

Detaljregulering for Tvidøblane i
Vennesla kommune
Utarbeidet av Planfolket AS

Planbeskrivelse for detaljregulering av Tvidøblane i Vennesla kommune

Oppdragsnr: P098

Dokumentnr: P01

Utgivelsesdato: 31.03.2020

Versjon: 2.0

Revidert: 05.01.2021

Utarbeidet: AM+ÅÅ+EB

Kontrollert: EB

Godkjent:EB

Prosjekt tittel: Detaljregulering for Tvidøblane – Vennesla kommune

PlanID: 2019011

Saksnummer:

Saksbehandler: Silvio Krieger

PLANFOLKET.

a: Tollbodgata 52
4614 Kristiansand

t: +47 466 29 844

e: post@planfolket.no

w: planfolket.no

Innhold

BAKGRUNN	4
EIERFORHOLD OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE	6
DAGENS BRUK AV OMRÅDET	6
EKSISTERENDE INFRASTRUKTUR.....	6
TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
GRØNN INFRASTRUKTUR	10
VEGETASJON.....	12
TOPOGRAFI	12
GRUNNFORHOLD	13
SOLFORHOLD	13
KULTURMINNER	13
BARNES BRUK AV AREALENE	13
PLANSTATUS.....	15
KOMMUNEPLAN.....	15
KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL	15
REGULERINGSPLAN.....	16
PÅGÅENDE PLANARBEID I NÆROMRÅDET/INFLUENSOMRÅDET	16
ANDRE STYRENDE DOKUMENTER.....	16
Planforslaget.....	18
Hovedgrep	18
Arealbruk.....	19
Bebbyggelse, struktur og tiltak.....	19
Uteoppholdsareal.....	20
Estetikk	20
Samferdsel/trafikk.....	21
Vei	21
Adkomst.....	22
Parkering.....	22
Kollektivtrafikk	22
Skolevei	22
Teknisk infrastruktur.....	22
Avfallshåndtering.....	22
Veinavn.....	22
Universell utforming.....	22

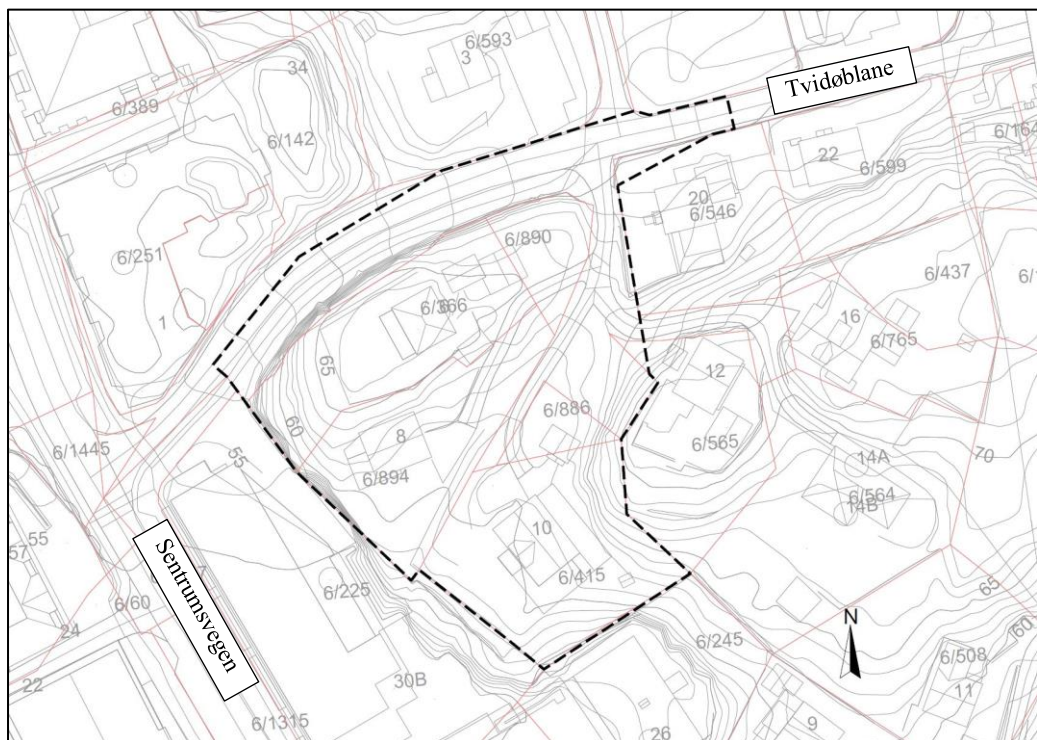
Sosial infrastruktur.....	23
Grønnstruktur.....	23
Barn og unges interesser	23
Risiko og sårbarhet	24
Overvannshåndtering og blågrønne løsninger.....	24
Miljøkonsekvenser	26
Naturmangfold.....	26
Kulturminner	27
Luftkvalitet, lyd og støy	27
Forurensing.....	28
Energiforbruk.....	28
Anleggsfasen	29
Kriminalitetsforebygging	29
Folkehelse.....	29
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	29
Planprosess og medvirkning	31
Oppstartsmøte.....	31
Varsel om oppstart	31
Medvirkning	0
Forslagsstillers vurdering av planforslaget	0

BAKGRUNN

Planfolket AS har på vegne av tiltakshaver, Tvidøblane AS, utarbeidet et forslag av detaljregulering for gnr./bnr. 6/366, 6/886, 6/890, 6/894, 6/415 og del av 6/513 jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8. Planforslaget er basert på skisseprosjekt utarbeidet av Erikstad Arkitektur.

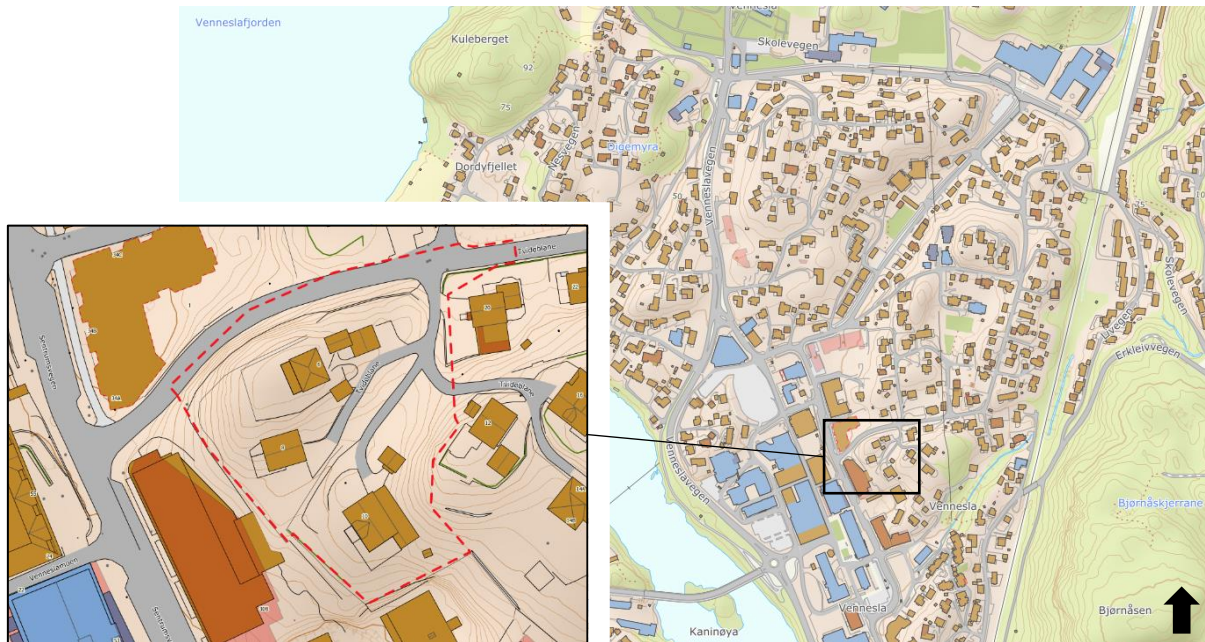
Planarbeidets hensikt er å legge til rette for fortetting i et sentrumsnært område, hvor det ønskes å etablere boligbebyggelse i form av leilighetsbygg med tilhørende uteoppholdsareal og infrastruktur. Det er foreslått plassering av tre leilighetsbygg med inntil 42 leiligheter. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Det rettes fokus mot at økningen i utnyttelsen til området vil skje gjennom funksjonell og miljømessig kvalitet – å skape et attraktivt boligformål. Det legges spesielt vekt på løsninger for å sikre atkomst til det aktuelle området via Tvidøblane. Planens begrensning tar med nødvendig areal for å sikre adkomst og frisikt. Planarbeidet ble varslet 17.10.2019.



DAGENS SITUASJON — BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG OMRÅDET RUNDT

Tvidøblane er en gate gjennom et etablert boligområde i Vennesla kommune. Planområdet ligger svært sentrumsnært like øst for Sentrumsvegen. Planområdets omfatter vegareal og boligbebyggelse.



Figur 2 Planområdets beliggenhet like ved Vennesla sentrum. Kilde: norgeskart.no

Med nokså bratt stigning fra gateplan i sentrum, til planområdet, er det gode forutsetninger for ypperlige sol- lys- og utsiktsforhold. Området ligger som en del av et etablert boligområde, og grenser til Vennesla sentrum mot vest.



Figur 3 Flyfoto over området. Kilde: norgesbilder.no

EIERFORHOLD OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Planområdet består av tre eneboliger. De to vestligste boligene eies av Tvidøblane AS, mens boligen mot øst er i privat eie. Eksisterende boligbebyggelse er kledd i hvitmalt trekledning, med saltak. Dette er en typologi som går igjen i det etablerte boligområdet, med variert fargebruk. To av boligene i planområdet har tilhørende garasje, hvor resterende har biloppstillingsplass like utenfor boligen.

DAGENS BRUK AV OMRÅDET

Området brukes i dag av beboere hvor hver av de tre boligene har tilhørende hage-/uteareal.



Figur 4 Planområdet sett mot nord. Kilde: 1881.no



Figur 4 Planområdet mot øst. Kilde: 1881.no

EKSISTERENDE INFRASTRUKTUR

TRAFIKKFORHOLD OG MOBILITET

Adkomst til planområdet er via Sentrumsvegen inn Tvidøblane og videre mot Tvidøblane 6, 8 og 10. Arealene som reguleres ligger ved første avkjørsel/stikkveg til høyre. De to nordligste boligene deler adkomst.



