



# VENNESLA KOMMUNE

Arkivsak-dok. 16/02838-62  
Arkivkode 5/725 5/726 5/728 5/710 5/770 5/761 5/33/---/L12  
Saksbehandler Oddbjørn Sagedal

Saksgang  
Bygg- og miljøutvalget

Møtedato  
09.05.2018

## **DETALJREGULERING FOR GNR/BNR 5/725, M.FL. - VIKELAND VED FILADELFIA**

### **SAMMENDRAG:**

Forslag til detaljregulering, siste rev. 26.2.18, er innsendt fra ENO arkitekter på vegne av VKVS, bl.a. med grunnlag i ønske om permanent godkjenning av midlertidige dispensasjoner. Det er etter uttalelse fra vegvesenet ikke regulert tiltak for krysning av fv 405. Ut fra trafiksikkerhetshensyn og konflikt med næringsformål anbefales ikke å gå videre med detaljplanen. Dersom utvalget likevel vil legge den ut til høring foreslås noen endringer, først og fremst fysisk hinder langs planområdet for fotgjengere å krysse fv, fra avkjørsel Venneslaporten til Vigeland Brugs veg.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i PBL § 12-10, legger <u>ikke</u> Bygg- og miljøutvalget detaljregulering for området Vikeland syd ved Filadelfia, d. 26.2.2018, ut til offentlig ettersyn, med begrunnelse i manglende trafiksikkerhet for myke trafikanter og konflikt med næringsformål, som framkommer i rådmannens merknader.
--

### **Vedlegg:**

Trafikkutredning  
Planbeskrivelse  
Reguleringsplankart  
Reguleringsbestemmelser  
Sjekkliste ROS  
Støyvurdering  
Andre innspill og referater  
Innspill til planprogram  
Innspill ved oppstart

### **Bakgrunn for saken:**

Bygg- og miljøutvalget fattet vedtak den 20.8.2015, sak 71/15, om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Vikeland industri sør, t.o.m. 2017. Det ble i vedtaket oppfordret til å starte arbeid med en reguleringsplan for å få til en permanent situasjon/løsning for skolens virksomhet.

### **Bygg- og miljøutvalgets vedtak:**

1. Bygg- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for bruksendring fra næringsvirksomhet til studenthybler/internatdrift i Vikeland Næringsbygg. Dispensasjon gis midlertidig fram til og med 2017. Hovedhensynet ansees ikke vesentlig tilsidesatt da dispensasjon gis midlertidig, og skolen allerede er etablert i området. Området har heller ikke preg av å være industriområde pga tidligere gjennomførte tiltak.
2. Bygg- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for bruksendring fra næringsvirksomhet til kontorlokaler/-funksjoner for lærere og ansatte i Vennesla Musikkgymnas i Iversenbygget. Dette vurderes å være innenfor formålet næring, og at formålet i planen derfor ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon gis midlertidig fram til og med 2017
3. Vedtaket er truffet med hjemmel i PBL §19.2 og § 19-3.
4. Søker bør parallelt starte et arbeid med en reguleringsplan for å få til en permanent situasjon/løsning for skolens virksomhet.

Melding om oppstart for denne detaljregulering ble annonsert den 11.10.2016, etter at oppstartsmøte var avholdt den 5.9.2016.

Det kom innspill i høringsfasen fra følgende:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, d. 8.11.2016, innspill om organisering av planprosessen, forholdet til omkringliggende industrivirksomhet, barn og unges interesser, forurensing og støy, naturmangfold og fremmede arter, samfunnssikkerhet og sårbarhet.

Vest-Agder fylkeskommune, plan og miljø, d. 9.11.2016: utover kommuneplanens retningslinjer for reguleringsplaner bør redegjøres for bokkvalitet, forhold for kollektivtrafikken, trafiksikkerhet ved kryssing av fylkesvegen, parkering, fredet direktørbolig.

Statens vegvesen, d. 8.11.2016: KU må beskrive planens virkninger for overordnet vegnett, inkl. trafiksikkerhet, og hvordan trafikken skal fordeles internt i området.

Hydro Vigelands Brug as, d. 9.11.2016: Reguleringen må hensynta sikker trafikkavvikling i området med hensyn på Hydro Vigeland og andre bedrifter.

Huntonit as, d. 4.11.2016: Planarbeidet er i strid med kommuneplanen, Industri og omsøkte virksomheter er ikke forenlig i same område. Foreslått plan vil gi begrensninger for Huntonit sin utvikling.

