 6.12.17 oversendt til Vest-Agder fylkeskommune. Søknaden skal være politisk behandlet i fylkeskommunen før sluttbehandling av reguleringsplanen.
- Det registreres at det i oversendt støyvurdering av 24.11.17 konkluderes med at endringer i veggeometri ikke utløser krav til støyskjerming av eksisterende bebyggelse. For videre detaljregulering av byggeområder i denne planen skal nødvendige støydempingstiltak fremgå, jf. bestemmelsen punkt 3.1. Det er i samme bestemmelse vist til feil paragraf – § 1.3 (skal være § 2.3).

Vegavdeling Vest-Agder – seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen

Anne Grete Tofte
seksjonsleder

Ånesland Steinar

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Vest-Agder fylkeskommune, regionalavd.,

Fra: Thor Helle <thor.helle@goddriv.no>
Sendt: 18. desember 2017 09:34
Til: Post - Vennesla kommune
Kopi: Samuelsen, Elena
Emne: Merknader til forslag til områderegulering for sentrum nord

God Driv AS eier deler av Torsbyveien 8-18 som inneholder blant annet Floriss blomsterforretning og Salong Siluette Frisør. På bakgrunn av dette har vi følgende merknader til områdeplanen.

- Varelevering må planlegges for hele området. Det må defineres «rute» for varelevering til hver enkelt eiendom slik at man på forhånd vet hvilke veier som må dimensjoneres for store lastebiler i forhold til veibredder og breddeutvidelse i kurver. Dette for å unngå å skape kaotiske og trafikkfarlige tilstander når alle butikkene skal ha levert varer på samme tid.
- Vi ønsker ikke å ha for mye tungtrafikk forbi butikkene i Torsbyveien 8-18 da veien ikke er dimensjonert for dette, men vi ønsker å beholde den biltrafikken som er der i dag da den er grunnlaget for driften av butikkene som ligger der, og da spesielt blomsterforretningen.
- Det må vurderes trafiksikkerhet for adkomst med bil til opp til 1200 boliger pluss ca 11 000m² næringsareal. Det gjelder veibredder, kryssløsninger og adkomster til alle boligbyggene.
- Det er lite forhåndsdefinerte grøntarealer i planen. Vi mener det ikke kan være opp til hver enkelt eiendom å sørge for tilstrekkelig grøntarealer men at dette må tenkes gjennom på forhånd slik at man får grøntarealene der hvor de vi skape de beste møteplassene for planen som helhet.
- Det presiseres i planbeskrivelsen at det er viktig at det ikke bygges høyere enn foreslått i planen. Det legges opp til etasjehøyder på 4 meter i næringsarealer og 3 meter i boligarealer. Dette er altfor lave etasjehøyder. Hvis disse etasjehøydene blir vedtatt får man en haug med dispensasjonssøknader i etterkant hvor det søkes om høyere etasjehøyder, og byggene vil følge med og opp flere meter høyere enn vedtatt.

For øvrig er vi veldig positive til planen.

for God Driv AS
Thor Helle
Daglig leder

Tlf.: +47 404 88 690
E-post: thor.helle@goddriv.no



Org.nr: 855 132 192
Besøksadresse: Markensgate 8, 4611 Kristiansand
Postadresse: Postboks 407, 4664 Kristiansand



Vennesla kommune

18.12 -17

Merk "15/01310"

Områderegulering sentrum nord – offentlig ettersyn

Vi har følgende merknader til forslaget til områderegulering for sentrum nord, Vennesla:

- Den offentlige tannhelsetjenesten, Vennesla tannklinikk/Vest – Agder fylkeskommunen er leietager i Meierigården, Sentrumsveien 46, det har vi vært siden 1994
- Vennesla tannklinikk behandler ca. 4 – 5 000 ulike pasienter pr år, og har et stort behov for parkeringsplass/område, for å kunne ivareta våre pasienter
- I og med Den offentlige tannhelsetjenesten har et særlig ansvar for å behandle pasienter i med nedsatt helse, og som derfor av ulike grunner har et økt behov for motorisert transport til /fra tannklinikken, med derav følgende parkeringsbehov
- Klinikken behandler et betydelig antall pasienter som er rullestolbrukere, som er avhengig av transport med større biler (taxi som kan ta rullestoler), noe som krever et visst areal for å komme inn på tannklinikken
- Tannklinikken har i tillegg i sin leieavtale inkludert et visst antall parkeringsplasser til disposisjon utenfor tannklinikken

Mvh

Anna Tveiten Lüdemann



Klinikkleder Vennesla tannklinikk/ Rådgiver, folkehelse

Sentrumsveien 46,

4700 Vennesla

Telefon: 38 15 00 00/945 022 28

E-post: venanlud@vaf.no

Hjemmeside: www.vaf.no 

Fra: Anne Lene Nilsen <anne.lene@norsk-byggservice.no>
Sendt: 18. desember 2017 15:26
Til: Post - Vennesla kommune
Kopi: Helge Ulstein; Samuelsen, Elena
Emne: Innspill Bestemmelser til arealformålet til områderegulering - Sentrum, Nord

Hei.