Figur 5 Adkomst til Vennesla sentrum fra planområdet. Kilde: googlemaps.no

Planområdet ligger omtrent midt mellom busstoppet «Vennesla sentrum» og «Vennesla sentrum nord». Det er ca. 260 meter som utgjør rundt 3 minutters gange til busstoppet Vennesla sentrum. Det er etablert gangfelt fra Tvidøblane over Sentrumsvegen til Vennesla sentrum og videre g-/s forbindelser mot busstoppet lengre nord.



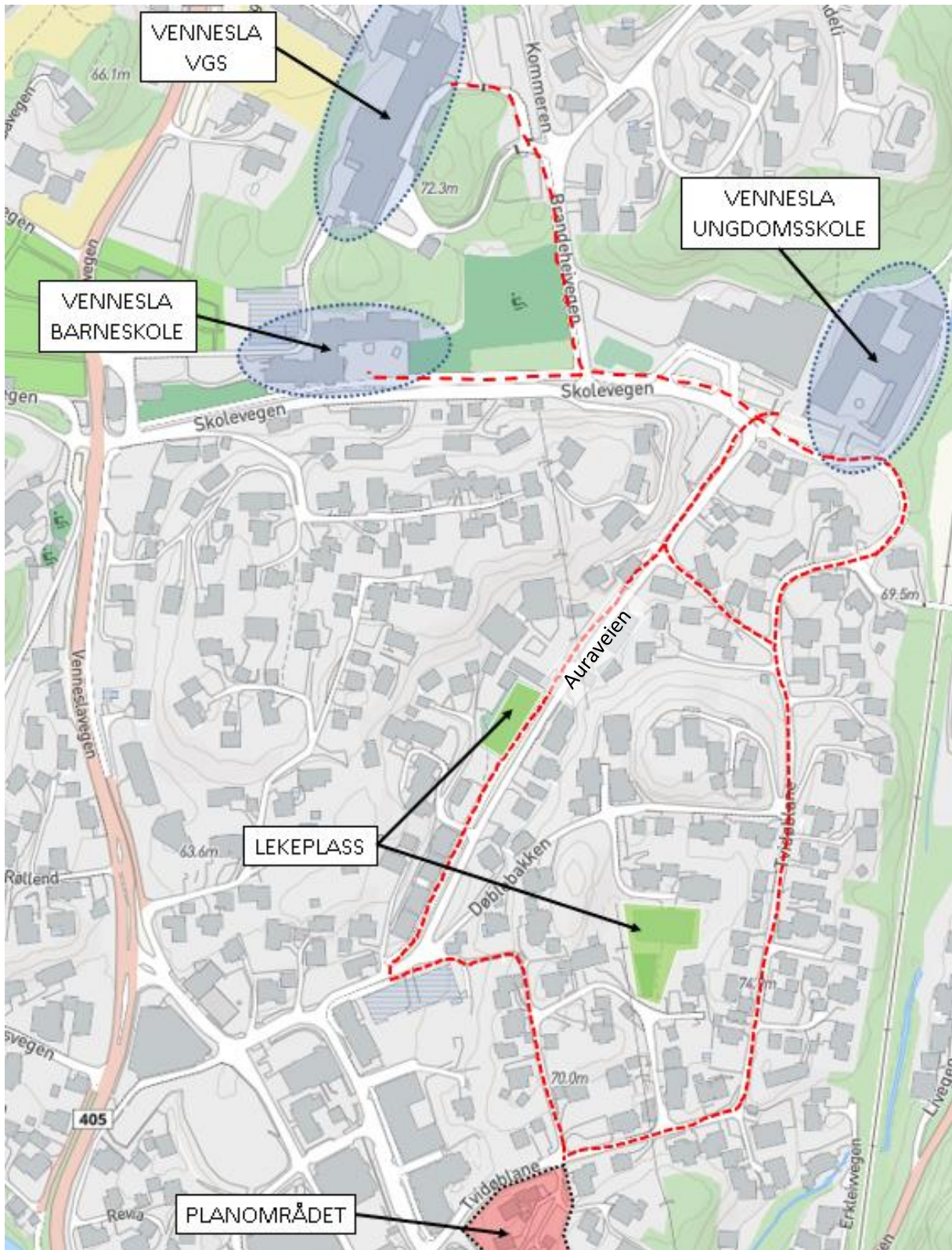
Figur 6 Illustrasjon over gangavstander i tidsintervallene 10 - 30 minutter. Markert busstopp i nærhet av planområdet. Kilde: sykledit.route360.net

Linje 31 mot Kristiansand sentrum går fire ganger i timen fra klokken 05:45. Linje 30 stopper i Kvadraturen og går en gang i timen. Det samme gjelder i motsatt retning, fra Kristiansand sentrum mot Vennesla sentrum.

Fra planområdet er det gang- og sykkelvegnett frem til Vennesla barne-, ungdoms- og videregående skole. Fra Tvidøblane, via Sentrumsvegen går veien videre opp Auraveien. I enden av Auraveien, mot nord, ligger Vennesla ungdomsskole. Fra ungdomsskolen følges Skolevegen mot vest for å ankomme barneskolen. Det er ikke gang- og sykkelveg opp Brandeheivegen, som fører opp til Vennesla videregående skole. Strekningen er relativt kort, og oversiktlig. Alternativ rute er via Sentrumsvegen, Venneslavegen og inn Skoleveien.

Fra planområdet er det 1 km til Vennesla skole (1. – 7. klasse), 700 m til Vennesla ungdomsskole og 1,1 km til Vennesla videregående skole. Den

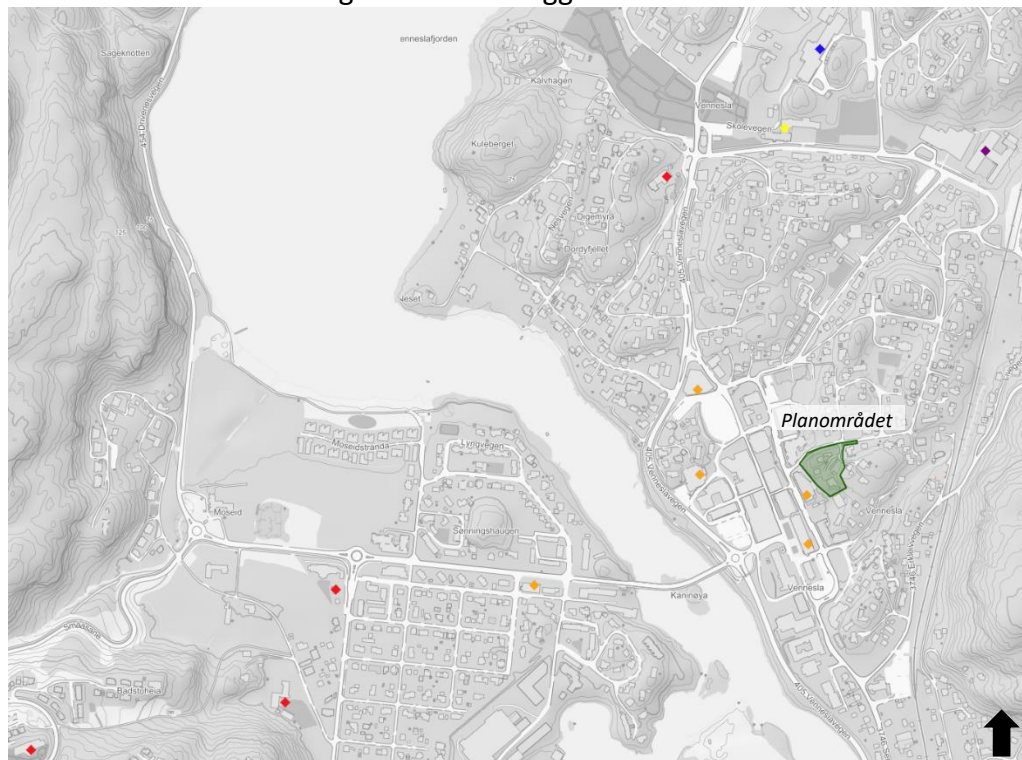
naturlige skoleveien fra planområdet vil være via Tvidøblane, men det er også en etablert snarvei fra Markvegen som går ned til Auravegen.



Figur 7 Illustrert rute fra planområdet til barne-, ungdoms- og videregående skole. Kilde: norgeskart.no

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Fasiliteter og servicefunksjoner i Vennesla sentrum er i gangavstand fra planområdet. Frisør, legekontor, apotek, sports- og klesbutikker med mer er tilgjengelig fra planområdet med en radius på omtrent 300 meter. Vennesla kulturhus med bibliotek og andre tilbud ligger innenfor samme radius.



◆ Videregående skole ◆ Ungdomsskole ◆ Barneskole ◆ Barnehage ◆ Dagligvare
Figur 8 Sosial infrastruktur i nærheten av planområdet. Kilde: norgeskart.no

Nord for planområdet er Vennesla videregående skole, Vennesla ungdomsskole og Vennesla barneskole. Av disse skolene ligger Vennesla videregående skole lengst nord for Tvidøblane, en avstand på like over én kilometer. Avstanden regnes å være omtrent 14 minutter i gangfart.

Klokkerstua barnehage er en kommunal barnehage med ni avdelinger og plass til 93 barn. På Moseidmoen, lengst nord, ligger Solsletta barnehage med to avdelinger både for barn i 1 – 3 år alder, og 3 – 6 åringer. Barnestua barnehage har tre avdelinger, 0 – 2 år, 0 – 3 år og 2 – 6 år. Lengst sørvest for planområde, ligger Smååsan barnehage med plass til 90 barn fordelt over sine fem avdelinger.

Ved Vennesla ungdomsskole er det både svømme- og idrettshall. Det er også idrettsanlegg ved Moseidmoen stadion.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Området er godt tilrettelagt for utbygging med allerede etablerte nett for vannforsyning, avløp og strømforsyning.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Den grønne infrastrukturen i planområdet består av boligernes tilhørende hageareal. Det er primært gresskledd flater, samt vegareal, og av privat eie.



Figur 9 Planområdet mot nord. Kilde: 1881.no - skråfoto.

