



Arkivsak-dok. 13/03380-26  
Arkivkode 2/1 2/2 2/21 2/210 3/1 3/2 3/4 4/1 4/53 201/20 300/3/-  
--/L12  
Saksbehandler Ingrid Sæther Konsmo

Saksgang	Møtedato
Bygg- og miljøutvalget	10.09.2020
Plan- og økonomiutvalget	15.09.2020

## **OMRÅDEREGULERING MOSEIDJORD - HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN**

### **SAMMENDRAG:**

Rådmannen legger frem forslag til områderegulering Moseidjord. Områdereguleringen er utarbeidet av ViaNova for Hellvik Hus Søgne Eiendomsutvikling AS. Utarbeidelsen er gjennomført i tett samarbeid med kommunen.

Områderegulering for Moseidjord har følgende hovedmål:

- Skape gode og attraktive boligområder med eneboliger, småhusbebyggelse og flermannsboliger.
- Effektiv og trygg ferdsel for myke trafikanter til buss og skole, forbedre trafiksikkerheten og ny kulvert under jernbanen.
- Sikre atkomst til bakenforliggende rekreasjonsområder samt sikre skogressurser.
- Håndtering av overflatevann.

Planforslaget samsvarer med føringer gitt i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet har pågått i flere år, og planområdet er godt kartlagt med tanke på hvilke området som egner seg til bebyggelse, valg av vegtraseer, områder til rekreasjon og naturelementer som det må tas hensyn til. Planområdet omfatter totalt ca. 182 nye boenheter

Rådmannen anbefaler plan- og økonomiutvalget å legge forslaget til områderegulering Moseidjord ut til høring og offentlig ettersyn

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

I medhold av pbl. § 12-10, legges områderegulering Moseidjord, datert 27.08.2020, ut til offentlig ettersyn

**Vedlegg:**

Plankart Moseidjord dat. 27.08.20

Bestemmelser Moseidjord dat. 27.08.20

Planbeskrivelse Moseidjord dat. 01.09.20

Vedlegg 1: Innspill varsel om oppstart 2014 og 2016

Vedlegg 2: Trafikkanalyse 2017/2020

Vedlegg 3: Ingeniørgeologisk prosjektering, skredfarevurdering sept. 2015

Vedlegg 4: Arkeologiske registreringer 2015.

Vedlegg 5: Biologisk mangfold 2016

Vedlegg 6: Grunnundersøkelser august 2017

Vedlegg 7: Overvannsnotat 2019

Vedlegg 8: Støyrapport – april 2020

Vedlegg 9: Notat Hule eiker, august 2020

Vedlegg 10: ROS, august 2020

Vedlegg 11: Tekniske planer vei og VA – tomteplan

## **Bakgrunn for saken:**

### **Hensikt med regulering:**

Moseidjord er et område på Kvarstein som i kommuneplanens arealdel ligger inne til fremtidig boligområde.

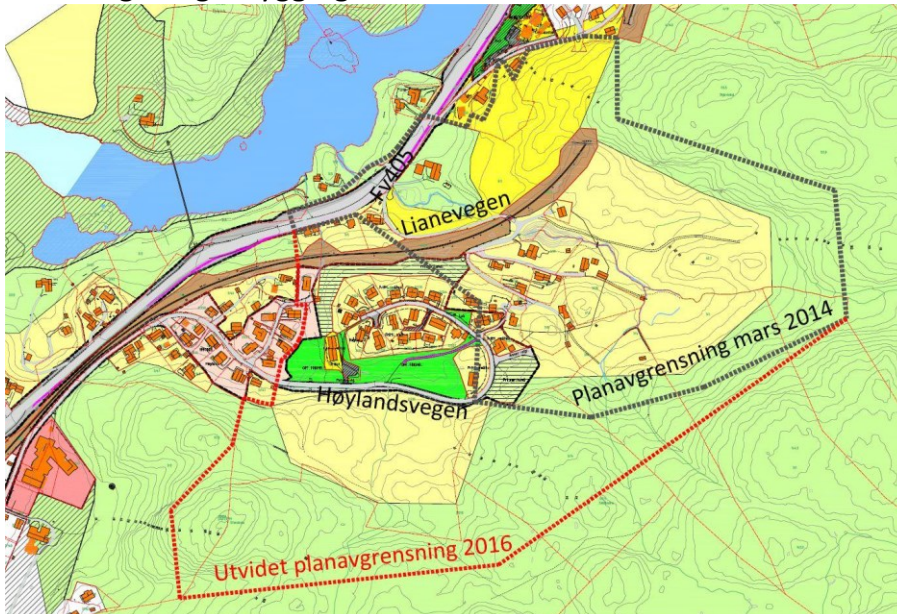
Områderegulering for Moseidjord har følgende hovedmål:

- Skape gode og attraktive boligområder med eneboliger, småhusbebyggelse og flermannsboliger.
- Effektiv og trygg ferdsel for myke trafikanter til buss og skole, forbedre trafikksikkerheten og ny kulvert under jernbanen.
- Sikre atkomst til bakenforliggende rekreasjonsområder samt sikre skogressurser.
- Håndtering av overflatevann.

### **Tidligere saksgang:**

Det er Hellvik Hus som er tiltakshaver og utbygger av området. Planen ble første gang varslet som en detaljregulering den 07.03.2014.

Planarbeidet ble på nytt behandlet i bygg- og miljøutvalget den 11.09.14 (sak 107/14) hvor det ble gitt politisk råd som lyder: «*Infrastrukturløsninger planlegges og dimensjoneres for å håndtere samlet areal avsatt til boligformål og for atkomst til eksisterende boligområde Høylandsvegen*». Det ble enighet mellom kommune og utbygger Hellvik Hus at planen skulle omgjøres til en områderegulering og plangrense utvides til også å gjelde ubebygde område på toppen av Høylandsvegen, avsatt til fremtidig boligutbygging. Område eies av kommunen.



Planen er vedtatt utført som en områderegulering i kommunens planstrategi for 2016-2019. Dette vil si at det er kommunen som har ansvar for planen og utarbeidelse av planen skjer i et samarbeid mellom kommune og utbygger. Det er utbygger som har alle kostnader med gjennomføring av planarbeidet.

Planområdet ble utvidet, med påfølgende nytt varsel om oppstart av utvidet planområde som områderegulering den 07.06.2016.

Det er rådgiverfirmaet ViaNova som på vegne av Hellvik Hus har utarbeidet områdereguleringen.

Gjennom planprosessen har det vært tett samarbeid og jevnlig møter med utbygger, rådgiver og kommunen.

Vennesla kommunestyre vedtok i møte 28.03.2019 at deler av kommunens arealer skal stripe-reguleres til bolig/tjenesteyting samt at kommunen har til hensikt å utvikle området innen 5-10 år etter påbegynt anleggsstart.

#### Utredninger:

I forbindelse med planarbeidet er det gjort følgende temautredninger som alle ligger vedlagt saken:

Trafikkanalyse 2017 – oppdatert 2020 - ViaNova

Ingeniørgeologisk prosjektering, skredfarevurdering sept. 2015 - Geovita AS

Arkeologiske registreringer 2015. Fylkeskonservatoren, Vest-Agder Fylkeskommune

Biologisk mangfold 2016 - Agder naturmuseum og botaniske hage IKS

Grunnundersøkelser august 2017 - GRUNNUNDERSØKELSER AS

Overvannsnotat 2019 – ViaNova

Støyrapport april 2020 - ViaNova

Notat Hule eiker, august 2020 - Universitetet i Agder, Naturmuseum og botanisk hage

ROS, august 2020 - ViaNova

#### Planforslaget:

##### *Bebyggelse:*

Planområdet omfatter totalt ca. 182 nye boenheter. Planområdet har variert boligsammenstilling og deles i fire delfelt:

- Området i nord, nærmest fv 405/Venneslavegen består av eksisterende gårdsbebyggelse (LL1) samt ny bebyggelse som består av konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS2) og 3 leilighetsbygg (BBB1-BB2).
- I området øst for jernbanen er det en variasjon mellom eneboliger/frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS3- lysegult) og konsentrert småhusbebyggelse (BKS3-BKS)
- Område i midten har en blanding av konsentrert småhusbebyggelse (BKS10 – BKS11) og frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger (BFS4 – BFS5).
- Området i sør består av ny boligbebyggelse med konsentrert småhusbebyggelse (BKS12 – BKS15), frittliggende småhusbebyggelse (BFS6 – BFS8) og kombinert bolig/tjenesteyting (BKB1-BKB3).