Mariknotten as, d. 8.11.2016: Er uenig i at planarbeidet starter opp da det er i strid med kommuneplanen. Planen bør løse trafikksikkerhet for hele området syd for Vigelands Brugs veg. De ønsker primært at vei til Mariknotten opprettholdes forbi Filadelfia-området.

Vennesla næringsforening, d. 30.10.2016: Konflikt mellom myke trafikanter og etablert næringsvirksomhet bekrefter at ikke lar seg gjøre å blande næring med skole/barnehage i samme område. Kommunen mangler sentrale arealer å tilby aktuelle investorer og næringsutviklere. Peker på Høgevollan som alternativ tomt for skolen.

Agder Energi Nett, d. 12.10.2016, har nettstasjon og høyspentkabler med byggegrenser.

Videre ble planprogrammet utlagt til offentlig ettersyn den 19.12.2016.

Nye innspill her fra fylkesmannen: De mener området er svært dårlig egnet til boligformål med blandingen av mange funksjoner. Barn og unge må få anledning til å uttale seg. Fylkeskommunen ber om at emnene bokvalitet og forhold til kollektivtrafikk legges til i planprogrammet. Konsekvenser for eksisterende industri må utredes. Manglende kryssningspunkter over fv 405 må belyses i videre planarbeid.

Bygg- og miljøutvalget har videre fastsatt planprogram for detaljreguleringen i møte den 4.5.2017, sak 41/17, etter at det først var vedtatt (med 5 mot 4 stemmer) i møte 9.3.2017 å ikke fastsette planprogrammet. Pkt. 2 i vedtaket: «Utvalget ønsker ikke at det går videre med planarbeidet. Dette begrunnes med at utvalget med bakgrunn i alle negative tilbakemeldinger til oppstartsmeldingen ikke ser det realistisk eller ønskelig å gjennomføre en omregulering fra næring til skoleformål.»

#### **Vedtak ( 5 mot 4 stemmer), sak 41/17:**

1. Bygg- og miljøutvalget fastsetter etter delegert myndighet, i medhold av Pbl § 4-1, planprogram for detaljregulering for Filadelfiamenigheten datert 10.02.2017.
2. Bygg- og miljøutvalget påpeker at de innkomne uttalelsene tydelig gir uttrykk for utfordringer knyttet til omregulering fra næring til skoleformål. Det er derfor viktig at regulanten legger til rette for medvirkning og dialog med næringsinteressene i området.

Kryssning av fv 405 for myke trafikanter var tema allerede i oppstartsmøtet. Det er lagd en egen trafikkutredning av ViaNova, d. 26.2.2018, som følger planen. I sammendraget konkluderes i forhold til forgjengerkryssning av fv 405: «Skolens plassering i forhold til omkringliggende bebyggelse fører til at en del fotgjengere velger å krysse fylkesveien i plan. Dette er en uheldig situasjon, og risikoen vurderes å være høy på det mest benyttede kryssingsstedet i periodene med størst trafikk. På de andre kryssingsstedene er risikoen vurdert å være middels eller lav, og risikoen er vurdert å være middels til lav i alle kryssingsstedene utenom høytrafikkperiodene.»

Det var i det først innsendte planforslag, 29.11.2017, og i senere revisjon, inntegnet gangfelt over fv 405, med tilhørende fortau på begge sider. Vegvesenet gav etter

forespørsel fra konsulenten, da med forutsetning fra tiltakshaver om nedsatt fartsgrense til 40 km/t, uttalelse til dette spørsmålet om gangfelt:

«Oversendt forslag til løsning er diskutert i forhold til trafiksikkerhet. Statens vegvesen er negativ til at det kan etableres krysningspunkt i plan på fylkesvegen her.

Momenter som underbygger dette:

- Fv. 405 har høy trafikkmengde (Telling i 2016 - ÅDT ca. 10.000). Det er i dag planskilt krysningspunkt lengre nord og dette bør eventuelt suppleres med nytt planskilt krysningspunkt.
- Planlagt krysningspunkt ligger like ved kryss med fv. 72, Lundevegen. Trafikanter på fv. 72, som skal nordover på fv. 405, vil ha oppmerksomheten rettet mot venstre (bakover) på fv. 405 og vil kunne overse fotgjengere i krysningspunktet.
- I trafikkanalysen er det pekt på fire steder der fotgjengere krysser fv. 405 på Vikeland. Disse ligger relativt spredt og et eventuelt tilrettelagt krysningspunkt/gangfelt vil trolig bare håndtere deler av gangtrafikken.
- Høy ÅDT kombinert med at fartsnivået trolig er over 45 km/t tilsier at gangfelt ikke kan anbefales ved gjeldende fartsgrense.
- Fylkesvegens funksjon (fylkeskommunal hovedveg) og gjeldende fartsgrensekriterier gjør at det ikke er aktuelt å endre skiltet fartsgrense til 40 km/t.

