

Vennesla kommune
v/ plan, teknisk, bygg,
Barn og unges representant

Attn:

Saksbehandler	Telefon	Vår referanse	Deres referanse	Dato
Even F. Lorentsen	+4791655848	3372		2021-06-29

Varsel og høring av mindre endring av reguleringsplan Smååsane felt D, E, F, G, H i Vennesla kommune

På vegne av Hellvik Hus Søgne Eiendomsutvikling, søker ViaNova Kristiansand AS om mindre endring av reguleringsplan «Smååsane felt D, E, F, G, H» planID 2012006, jf PBL §§ 12-8 og 12-14. Planområdet ligger vest for Vennesla sentrum, i boligområdet Smååsane i Vennesla kommune.

Mindre endring omfatter boligområder som foreløpig ikke er bygd, og omfatter kun små endringer i plankartet. Reguleringsbestemmelser endres for noen eneboliger til 2-mannsboliger, samt mindre justeringer.

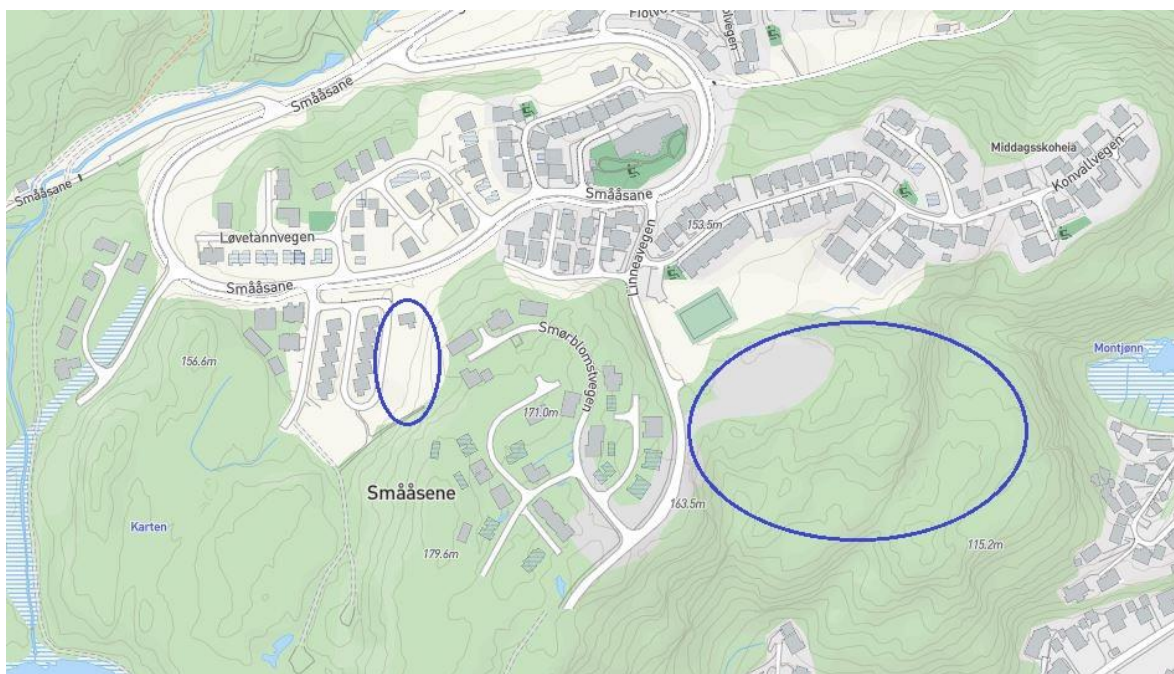


Fig. 1 oversiktskart Smååsane, felt med endring (innenfor blå sirkel)

Bakgrunn:

Det er behov for en mer blandet bygningstype innenfor planområdet. Tidligere eneboligtomter endres til 2-mannsboliger. Dette medfører behov for noen justeringer av fyllingsfot og plassering av murer. Det er masseoverskudd i planområdet. Endringer gir også bedre massebalanse, som er positivt for miljøet i form av mindre transport, støv og støy. Et terrengsøkk (vest for BD3-1) ønskes fylt opp (masseoverskudd) samt åpne for 2 nye boligtomter. Øker avstanden mellom veg og byggegrense i felt (BH1-4), som bedrer mulighet for parkering, jf ny kommunal vegnormal. Endringene berører følgende eiendommer gnr/bnr 23/697, 892, 893, 894, 895 og 898 (de 5 siste bruksnummer gjelder fradelte boligtomter).