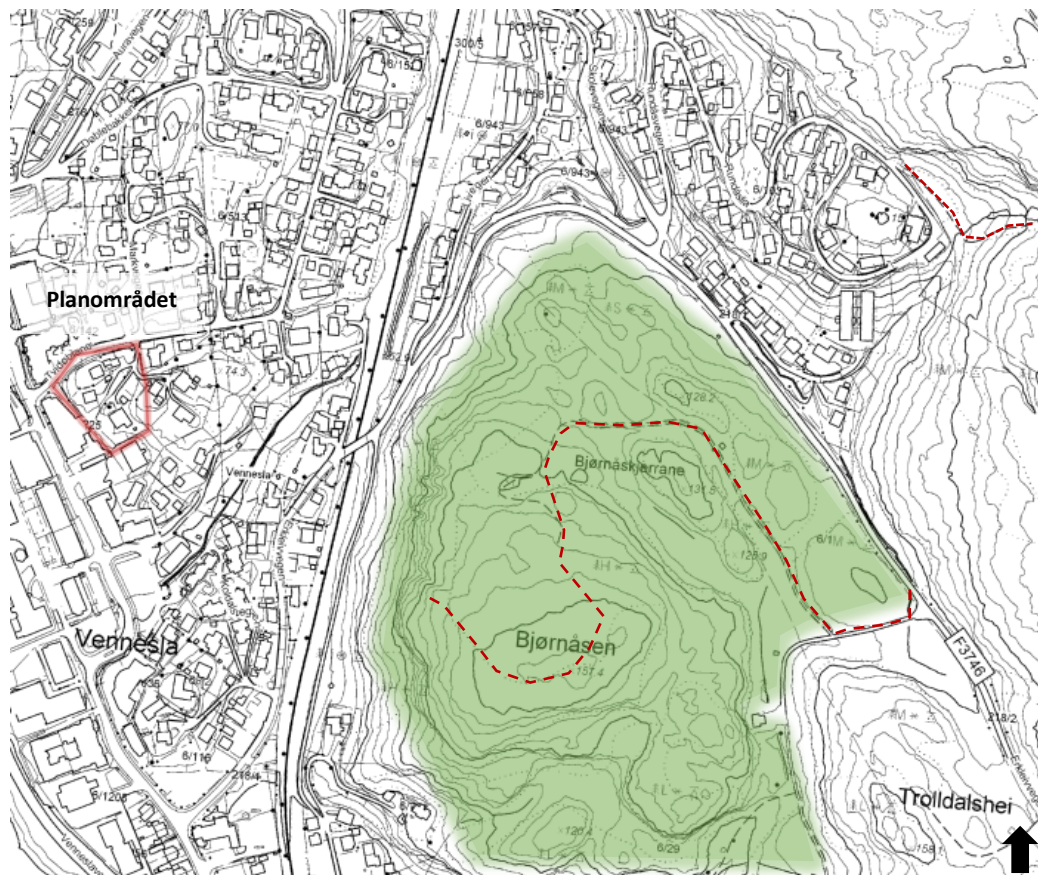
Det er flere områder for rekreasjons- og friluftslivsaktiviteter sentralt i Vennesla. Nordvest for planområdet ligger Kuleberget, et hyppig brukt område av både skoler og barnehager. Kuleberget er ansett som et svært viktig naturområde for sentrumsnære områder, og er aktuelt for skogslek, samt ake- og skilek.

Toppen av Bjørnåsen, øst for Tvidøblane er en flott turdestinasjon med panoramautsikt over store deler av Vennesla. Det er nødvendig med kryssing av toglinjen for å nå friluftsområdene mot øst. Skolevegen via Tvidøblane mot nord har en broforbindelse over toglinjen. Skolevegen munner ut i Erkleivvegen som går opp til stien inn mot Bjørnåsen. Skogsområdet ligger omtrent 1.1 km fra planområdet. Det er mulig å gå via sentrum for så å følge Erkleivveien.

Områder for rekreasjon og turgåing kan følgelig inkludere Vennesla sentrum for urbane aktiviteter. Langs Venneslafjordens vestsida går det en «strandsti».



Figur 11 Naturområde Kuleberget nordvest for planområdet. Kilde: norgeskart.no



Figur 10 Turmuligheter på Bjørnåsen øst for planområdet. Kilde: norgeskart.no

NATURKVALITETER

VEGETASJON

Det meste av vegetasjon innenfor planområdet består i dag av løvtrær og gresskledd flater. Da det er tre uavhengige tomter er det lite, eller ingen fellesarealer annet enn adkomstvei.

TOPOGRAFI

Tomtene ligger på et høydedrag med gode utsiktsforhold over sentrum. Det er bratt terreng i retning nord, sør og vest. Stigningen avtar mot øst, og planområdet ligger på et naturlig platå. NVEs temakart, «bratthetskart» viser at skrenten vest i området har en bratthetsgrad på sitt bratteste mellom 20 – 35 grader.

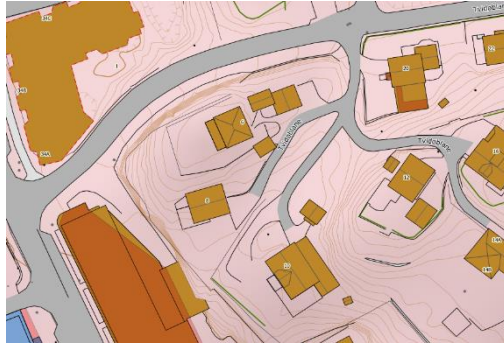


Figur 13 Bratthetsgrad. Kilde: nve.no



Figur 11 Skrenten sett fra bakkeplan.

GRUNNFORHOLD



Figur 15 Temakart bergarter. Kilde: ngu.no



Figur 12 Aktsomhetsgrad radon. Kilde: ngu.no

Hovedbergarten i området er *øyegneis, granitt, og foliert granitt*. Innenfor planområdet er aktsomhetsgraden til radon både *moderat til lav* og *høy*.

BIOLOGISK MANGFOLD

Like sør for eiendomsgrensa til gnr./bnr. 6/415 er det observert artene fiskemåke, vandrefalk, gråtrost og heipiplerke. Artene står på Norsk rødliste. Observasjonene ble gjort i 2013.

SOLFORHOLD

Planområdet har gode lys- og solforhold. Området ligger på et naturlig platå, med få eller ingen terrengformasjoner i nærheten som skaper skyggevirking.

KULTURMINNER

Det er ingen registrerte kulturminner, eller kulturmiøjer i tilknytning til planområdet i databasen til Askeladden.

BARNES BRUK AV AREALENE

Hverken skoler eller barnehager benytter seg av planområdet. Eiendommene som reguleres er i privat eie, og eventuell aktivitet av barn og unge har vært i forbindelse med familiene som bor/tidligere har bodd på eiendommene.

Det ble i 2017 gjennomført barnetråkkregistrering i Vennesla. Barnetråkkregistrering er en metode for å kartfeste opplysninger om barn og



Figur 17 Registreringer Vennesla skole 5 trinn
Utklipp fra "Barnetråkk 2017" s. 4.



Figur 13 Registreringer Vennesla ungdomsskole 9 trinn.
Utklipp fra "Barnetråkk 2017" s. 6.

unges bruk av steder. Prinsippet er at barna selv er ekspertene på sitt nærmiljø – og derfor selv gjør registreringene i kartet.

Fokuset på barnetråkket var skoleveier og bruken av sentrum. Elever ved Hunsfoss skole (5. og 6. trinn) samt Vennesla skole (5. og 6. trinn) og Vennesla ungdomsskole (8. og 9. trinn) deltok i registreringen.

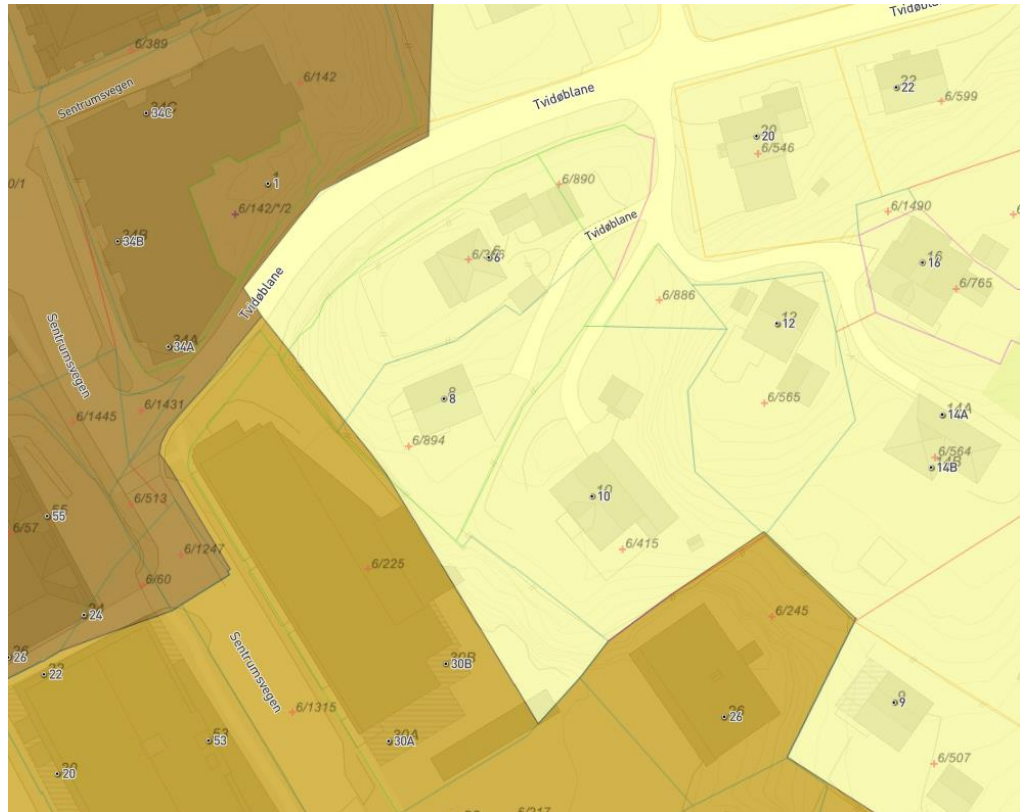
Femte klasse på Vennesla skole har registrert krysset Tvidøblane x Sentrumsvegen som et sted de ikke liker. Når barnetråkk ble gjennomført var det anleggsvirksomhet i dette området grunnet oppføring av nytt sentrumsbygg/boligbygg. Det viser viktigheten av at barn og unges fremkommelighet og sikkerhet må ha høyt fokus under byggeperioden.