Norsk Byggservice AS sender på vegne av tiltakshaver, May Britt Viste Ulstein, Gbnr. 6/294.

Innspill til bestemmelser for Sentrum Nord:

Det er et ønske å opprettholde lik møne/gesimshøyde på en eventuell ny bolig på denne eiendommen.
Med tiden vil kanskje eksisterende bygg rives og eiendommen fradeles til oppføring av nye boliger.

Med hilsen
Anne Lene S Nilsen



Hunsøya
4700 Vennesla
Tlf: 470 16 541
anne.lene@norsk-byggservice.no
www.norsk-byggservice.no

Vennesla kommune
Postboks 25
4701 VENNESLA

Dato: 19.12.2017
Saksref: 201726305-2
Deres ref.: 15/01310-114
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo
Telefon:
Mobil: +47 91627176
E-post: Maarten.Nandrup.Stallemo@banenor.no

Vennesla kommune - merknad til offentlig ettersyn - områderegulering sentrum nord

Viser til oversendelse 01.11.17 angående offentlig ettersyn av forslag til områderegulering for sentrum nord.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser. Vi har ingen spesielle merknader til planforslaget.

Ragnhild Lien
seksjonssjef

Plan og teknikk, Forvaltning og samfunnskontakt

Maarten Nandrup Stallemo
seniorrådgiver

Plan og teknikk, Forvaltning og
samfunnskontakt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



Saksprotokoll

Vennesla kommune - Områdeplan - sentrum nord - offentlig ettersyn

Arkivsak-dok.	16/05979
Saksbehandler	Kristin Syvertsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø	24.01.2018	17/18

Fylkesrådmannens forslag til vedtak

pkt.1

Vest-Agder fylkeskommune er positiv til forslag til områdeplan for sentrum nord i Vennesla. Etter fylkeskommunens mening vil planen bidra til å løse trafikale forhold og styrke Vennesla sentrum på en god måte.

pkt.2

Vest-Agder fylkeskommune mener at forslag til ny rundkjøring er en god løsning for kjøreatomst fra nord mot sentrum. Fylkeskommunen mener imidlertid at planforslagets løsning med hensyn til hvordan Røllend er vist koblet til Fv405, er uhensiktsmessig og fylkeskommunen anbefaler derfor at andre alternativer vurderes. Fylkeskommunen er for øvrig fornøyd med at det er satt rekkefølgekrav med hensyn til de trafikale løsningene i dette området. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke er satt av fylkeskommunale midler til prosjektet.

pkt.3

Vest-Agder fylkeskommune mener at planforslaget må vise overordnet grønnstruktur for nytt sentrumsområde (Revia), der tilstrekkelig og velegnet offentlig areal for opphold og lek, som blant annet kvartalslekeplass, er avklart. Dette er ikke ivaretatt i planen og det reises derfor **innsigelse** til planforslaget.

pkt.4

Vest-Agder fylkeskommune slutter seg til kommunens mål om et kompakt sentrum og det gis derfor råd om å vurdere om det for enkelte byggefelt kan settes minimumskrav til utnyttelse. Dette må imidlertid avklares med hensyn til solforhold.

pkt.5

Vest-Agder fylkeskommune mener at det i sentrumsområdet bør være krav til detaljreguleringsplan for hele felt i tråd med planforslaget. Det bør imidlertid ikke åpnes for at mindre byggeprosjekter kan realiseres uten at arealbruken som for eksempel uteoppholdsarealer er avklart gjennom plan.

pkt.6

Vest-Agder fylkeskommune gir faglig råd om at det fremlegges visualisering av planlagt ny bebyggelse for å vurdere solforhold og volum/høyder i forhold til omkringliggende bebyggelse. Dette bør tas inn i bestemmelsene.

pkt. 7

Vest-Agder fylkeskommune slutter seg til at parkeringsareal i hovedsak legges under bakken i tråd med planforslaget. Det gis imidlertid råd om å opprettholde eksisterende parkeringsplass ved rundkjøring ved broa på bakgrunn av enkel atkomst og sentral plassering. Det er positivt at samtlige parkeringsplasser i sentrumsområdet tilrettelegges for El-bil med lademulighet. I dette området bør det også settes maksimumskrav til antall parkeringsplasser per boenhet (1).

pkt.8

Vest-Agder fylkeskommune er opptatt av trafikksikkerhet, og påpeker at viktige kryssinger for myke trafikanter i området Auravegen/Sentrumsvegen ikke er vist på plankartet. Det forutsettes at nevnte trafikksikkerhetstiltak innarbeides i planen.

pkt.9

Vest-Agder fylkeskommune mener det er positivt at Auravegen og Torsbyvegen skal bli miljøgater, og at planen omfatter turvei langs fjorden, og viser atkomst til turveien fra sentrum.

**Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø har behandlet saken i møte
24.01.2018 sak 17/18**

Møtebehandling

Representanten Mathias Bernander (H) fremmet følgende forslag:
Punkt 3 fjernes.

Utvalgsleder Christian Eikeland (FrP) fremmet følgende forslag til alternativt punkt 9:

Nytt forslag: Vest-Agder fylkeskommune mener det er positivt at planen omfatter turvei langs fjorden, og viser atkomst til turveien fra sentrum.

Votering

Fylkesrådmannens innstilling punkt 1.-2. og 4.-8. ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble Høyres forslag til fjerning av punkt 3 behandlet. Forslaget ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG, KrF og SP).

Til slutt ble FrPs forslag til nytt punkt 9 (nå punkt 8) behandlet. Forslaget falt mot 2 stemmer (FrP (2)).

Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø vedtak

pkt.1

Vest-Agder fylkeskommune er positiv til forslag til områdeplan for sentrum nord i Vennesla. Etter fylkeskommunens mening vil planen bidra til å løse trafikale forhold og styrke Vennesla sentrum på en god måte.

pkt.2

Vest-Agder fylkeskommune mener at forslag til ny rundkjøring er en god løsning for kjøreatkomst fra nord mot sentrum. Fylkeskommunen mener imidlertid at planforslagets løsning med hensyn til hvordan Røllend er vist koblet til Fv405, er uhensiktsmessig og fylkeskommunen anbefaler derfor at andre alternativer vurderes. Fylkeskommunen er for øvrig fornøyd med at det er satt rekkefølgekrav med hensyn til de trafikale løsningene i dette området. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det ikke er satt av fylkeskommunale midler til prosjektet.

pkt.3

Vest-Agder fylkeskommune slutter seg til kommunens mål om et kompakt sentrum og det gis derfor råd om å vurdere om det for enkelte byggefelt kan settes minimumskrav til utnyttelse. Dette må imidlertid avklares med hensyn til solforhold.

pkt.4

Vest-Agder fylkeskommune mener at det i sentrumsområdet bør være krav til detaljreguleringsplan for hele felt i tråd med planforslaget. Det bør imidlertid ikke åpnes for at mindre byggeprosjekter kan realiseres uten at arealbruken som for eksempel uteoppholdsarealer er avklart gjennom plan.

pkt.5

Vest-Agder fylkeskommune gir faglig råd om at det fremlegges visualisering av planlagt ny bebyggelse for å vurdere solforhold og volum/høyder i forhold til omkringliggende bebyggelse. Dette bør tas inn i bestemmelsene.

pkt. 6

Vest-Agder fylkeskommune slutter seg til at parkeringsareal i hovedsak legges under bakken i tråd med planforslaget. Det gis imidlertid råd om å opprettholde eksisterende parkeringsplass ved rundkjøring ved broa på bakgrunn av enkel atkomst og sentral plassering. Det er positivt at samtlige parkeringsplasser i sentrumsområdet tilrettelegges for El-bil med lademulighet. I dette området bør det også settes maksimumskrav til antall parkeringsplasser per boenhet (1).

pkt.7

Vest-Agder fylkeskommune er opptatt av trafikksikkerhet, og påpeker at viktige kryssinger for myke trafikanter i området Auravegen/Sentrumsvegen ikke er vist på plankartet. Det forutsettes at nevnte trafikksikkerhetstiltak innarbeides i planen.

pkt.8

Vest-Agder fylkeskommune mener det er positivt at Auravegen og Torsbyvegen skal bli miljøgater, og at planen omfatter turvei langs fjorden, og viser atkomst til turveien fra sentrum.



Vennesla kommune
Postboks 25
4701 VENNESLA

Vår ref.: 16/05979-14

Deres ref.:

Dato: 15.02.2018

Vennesla kommune - områderegulering - sentrum nord

— Det vises til telefonsamtale 05.02.2018 ang. fylkeskommunens behandling av områdeplan for Vennesla sentrum nord.

Planforslaget ble behandlet i fylkeskommunens hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø (SAM-utvalget) 24.01.2018.

Saksbehandler i kommunen stilte spørsmål ved pkt. 6 i vedtaket der det gis faglig råd om å fremlegge visualisering med sol/skyggeanalyse ved ny bebyggelse og ta dette inn i bestemmelsene. I ettertid ser vi at planforslaget i hovedsak ivaretar innholdet i fylkeskommunens faglige råd, blant annet er sol/skyggeanalyser lagt frem i eget vedlegg.

Pkt. 6 i vedtaket og tilsvarende omtale i saksfremlegget blir følgelig ikke riktig og slik vi ser det bør kommunen kunne se bort fra dette punktet.

Siden vedtaket formelt er fattet politisk, vil vi orientere fylkeskommunenes hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø (SAM-utvalget) om saken i førstkommende møte den 7.03.2018, samtidig som dette brevet vil bli lagt frem som referatsak i samme møte.

Med vennlig hilsen

Diderik Cappelen
fung. seksjonsleder

Kristin Syvertsen
rådgiver