Dialog med Vennesla kommune:

I forkant av dette varsel har det vært korrespondanse og møter mellom utbygger, rådgiver og Vennesla kommune. Det er tidligere bedt om politisk råd (vedtak B. 15122020, sak 111/20), som bl.a. er utløsende for varsel om mindre endring av reguleringsplan. Det er gitt positiv tilbakemelding både administrativ og politisk fra Vennesla kommune om igangsetting av mindre endring av reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldene reguleringsplan er Smååsane felt D, E, F, G, H, (planID 2012006) vedtatt 20.01.2013. Planen er et boligområde med tilhørende infrastruktur, lek og friluftsmål. Med unntak av eiendom gnr/bnr 23/896 (Mariskovegen 24), er ingen av regulerte boligtomter foreløpig bygd.

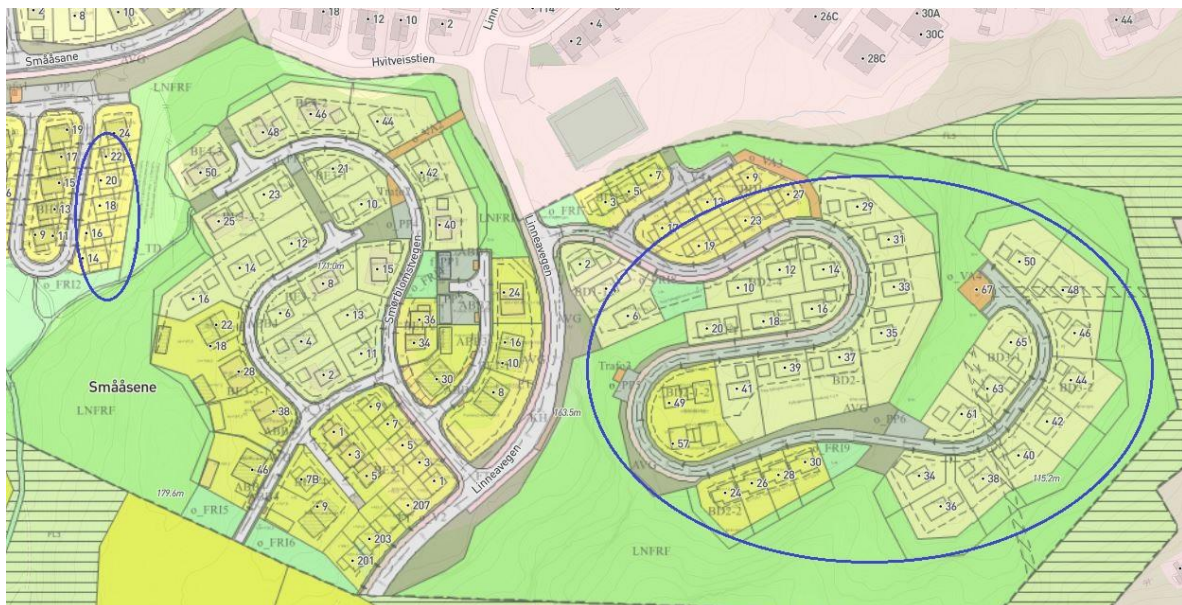


Fig. 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Smååsane felt D, E, F, G, H (endring innenfor blå sirkel, felt D og H)

Endringer i plankartet:

Endringene er i hovedsak små justeringer av byggegrenser, fyllingsfot, murer, oppfylling, annen veggrunn, trafo, hensynssone spillvannsboring, endring til 2-mannsboliger og to nye eneboliger.

Prestekragevegen.