Det er også vist rød prikk langs skoleveien rundt Tvidøblane 7, om lag 170 meter nordøst for planområdet. Ut ifra registreringene var det kun elever ved barneskolen (5. trinn) som benyttet seg av Tvidøblane som skolevei, men dette vil naturligvis varierer fra år til år ettersom alderssammensetningen i nabolaget endrer seg. Det som er interessant i barnetråkket er at det er ingen registreringer på lekeplassen i Markvegen. Det kan skyldes at lekeplassen ikke appellerer til aldersgruppen som har deltatt i barnetråkket, eller at den er utdatert og har behov for oppgraderinger.

PLANSTATUS

KOMMUNEPLAN

Områdene er i gjeldende kommuneplan for Vennesla 2018 – 2030 avsatt til bebyggelse og anlegg. Tilstøtende områder er avsatt til sentrumsformål.



Figur 14 Kommuneplan for Vennesla, 2018-2030. Kilde: kommunekart.com

KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

I kommuneplanens samfunnsdel til Vennesla kommune bedre levekår og utvikling av befolkning og næringer hovedsatsningsområder. En kommune i vekst, både med tanke på øking i folketall, men også næringsliv, skaper et ønske om å tilrettelegge og gjøre Vennesla til et godt sted å bo.

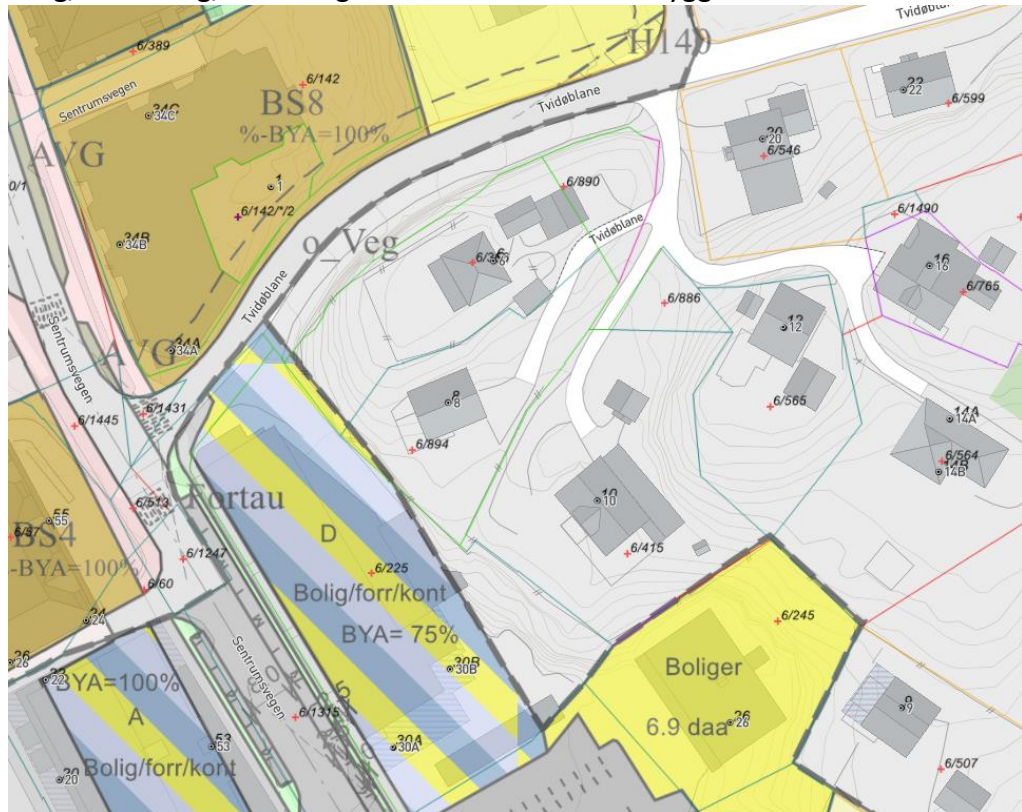
Planen er i god overensstemmelse med kommuneplanens satsningsområder hvor gode oppvekstkår og folkehelse står i sentrum. Boligene som foreslås ligger i umiddelbar nærhet til Vennesla sentrum. Bebyggelsen vil være med på å styre regionen mot en positiv utvikling av boområder, og bidra til å styrke Vennesla sentrum som kommunesenter i form av en potensiell økt bruk av handel- og servicetilbud som følge av planarbeidet.

Plasseringen av boligene skaper et miljø som vil være godt å leve i, med gode lys- og solforhold. Oppføring etter nye byggeregler vil bidra til et lavt energibruk som møter *det grønne skiftet* i samfunnet. Det legges til rette for å kunne gå/sykle til skole og jobb. Området ligger i nærheten av eksisterende kollektivakse noe som gjør det enkelt å velge grønne transportalternativer. Planen i Tvidøblane er i overensstemmelse med at kommunen skal ha et

differensiert bolig- og tomtetilbud; nye boligområder etableres slik at de støtter opp om eksisterende tettbebyggelse og kollektivtaksten.

REGULERINGSPLAN

Området i Tvidøblane er uregulert. Områderegulering for Vennesla nord grenser til planområdet i nord. Tilstøtende områder er regulert til bolig/forretning/kontor og konsentrert småhusbebyggelse.



Figur 15 Reguleringsplanstatus. Kilde: kommunekart.com

PÅGÅENDE PLANARBEID I NÆROMRÅDET/INFLUENSOMRÅDET

Det er meldt oppstart av regulering og høring av planprogram for *områderegulering for sentrum sør*. Planen grenser til planområdet mot vest og sør. Formålet med planarbeidet er blant annet å legge til rette for sentrumsutvikling, og bedre trafiksikkerheten og fremkommeligheten for gående og syklende.

ANDRE STYRENDE DOKUMENTER

Styrende dokumenter som er aktuelle i planprosessen er avfallsteknisk norm og Vennesla kommunes vegnormal.

FREMTIDIG UTVIKLING AV TVIDØBLANE

Som ønske fra Vennesla kommune er det i forbindelse med planarbeidet gjennomført et skisseprosjekt med hovedmål å kartlegge en mulig videre utvikling av boligområdet i Tvidøblane. Det er ønskelig å belyse muligheter for en langsiktig utvikling, og hvordan prosjektet i Tvidøblane kommuniserer med fremtidig utvikling. I dette tilfellet innebærer skisseprosjektet høyere

arealutnyttelse med stor grad av fortetting og transformasjon av bynære områder.

På nordsiden av Tvidøblane er det skissert ny bebyggelse som følger gateløpet. Også for Tvidøblane 20, 22, 24A og B vil det være naturlig å legge ny bebyggelse langs vei. Orientering mot sør er gunstig, men beliggenhet bak haug er ugunstig med tanke på disse eiendommene vil løfte ny bebyggelse opp og gi bedre lysforhold.



Figur 16 Skisseprosjekt.

En eventuell utvikling av eiendommene i sør (nr. 12, 14 A/B og 16) vil ha stor betydning. Disse har i dag adkomstvei med kraftig stigning. Videre utbygging på disse eiendommen vil kreve ny adkomst med bedre stigningsforhold – dette vil igjen kreve at arealer fra tilstøtende eiendommer tas i bruk. Ut fra dette vil det være naturlig med en felles utvikling av eiendommene.

Skissen viser bebyggelse som omkranser toppen, mens det indre areal er fellesområde for denne nye bebyggelsen. Fellesområdet er så stort at det kan

inneholde forskjellige felleshus, arealer for lek og opphold, parsellhager med mer – kun med adkomst for drift/vedlikehold. I likhet med prosjektet for nr. 6, 8 og 20 foreslås all parkering lagt til kjeller.

Planforslaget vil ikke komme i konflikt, eller legge negative føringer for en eventuell fremtidig utvikling av boligområdet i Tvidøblane.

Planforslaget

Planforslaget er basert på skisseprosjekt utarbeidet av Espen Erikstad i Erikstad Arkitektur.



Illustrasjonen over viser arkitektens konseptskisser for utviklingen (Erikstad Arkitektur).

Hovedgrep

Planforslaget innebærer fortetting og transformasjon av et sentrumsnært område. Boligeiendommene Tvidøblane 6, 8 og 10 slås sammen og gis en samlet utnyttelse. Hensikten med planen er å skape et attraktivt bomiljø, med trygge og sosiale uteområder.

Planens hovedgrep er etablering av leiligheter i blokk over felles parkeringskjeller under terreng, med adkomst fra Tvidøblane (omtrent samme sted som dagens). Tomten er kupert, men har flott utsikt og gode solforhold. Mot sør er det et flatere parti som ligger i omtrent samme høyde som dagens adkomst fra Tvidøblane (kote 59-60). Det foreslås å fjerne fjellmasser over kote 59 for å etablere parkeringsanlegget i denne høyden slik at en kan kjøre rett inn fra Tvidøblane. I enden av parkeringsanlegget er det foreslått sokkelleiligheter, på samme nivå som dagens.

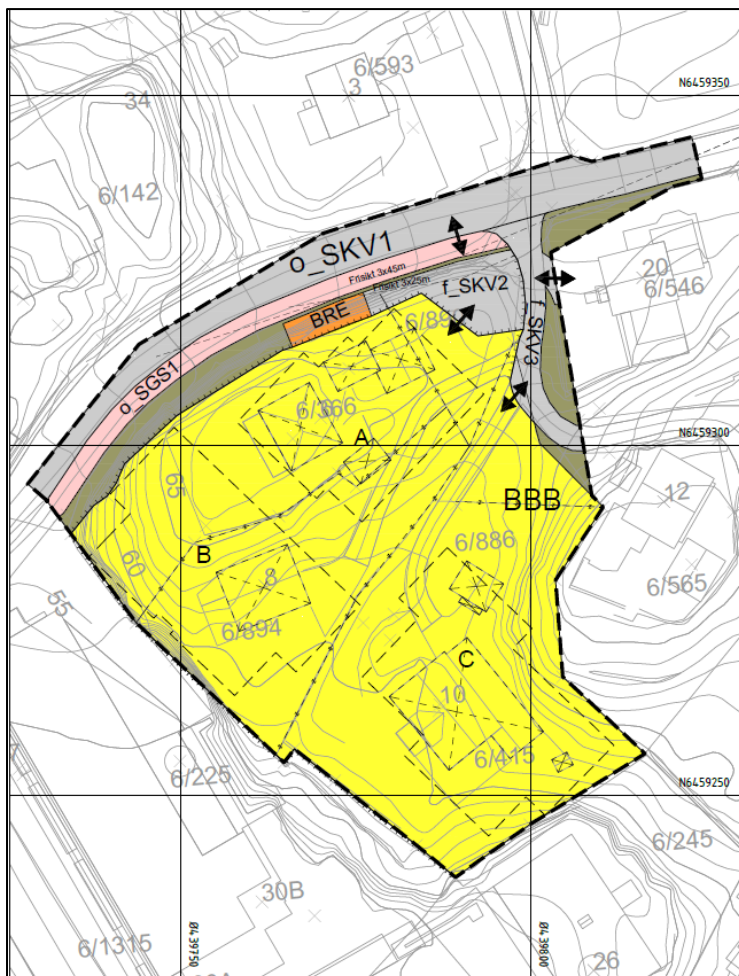
All parkering er i kjeller, også gjesteparkeringen. Dermed kan ny bebyggelse plasseres slik at de danner et felles bilfritt tun, med lune uterom mellom byggene. Samtidig er plasseringen og utforming tenkt å gi minst mulig påvirkning på omkringliggende bebyggelse, med tanke på sollys og utsikt.