Dette delfeltet eies av kommunen. Det er satt krav om detaljregulering for området som er striperegulert (bolig/tjenesteyting) da det på nåværende tidspunkt er uavklart om det er behov for område til tjenesteyting her og eventuelt hva slags type tjenesteyting.

##### *Teknisk infrastruktur og vei:*

Hovedatkomsten til planområdet er via oppgradert kryss med fv. 405. Krysset skal etableres med venstresvingfelt. Det skal opparbeides ny veg inn i området og opp til

Høylandsvegen. Langs ny veg anlegges gang- og sykkelsti. Det skal og etableres ny kulvert under jernbanen.

Atkomst til eksisterende boligfelt ved Høylandsvegen deles i to. Den vestlige delen opprettholder atkomsten mot vest. Den østlige delen får ny atkomst via den nye vege. Forbindelsen mellom vestlig og østlig del er regulert til gang- og sykkelsti.

Krav til parkering i området følger kravene satt i kommuneplanen for de ulike boligtypene.

Planen har regulert inn område for plassering av nytt høydebasseng på Storoksla. Dette er i tråd med Vennesla sin hovedplan for vannforsyning.

#### *Lekeplasser og grønnstruktur:*

Det er regulert 4 stk. sandlekeplasser som er fordelt jevnt ved de nye boligområdene. I tillegg er det planlagt 2 kvartalslek. Den ene kvartalslekeplassen (0\_BLK3) er oppgradering av eksisterende balløkke på toppen av Høylandsvegen. Lekeplassene er nær opp mot tilstøtende grønnstrukturområder.

Planforslaget tar hensyn til bakenforliggende driftsveger og stier slik at disse fortsatt er lett tilgjengelig fra det nye boligfeltet.

Det er utført en egen registrering av berørte eiketrær, og spesielt betegnelsen «hule eiketrær». Den viser kartlagte trær og avbøtende tiltak. Planen medfører felling av eiketrær. Det vises til eget notat fra «Naturmuseum og botanisk hage UIA» datert 24.08.2020.

#### **Merknader:**

Områderegulering av Moseidjord er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Boligområdet vil være i nær tilknytning til kollektivakse (fv 405), Kvarstein skole, barnehager og nærbutikk. Atkomst til skogsområdene som rekreasjonsområder og ressurs er opprettholdt. Utvikling av dette boligområdet vil bidra til å bygge opp Kvarstein som tettsted.

Planarbeidet har pågått i flere år. Det er gjennomført flere utredninger og planen har hensyntatt premisser og tiltak kommet frem i utredningene. Planområdet er godt kartlagt med tanke på hvilke området som egner seg til bebyggelse, valg av vegtraseer, områder til rekreasjon og naturelementer som det må tas hensyn til.

Det er gjennomført kartlegging opp mot automatisk fredete fornminner, biologisk mangfold, støyanalyse, trafikkanalyse, grunnundersøkelser, samt ingeniørgeologisk prosjektering og skredfarevurdering. I tillegg har det vært dialog med Statens vegvesen og Jernbaneverket i forhold til trafikkavvikling og løsninger i forbindelse med kryssutforming ved fv. 405 og ny kulvert under jernbanelinjen.

Trafikksikkerheten ved Kvarstein skole vil bedres ved at ca halvparten av eksisterende boligfelt Høylandsvegen planlegges sluses inn på ny adkomstveg mot øst.

Utbygging av boligområdet fører til forholdsvis kostbare infrastrukturtiltak som ny kulvert under jernbanen og ny hovedveg inn i området opp til eksisterende Høylandsvegen. Det vil derfor være helt nødvendig at hele utbyggingsområde innenfor planen bidrar til å dekke disse kostnadene. På denne bakgrunn vedtok kommunestyret i møte 28.03.2019 (sak 21/19) at kommunen har som hensikt å utvikle området som kommunen eier innen 5-10 år etter påbegynt anleggsstart. Fordeling av kostnader til felles infrastruktur innenfor planområdet løses i utbyggingsavtale mellom Hellvik Hus og kommunen.

Rådmannen anbefaler plan- og økonomiutvalget å legge forslaget til områderegulering Moseidjord ut til høring og offentlig ettersyn