I revidert planforslag, d. 26.2.2018, er det som følge av ovennevnte, kuttet ut gangfelt i planen. Regulanten anbefaler likevel redusert fartsgrense til 40 km/t og farts-reducerende tiltak. Det er ikke foreslått ny kulvert under fv 405, da krysningspunkter ligger relativt spredt, og et gangfelt eller en undergang vil trolig håndtere bare deler av gangtrafikken. Dette også iflg. vegvesenets uttalelse. En undergang fra området til Rema 1000 er også komplisert å bygge, da hovedkloakk-traséen går langs hovedvegen på østsiden. I planforslaget er det ellers endret vegformål til privat veg internt i området, fram til parkeringsplass ved Filadelfia, og gang/sykkelveg videre fram til grense mot Venneslaporten.

### **Merknader:**

Det har vist seg at skolens virksomhet i dette området medfører mange uønskete fotgjengerkryssninger av fylkesveg 405, og dermed dårlig trafiksikkerhet for myke trafikanter. Selv om det også skjer fotgjengerkryssninger utenom skolens virksomhet, er det en ekstra risiko når hovedtyngden av kryssninger av skoleelever skjer i morgen- og ettermiddagsrushet og i den mørke tiden av døgnet. Det er derfor behov for å gjøre forbedringstiltak, hvis en skal anbefale å tilrettelegge gjennom detaljregulering for skolevirksomhet og internat på omsøkt område.

Rådmannen ser at det ut fra ovennevnte uttalelser ikke er aktuelt med anlegning av gangfelt med dagens fartsgrense og – nivå. Bygging av kulvert synes også uaktuelt i forhold til kompleksitet og kostnader, og i forhold til sikkerhet for høy bruksfrekvens, og nedsatt fartsgrense er heller ikke ønskelig ut fra vegens hovedveg-funksjon og fartsgrensekriterier ellers.

Med denne begrunnelse om trafiksikkerhetshensyn, anbefaler ikke rådmannen at detaljplanen legges ut til offentlig ettersyn. En vurderer også at hensynet til konflikt med næringsformålet, som har framkommet i innspill til oppstartsmeldingen er tungtveiende grunn til ikke å gå videre med behandling av planen. Formålskonflikten er både i planområdet og på tilgrensende områder, også på Kvivollen som nå er blitt næringsformål i kommuneplanen.

Dersom utvalget likevel ønsker å gå videre med detaljplanen og legge den ut til offentlig ettersyn, anbefales følgende betingelser om endring for bl.a. å bedre sikkerheten for myke trafikanter:

Det som en kan se som et relativt enkelt tiltak å gjennomføre og som kan forhindre kryssing av fotgjengere på de mest uoversiktlige steder, vil være å sette opp sammenhengende gjerde langs de strekningene som mangler fra den midlertidige godkjente avkjørselen til Venneslaporten og helt opp til Vigeland Brugs veg. Dette er også i tråd med uttalelse fra barn/unges representant. Tiltakshaver må i tilfelle selv sikre seg rettighet til å sette opp gjerde på naboeiendommen, og det må sikres at det ikke hindrer frisikt i kryss. Det vil da ligge bedre til rette for at fotgjengere kan velge å bruke eksisterende undergang under fv 405, og at de som kommer med buss velger å gå av/på ved busstoppene nord for kryss med Vigeland Brugs veg. Det må i tilfelle utlegging til offentlig ettersyn settes inn bestemmelse om fysisk stengsel for fotgjengere mot fylkesveg 405 fra den midlertidige avkjørselen til Venneslaporten opp til kryss med Vigeland Brugs veg.

Det må også spesifiseres i bestemmelsenes § 1.2.1 at det kun tillates videregående skole i lokalene, for at det ikke skal kunne åpnes for privat grunnskole, som vil ha mer utsatte myke trafikanter.

I plankartet må det fjernes vegformål mellom p\_N/Tj og p\_R, dette er et kommunalt areal med VA-ledninger. Formål kan for eksempel være «annen veggrunn-grøntareal». For vegen internt området er det foreslått å regulere den som privat. Rådmannen anbefaler at den forblir offentlig, da det er regulert til gang/sykkelveg fra enden av kjøreveg fram til grense mot Venneslaporten, og det er naturlig at denne er offentlig.

På formålsområde p\_R (tomten til menighetsbygget) bør tillatt BYA begrenses til 35 %, som er tilpasset eksisterende bebyggelse. ( Det er foreslått BYA 50 %).