Arealbruk

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	3873,4
1550 - Renovasjonsanlegg	44,0
Sum areal denne kategori:	3917,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (3)	846,7
2015 - Gang-/sykkelveg (2)	462,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	335,0
Sum areal denne kategori:	1644,2
Totalt alle kategorier: 5561,5	

Bebyggelse, struktur og tiltak

Planen legger opp til følgende arealer for boligbebyggelse:



Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BBB)

Over parkeringskjeller etableres 3 leilighetsbygg der samtlige leiligheter har utsikt og gode lysforhold. Alle leilighetene er gjennomgående eller hjørneleiligheter med unntak av sokkelleilighetene. De planlagte bygg er vist som bygg A, B og C. Bygg A er i fire etasjer uten sokkelleilighet, mens bygg B og C er på tre etasjer med sokkelleilighet. Det kan etableres inntil 42 leiligheter.

Maksimalt bebygd areal (BYA) over terreng er i bestemmelsene satt til 1500 m². Maksimal gesimshøyde er for bygg A kote 76,5, bygg B kote 73,5 og bygg C kote 72,0.

Uteoppholdsareal

Siden det ikke er parkering på bakkeplan (både ved og mellom byggene) gir det en fin anledning til å utforme flere uteoppholdssoner med forskjellige kvaliteter. Disse fellesområdene kommer i tillegg til det private uteareal alle boenhetene vil få på egen balkong. I revidert planforslag legges det nå opp til en økt størrelse på krav til lekeplass i planområdet. Det stilles nå krav til minimum 420m² avsatt til lek, mot tidligere 250m². I tillegg er kravet til uteoppholdsareal økt fra 25m² per boenhet til 35m² per boenhet. Alt i alt vil dette sikre gode, solrike arealer for lek og opphold for både beboere og besøkende.



Figur 17 Illustrasjonen over viser en oppstilling av utearealer samt sol/skygge på disse den 21. mars kl 15. Illustrasjonen er hentet fra skisseprosjektet som har dannet grunnlaget for detaljreguleringen.

Estetikk

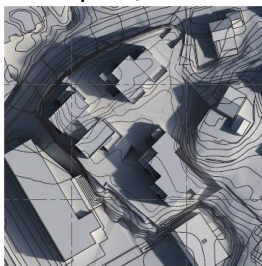
Hvert av de tre byggene tenkes utformet med eget hovedmateriale. Som fellesmaterial tenkes tegl, stein eller steinlignende platekledning sammen med samsvarende sortlakkerte karmen/beslag og innslag av eik/varmt tre. Dette vil gi bebyggelsen en samlet karakter, men også et variert uttrykk der hvert bygg får sin identitet.

Grepet med terrenget over kote 59, og bygge på denne flaten gjør at bebyggelsen trekkes ned og knyttes nærmere bebyggelsen på nedsiden. Dette gir en bedre visuell sammenheng med foreslått ny bebyggelse og eksisterende i Vennesla sentrum. Også nedtrappingen av bebyggelsen bidrar til denne sammenhengen.

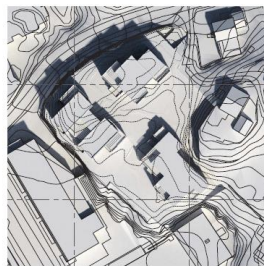
De nye byggene vil med utforming, materialbruk, og volum skille seg ut fra eksisterende bebyggelse, og knytte seg opp mot sentrumsbebyggelsen.

Sol-/skyggeforhold

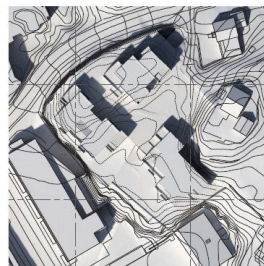
Sol- og skyggeanalysen viser at planlagte tiltak har minimal virkning på omkringliggende boligbebyggelse. Det vises hvordan uteoppholdsarealene påvirkes av skyggevirkninger fra boligblokkene, og det fremkommer av analysen at det blir gode solforhold, både på bakkeplan, samt terrasser.



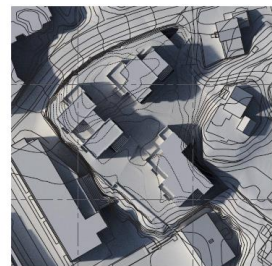
21. Juni kl 09:00
Sommersolverv



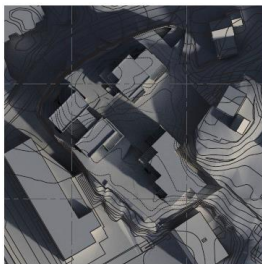
21. Juni kl 12:00
Sommersolverv



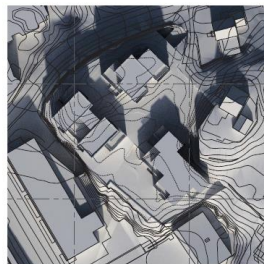
21. Juni kl 15:00
Sommersolverv



21. Juni kl 18:00
Sommersolverv



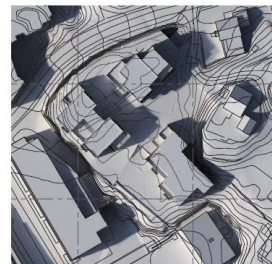
21. Mars/September kl 09:00
Vår/Høstjevndegn



21. Mars/September kl 12:00
Vår/Høstjevndegn



21. Mars/September kl 15:00
Vår/Høstjevndegn



17. Mai kl 17:00
Grunnlovsdagen

Samferdsel/trafikk

Vei

Del av Tvidøblane med tilhørende fortau inngår i planforslaget. Dagens adkomst til Tvidøblane 12, 14A/14B, 16 og 20 inngår i planen med dagens utforming. Med unntak av adkomsten til ny bebyggelse og etablering av avfallsløsning er det ingen endringer av disse veiformålene. Planforslaget omfatter heller ingen nye veier.

Adkomst

Det etableres ny adkomst fra Tvidøblane, like ved eksisterende adkomst. Løsningen gjør det mulig å kjøre direkte inn i felles parkeringskjeller. Avkjørselen isolert sett, er i tråd med kommunens vegnormal. Dagens adkomst beholdes for boligene like nord for planområdet: Tvidøblane 12, 14A/14B, 16 og 20.

Parkering

Under leilighetsbebyggelsen skal etableres parkeringskjeller for boligblokkene. Antall plasser er i samsvar med kommuneplanens bestemmelse: for «blokk/terrassehus i sentrumsformål» er det krav om 1 biloppstillingsplass per enhet, samt 0,25 til gjesteparkering. Av disse er 5% HC-parkering. Alle parkeringsplassene, også gjesteplassene, er i parkeringskjeller. Kommuneplanen krever 2 sykkelplasser pr enhet.

Kollektivtrafikk

Planområdet ligger like under 300 meter fra nærmeste busstopp i Vennesla sentrum (Sentrumsveien). Hvert 30. minutt går linje 30 mot Kristiansand sentrum, hvor det videre går lokale og regionale ruter. Linje 30 Kvadraturen – Samkom går via Mosby (vestsida av Otra), og linje 31 Kvaraturen – Grovane går via Hagen (østsida av Otra).

Skolevei

Det er fortau langs Tvidøblane fra planområdet ned til Sentrumsveien (mot sørvest). Herfra er det fortau og gang/sykkelveier videre til større veier som Auraveien, Skoleveien og Vennslavegen som er hovedferdselsåren gjennom bygda. Det er fortau og gang/sykkelvei langs alle disse veiene. Det er derfor tilrettelagt for at skole og andre sentrumsnære aktiviteter kan nås på en trafiksikker måte.

Langs Tvidøblanes fortsettelse nordøstover fra planområdet er det ikke fortau, denne delen av veien går gjennom et småhusområde (eneboliger) før den kommer til Skoleveien og Vennesla ungdomsskole. Fartsgrensen er henholdsvis lav.

Teknisk infrastruktur

Avfallshåndtering

Det etableres felles nedgravd anlegg for avfallshåndtering med 5 inntak: restavfall, bioavfall, glass/metall og to for papp/papir. Avfallsløsningen skal også kunne benyttes av følgende tilstøtende eiendommer utenfor planområdet: Tvidøblane 12, 14A/14B, 16 og 20.

Veinavn

Det er ikke behov for nytt veinavn som følge av utbyggingen.

Universell utforming

Kommuneplanens bestemmelse om at minimum 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet er ivarettatt. Det ligger ellers godt til rette for dette med direkte adkomst fra heis i p-kjeller til leilighetene og direkte adkomst ut til utearealene som i hovedsak ligger på to nivåer.

Sosial infrastruktur

Det er kort avstand fra planområdet til sentrum, og det ligger dermed også godt til rette for at nye beboere kan nyttiggjøre seg de lokale tilbud i Vennesla sentrum og bygge opp om det sosiale miljø.

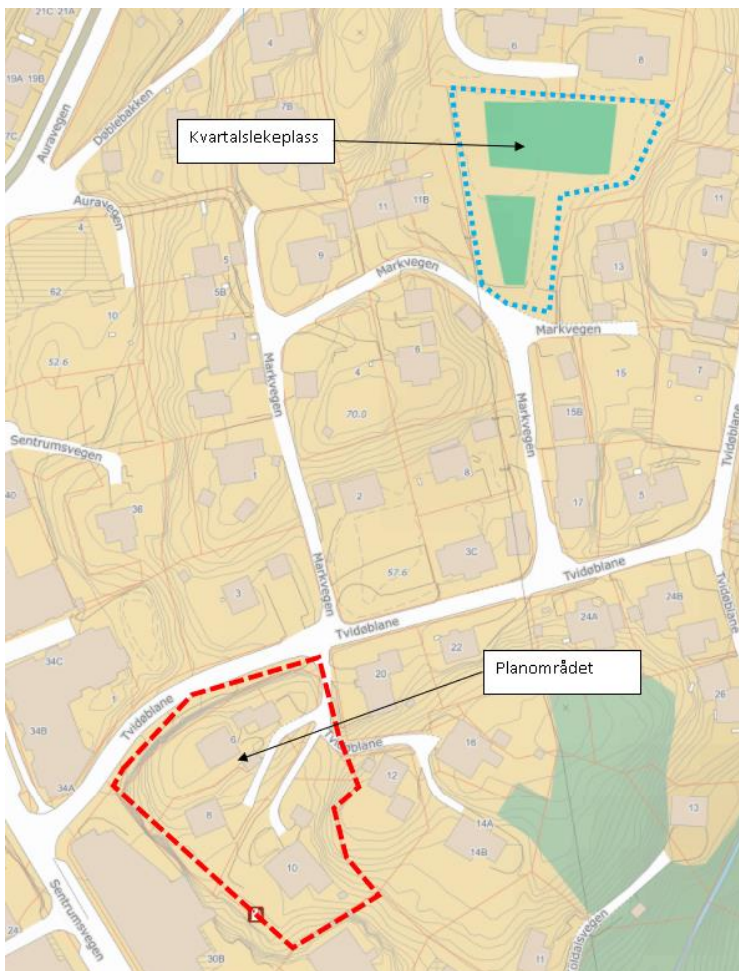
Internt i planområdet legges det vekt på å skape et godt bomiljø. Det opparbeides et felles uteoppholdsareal hvor det kan skapes møteplasser med forskjellige kvaliteter.

Grønnstruktur

Tiltaket vil opparbeides med krav til uteoppholdsareal i samsvar med Vennesla kommunes bestemmelser, minimum 25 m² per boenhet i sentrumsområder. Uteoppholdsarealet skal være felles og på bakkeplan.

Barn og unges interesser

Tiltaket beslaglegger ikke arealer av barn og unges interesser. Nord for planområdet, omtrent 175 meters gangavstand er det etablert kvartalslekeplass. Denne lekeplassen inneholder ronse, benker, sandkasse og fotballmål. I Vennesla sentrum, i underkant av 250 meters gangavstand er det flere egnede arealer for lek og opphold.

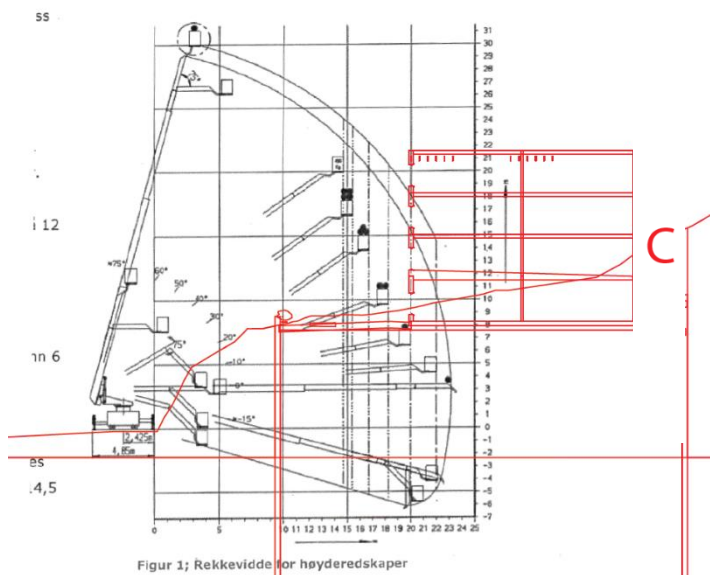
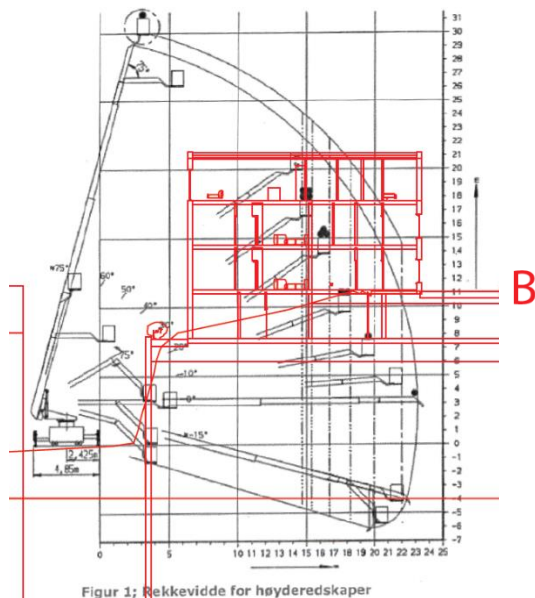
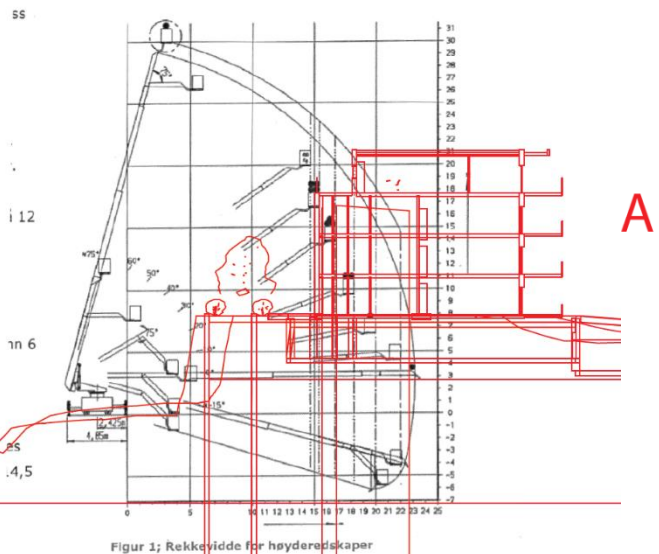


Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhetsanalysen er utført med utgangspunkt i Direktoratet for sikkerhet og beredskaps og Vennesla kommunes sjekklister for gjennomføring av ROS-analyser.

På grunn av stigningsforhold er det ikke mulig for brannbil å komme opp på lokket over p-kjeller. Brannbil (stigebil) kan nå den nye bebyggelsen fra nedsiden – se skisse.

Det er ikke kommet frem risikoforhold som gjør at området anses uegnet for den planlagte utbyggingen. De mulige uønskede hendelsene som er belyst og gjennomgått ivaretas gjennom forslag til reguleringsbestemmelser for Tvidøblane.



Figur 18 Utklipp fra analyse. Sjablongene er hentet fra «veiledning for tilrettelegging for redning- og slukkemannskaper

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er utført beregninger av overvannssituasjonen (Via Nova)

«Fortetning, fremtidige klimaframskrivninger og klimafaktor fører til økt overflateavrenning fra planområdet. Det foreslås at økt overvannsmengde håndteres i lukket magasin.

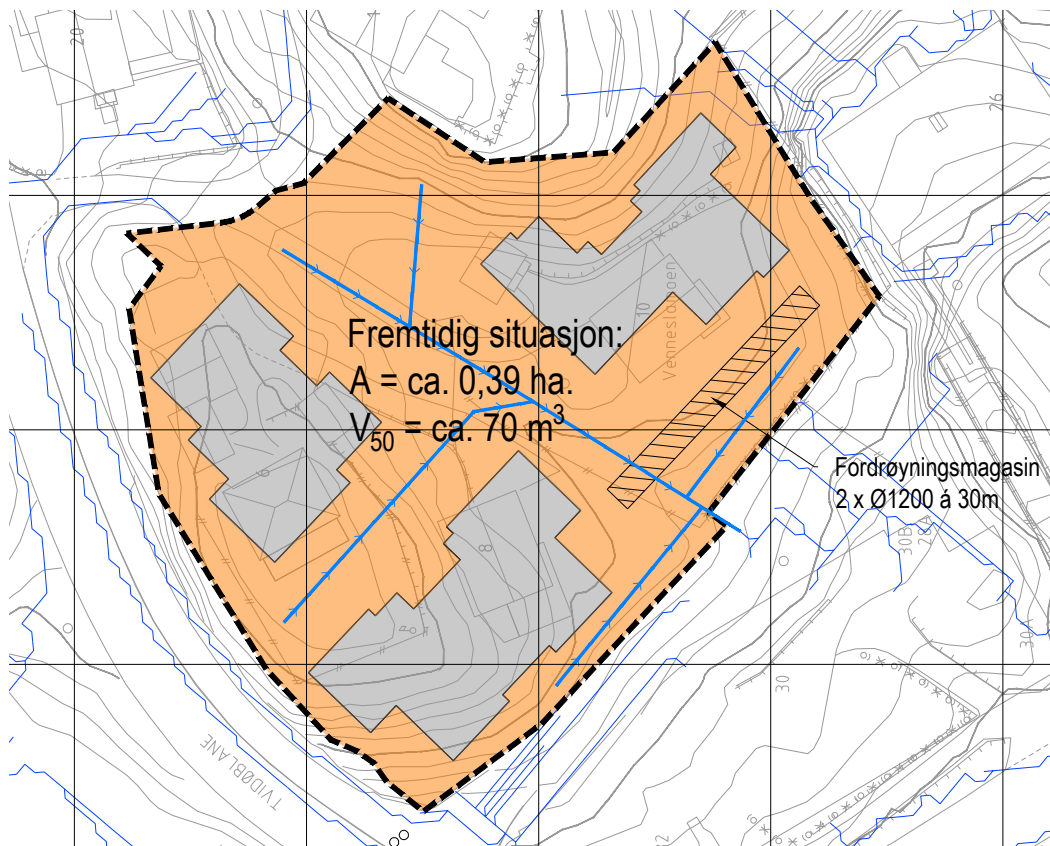
Det forutsettes at fremtidig tillatt utslippsmengde tilsvarer dagens situasjon.

Nødvendig fordrøyningsvolum for fremtidig situasjon er beregnet til ca. 70 m³. Det er vist mulig plassering av fordrøyningsmagasinet.

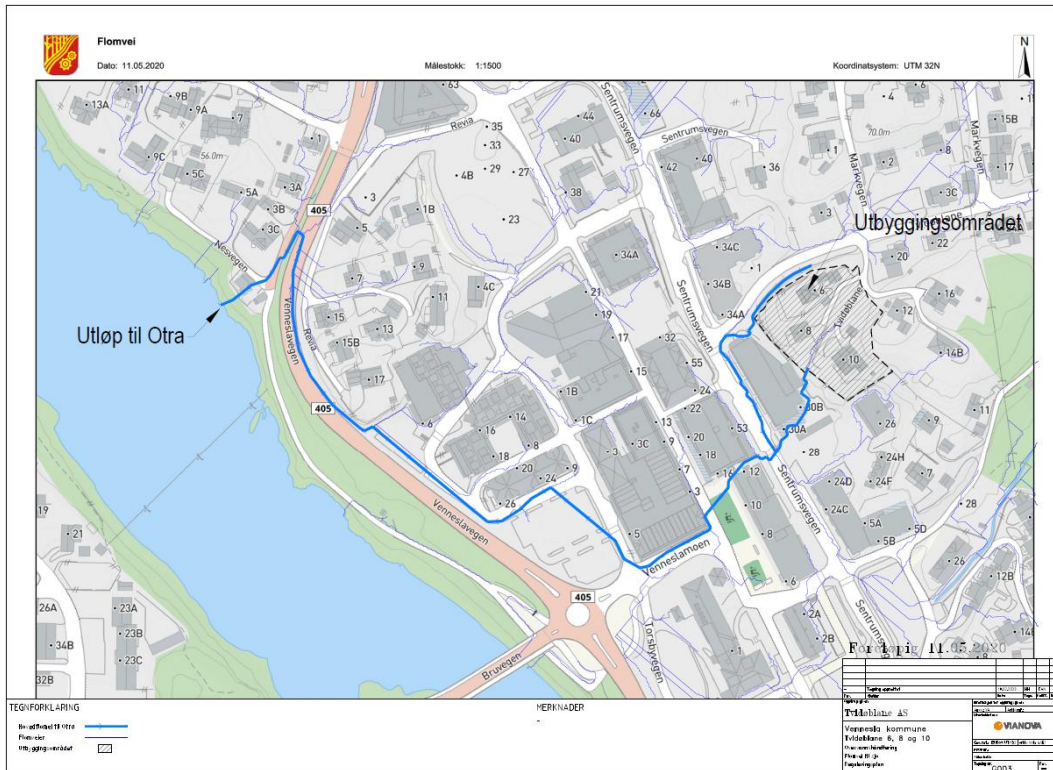
Overvann forutsettes å tilkobles eksisterende kommunalt overvannsnett (Ø400 PVC) i Tvidøblane.

Det er kartlagt flomveier og foreslått nye flomveier innenfor planområdet. Det forutsettes at flomveier ut av planområdet ledes ut på samme sted som i dag.

Utbyggingen vil derfor ikke endre flomveier utenfor planområdet».



Figur 19 Overvannsløsning – flomveier og plassering av fordrøyningsanlegg (Via Nova)



Figur 20: Kartet viser flomveier fra utbyggingsområdet til utløp i Otra

Miljøkonsekvenser

Planforslaget innebærer en arealmessig bedre utnyttelse ved at flere bor på et mindre areal (fra dagens 3 boenheter til inntil 42).

Planforslaget er godt plassert med tanke på transport:

- Nærhet til kollektivtilbud legger til rette for økt bruk av dette
- God tilknytning til gang/sykkelveinett med sikre løsninger for oppbevaring av sykkel legger til rette for økt bruk av sykkel og gange

Naturmangfold

Naturmangfoldslovens § 8 sier:

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet».

Planområdet omfatter et lite areal sentralt i Vennesla, som er svært påvirket av menneskelig aktivitet fra før. Det ligger eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Det er ikke registrert forekomst av truede arter eller vekster innenfor planområdet. Tiltakets effekt på naturmangfoldet antas å være liten. Det vurderes derfor som tilstrekkelig å basere seg på eksisterende informasjon for å tilfredsstille kravet om kunnskapsgrunnlaget etter § 8.

Undersøkelse av databasene *Naturbase* og *Artskart* viser at det ikke er registrert truede arter, truede eller utvalgte naturtyper, viktige naturtypelokaliteter, verneområder etc. innenfor planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget tilsier at naturmangfoldet blir lite berørt. Det legges derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta videre vurdering etter miljøprinsippene i §§ 9 – 12. De samfunnsmessige fordelene ved planlagt tiltak veier tungt, og konsekvensene for naturmangfoldet ved å realisere planforslaget er ubetydelige.

Kulturminner

Det er ikke kjennskap til kulturminner innenfor planområdet.

Luftkvalitet, lyd og støy

Vennesla kommune har ikke luftsonekart. Med sin beliggenhet antas ikke luftforurensing å være et nåværende eller framtidig problem. Det nasjonale kartet over lokal luftkvalitet¹ viser heller ingen luftforurensing her. Planforslaget medfører ingen ny forurensningskilde eller endring av forhold som angår luftkvalitet. Øking av bilparken ville kunne være en forurensningskilde, men med en økende andel av el-biler og lavt utslipp fra diesel/bensinbiler anses ikke dette som en vesentlig kilde til forurensing.

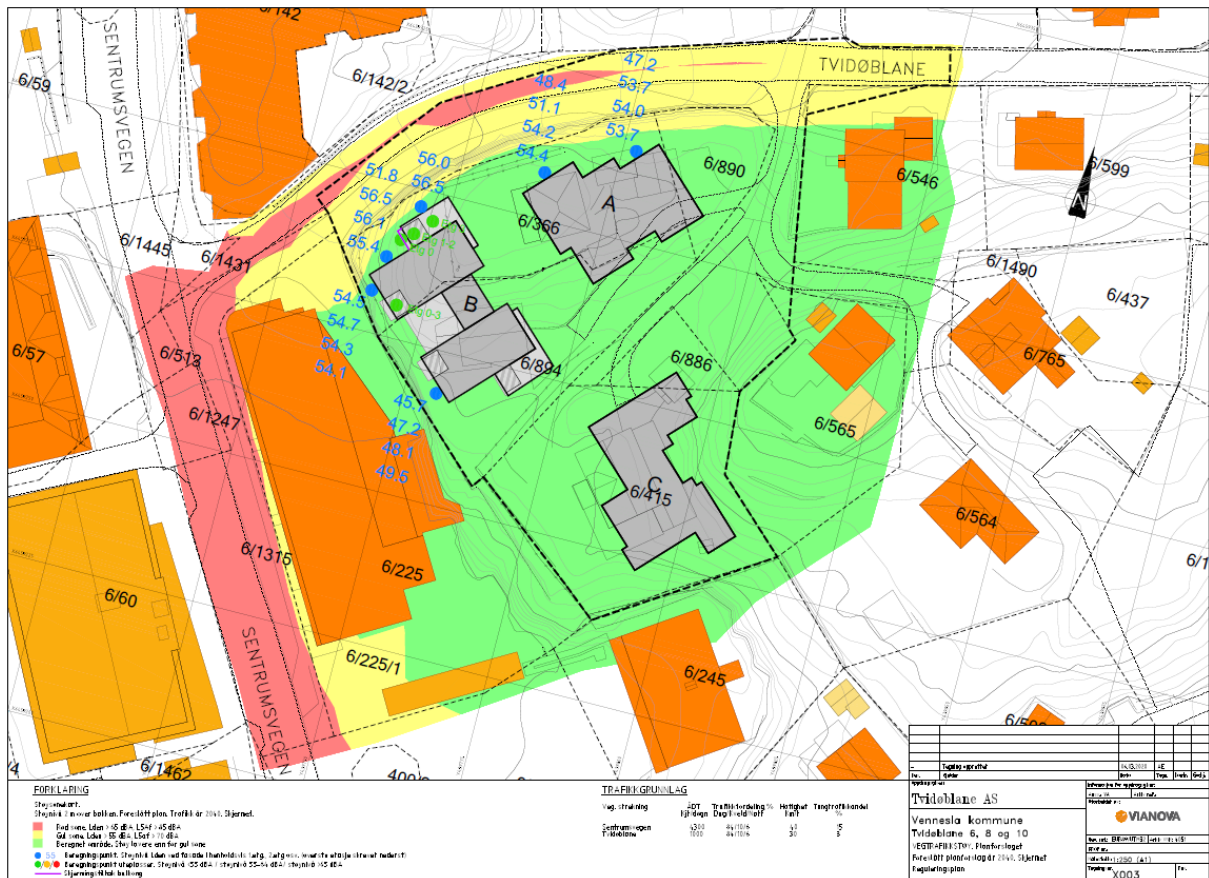
Det er utarbeidet støyrapport for tiltaket. Støyrapporten følger reguleringsplanen som eget dokument.

Det ligger som forutsetning at retningslinjene/grenseverdiene for utendørs støynivå, i temaveilederen T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* oppfylles i prosjektet. Støynivå inndeles i to soner, rød sone (Lden 65 dB) og gul sone (Lden 55 dB). Grønn farge er benyttet for områder som er beregnet, men som har lavere støynivå enn grenseverdien.

Planområdet påvirkes av støy fra Tvidøblane og Sentrumsvegen. Støyrapporten viser at de fleste fasadene i tiltaket påvirkes av støy lavere enn grenseverdien, hvor støynivået typisk ligger på Lden 54 dBA. Bygg B vil på nordsiden bli påvirket av støy fra Sentrumsvegen, og balkonger i 1. og 2. etasje vil falle innenfor gul sone. Skjerming med tett rekkverk i høyden 1,2 m vil redusere støynivået til under grenseverdien for disse balkongene. Støyskjermingen vil ikke endre selve støysonekart, men tilfredsstille kravene til grenseverdi.

¹ Offentlig informasjon om lokal luftkvalitet - <https://luftkvalitet.miljostatus.no>

Lekeplass og felles oppholdsarealer på bakkeplan vil kunne plasseres uten påvirkning av støy over grenseverdien. Krav til innestøy vil, gjennom dagens byggestandarder og metoder, være tilfredsstilt. Det planlegges ingen støyende tiltak/virksomhet gjennom reguleringsplanen.



Figur 21 Utklipp fra støyrapport illustrerer ny situasjon. X003 (med støydempede tiltak).

Støy som følge av trafikk til/fra ny parkeringskjeller vil innebære nevneverdig støy.

Forurensing

I planområdet har det kun vært boligbebyggelse. Det har ikke vært andre virksomheter som kunne medføre forurensing i grunnen. Eventuelle oljetanker på eiendommene vil bli fjernet i henhold til gjeldende regelverk.

Ut fra foreliggende registreringer er det ingenting som tyder på sulfidholdige forekomster i grunnen (*øvegneis, granitt, og foliert granitt*). Planforslaget har ikke tiltak/virksomheter som forurensrer eller avgir utslipp.

Energiforbruk

Den høye utnyttelsen som planforslaget legger til rette vil bidra til etablering av boliger med lavt energiforbruk (i forhold til enebolig). Utover de normalt gjeldende krav er det ikke forutsatt særskilte energisparetiltak i planbestemmelsene.

Anleggsfasen

Det er kort avstand til øvrig nabobebyggelse, og i anleggsfasen vil utbyggingen i noen grad medføre en belastning for omgivelsene. Alle tiltak skal generelt holde seg innenfor gjeldende regelverk og de tillatelser kommunen gir. Det er likevel avgjørende at byggeperioden holdes så kort som mulig.

Utbyggingen vil være for planområdet i sin helhet, ikke etappevis. All bygging (inkludert riggplass) skal være på egen grunn (med unntak av veiarealer og renovasjonsanlegget som ligger på kommunal grunn).

Det som vil merkes mest er at anleggstrafikken vil måtte bruke adkomstveien som også benyttes av Tvidøblane 12, 14A/14B, 16 og 20. De som bor her må i byggeperioden dele vei med anleggstrafikken.

Før arbeidene starter vil naboer bli informert om arbeidene.

Kriminalitetsforebygging

Det er lagt vekt på å skape et trygt og oversiktlig boligområde. Fra boenhetene er det god oversikt over fellesarealene. Godt opparbeidede utomhusarealer med vekt på kvalitet bidrar til at beboerne i stor grad oppholder seg ute. Samlet gir disse god mulighet for en uformell sosial kontroll med tanke på å unngå uønskede hendelser.

Følgende element i planforslaget vil også kunne bidra til å redusere vinningskriminalitet:

- All bilparkering er lagt i kjeller

Folkehelse

Det er flere faktorer som bidrar til at planen kan fremme helsen for befolkningen i området:

- Plasseringen utmerker seg med gode lys-, sol- og utsiktsforhold der det kan legges til rette for boliger og et bomiljø folk trives i.
- Med Vennesla sentrum som nærmeste nabo vil beboerne i den nye bebyggelsen ha umiddelbar nærhet til sosiale møteplasser samt offentlige og private servicetilbud. Dette muliggjør bygging sosiale møteplasser.
- Gode gang- og sykkelforbindelser gir god mulighet for fysisk utfoldelse.
- Større natur- og friluftsområdene som Kuleberget og Bjørnåsen.
- I tillegg til mer tradisjonell friluftsliv/turgåing kan det urbane rom skape forutsetninger for fysisk aktivitet og rekreasjon. «Urbant friluftsliv» er viktig å ta med i betraktning med den generelle urbaniseringstrenden. Bruk av parker, byrom med mer bidrar til øking av livskvalitet.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det stilles rekkefølgekrav om godkjente tekniske planer og om overvannsplan før rammetillatelse kan gis. Samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur/ras- og fallsikringstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

Utbygger er Tvidøblane AS. Utbygger har ansvaret for å gjennomføre rekkefølgetiltakene.

Planlegging av fremdrift, økonomiske konsekvenser, overføring av eiendommer og avklaring av fremtidig drift avklares i senere fase.

Det er ingen kommunale investeringer på sosial-, teknisk- og grønn infrastruktur som følger av planforslaget.

Planprosess og medvirkning

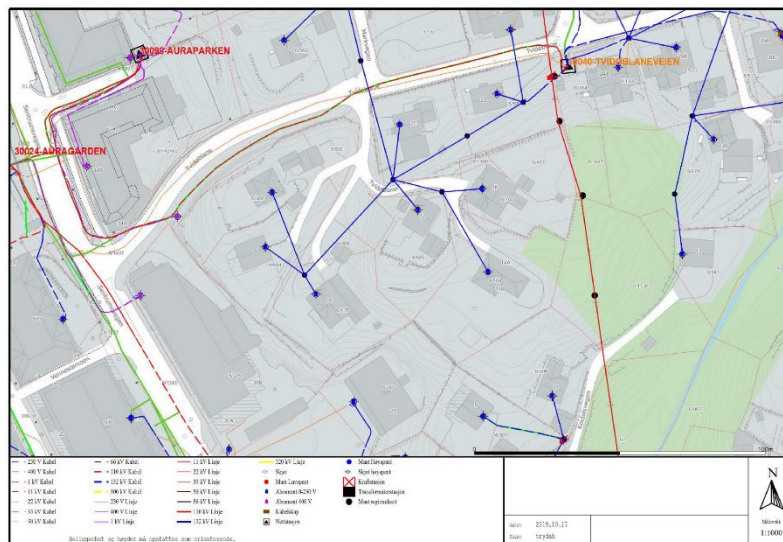
Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 03. 20.2019 i Herredshuset, sal 1, i Vennesla kommune. Representant fra forslagstiller og fagkonsulent var til stede, sammen med representanter fra Vennesla kommune innen ingeniør teknisk forvaltning, veg og VA, samfunnsseksjon, utbyggingsavtale og rådgiver plan.

Varsel om oppstart

Det ble varslet om oppstart av planarbeid per brev til berørte parter og offentlige myndigheter 17.10.2019. Planarbeidet ble annonsert i Vennesla tidende 18.10.2019. Frist for innspill ble satt til 29.10.2019, og det kom i alt fem merknader. Innspillene er oppsummert og kommentert av fagkonsulent under.

Avsender Dato	Merknad – oppsummert	Planfolkets kommentar
Styret i Sameiet i Sentrumsveien 34 11.11.2019	Det må sikres, grunnet mye sprengning, at konsekvenser angående rystelser, eventuelle skader på vårt bygg, samt støv ikke medfører. Strekningen fra avkjørselen helt ned til Sentrumsvegen bør være med i reguleringsplanen.	Alle arbeider skal utføres i henhold til gjeldende regelverk. Strekningen er med i planforslaget.
Agder Energi Nett AS 17.10.2019	Lavspentnett og 22kV høyspent jordkabel i den øvre delen av området. Se skisse under. Eventuell omlegging må bekostes av utbygger. Det må i samarbeid med Agder Energi Nett AS avtales om plass til etablering av ny nettstasjon hvis dette er aktuelt.	Omlegging vil bli bekostet av utbygger.



Harald Steffensen 31.10.2019	Bygg A kan med fordel senkes en etasje grunnet innsyn til hage, se skisse. 	Avstanden mellom balkong på Bygg A og Tvidøblane 12 sin østside blir ca. 30 m. Dette anses som en akseptabel avstand mellom uteoppholdsarealer, og det foreslås derfor ikke å ta bort denne øverste etasjen.
Vest-Agder fylkeskommune 04.11.2019	Bokvalitet: Fylkeskommunen er positive til høy arealutnyttelse. Det er imidlertid viktig at plassering til uteareal og lekeareal plasseres på bakgrunn av en sol-/ skyggeanalyse. Jf. Kommuneplanens arealdel, det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn. Kulturminner og kulturmiljø: Ingen merknader.	Felles uteareal/lekeareal vil få gode lysforhold.

Fylkesmannen i Agder 18.11.2019	Fortetting med kvalitet «God fortetting gir samfunnsmessige gevinster som lavere driftskostnader, et mer variert boligtilbud, mindre transport og arealbruk, samt visuelle kvaliteter og nye møteplasser.» Klimatilpasning Det bør legges vekt på intern håndtering av overvann. Det skal vurderes naturlige fordrøyningsselementer, samt tilrettelegging for grønne tak innenfor planområdet. Det bes om at bruk av faste overflater således asfalt reduseres til et nødvendig minimum, og at planen utformes med grønne elementer. Parkering Det rådes om at det legges opp til en restriktiv parkeringsdekning for området. Barn og unge Fylkesmannen har ingen konkrete påpekinger til planforslaget. Det forventes at det vil i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet, samt tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet. Det vises til gjeldende regelverk, samt vurderinger og generelle prinsipper som skal ta følge videre i planprosessen.	Det er laget rapport på håndtering av overvann hvor det foreslås etablering av nedgravd fordrøyningsanlegg. Øvrige tiltak som grønne tak, permeable flater med mer tas det stilling til i senere detaljutforming. Parkeringsdekning er i samsvar med kommuneplanens krav. All parkering skjer i kjeller. Fra planområdet er det fortau langs Tvidøblane og forbindelse videre til gang/sykkelveinett og fortau. Det opparbeides felles lekeplass innenfor planområdet.
---	--	--

Medvirkning

Etter varsel om oppstart av planarbeid, ble det invitert til informasjonsmøte for berørte naboer og grunneiere. Møtet ble avholdt på herredshuset til Vennesla kommune. Her ble planarbeidet og foreløpige skisser av tenkt bebyggelse presentert. Det ble gitt anledning til å komme med kommentarer og innspill som ble besvart av fagkonsulent samt representant fra Vennesla kommune.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Forslagsstiller har i planen ønsket å skape et miljørettet og fremtidsrettet boområde. Med sin sentrale plassering i Vennesla er det mulig å tenke alternativer til reiser med bil. Området ligger i kort avstand fra busslinjer både sør til Kristiansand og nordover. Det ligger også med god tilknytning til gang- og sykkelveinettet.

Det er gjennomført vurderinger i forhold til utnyttelse basert på innspill som er mottatt både fra offentlige instanser og ikke minst naboer og representanter fra nærliggende skole. Forslagsstiller mener at forslaget som nå fremmes et godt kompromiss mellom de ulike interessene i området.

Utbyggingen vil med sin sentrale lokalisering bidra til å styrke de tjenester og tilbud som er i Vennesla sentrum.

Som et fortettingsprosjekt innebærer det en arealøkonomisering og bygger derfor opp omkring målene om en bærekraftig byutvikling.

Plassering og utforming legger til rette for å kunne få en variert sammensetning av beboere. Gode boliger og felles uteområder og nærhet til offentlige og private tjenester er noe alle vil kunne dra nytte av.