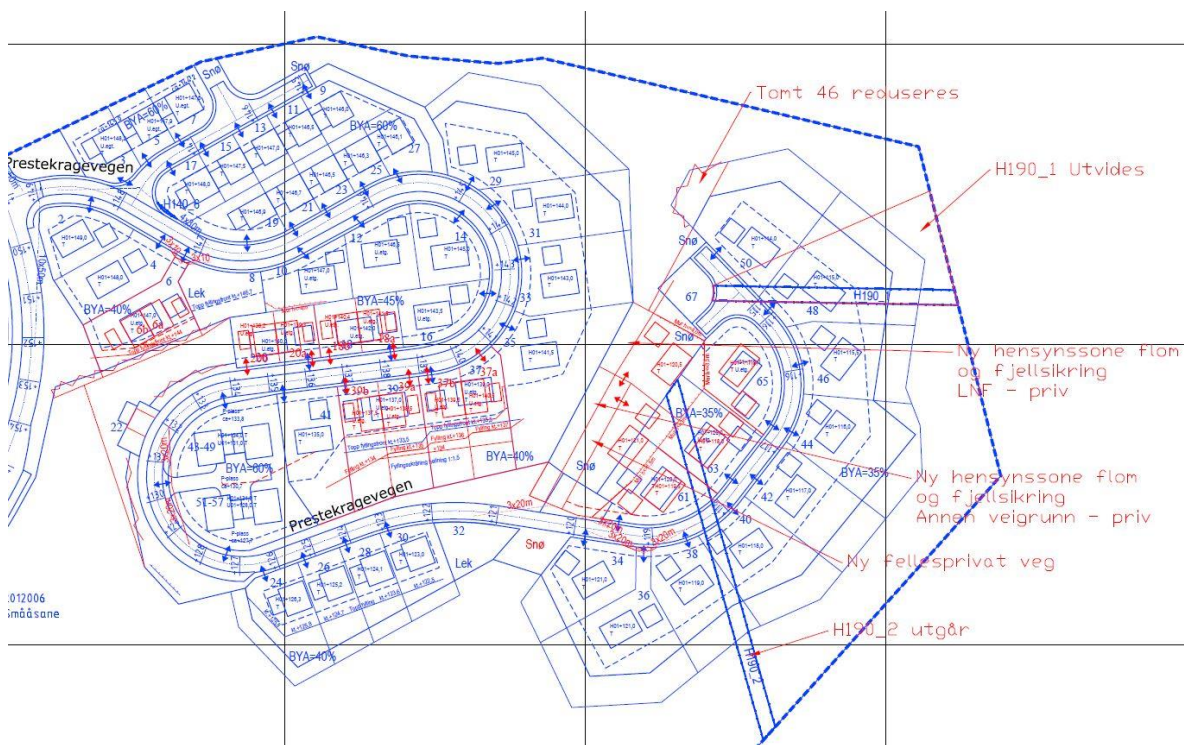


Fig. 3 Skisse med sammenstilling av endringer (røde farge) i plankartet

Felt BD3-1:

Vest i felt BD3-1 legges inn 2 eneboligtomter (61 og 63), hver på ca. 630 m². Tomtene 61, 63 og 65 trekkes litt mot øst, for å gi bedre tomtearrondring. Regulerer inn murer for å ta opp høydeforskjeller. Området består av et søkk som fylles opp. Dette medfører mindre behov for sikring av bakenforliggende fjell. Det reguleres privat felles veg fra sør til nevnte 2 nye boligtomter. Siktlinjer i avkjørsel reguleres. Langs denne vegen reguleres privat «annen veggrunn». Regulerer inn mur og avkjørslar. I tillegg reguleres hensynssone for flomvei og for fjellsikring. Område med fjellsikring blir privat, og på tomte tinglyses krav om drift og vedlikehold. Hensynssone «H190_2» utgår.

Felt BD3-2:

Tomt nr. 50 (i enden av veg) reduseres mot nordvest, for å få plass til utløp for overvann samt mulig snarveg/sti mot tilstøtende boligfelt i nord. Hensynssone «H190_2» utgår. Hensynssone «H190_1» utvides, for å gi bedre fleksibilitet ift påhugg av fjellboring av spillvannsrør. Siktlinjer i avkjørsel til tomt 36 reguleres.

Parkering o PP5-6 og Trafo3:

Formål «annen veggrunn» nord og sør for «o_PP5» utvides, da det er lite egnet til rekreasjon pga bratt terreng. P-plassene o_PP5 og 6 tas ut, da det er tilstrekkelig med parkering på de enkelte boligtomtene.

Trafo flyttes ut mot fortau.

Felt BD2-1:

Tomt 37-39. Endrer hustype fra enebolig til 2-mannsboliger. Topp fyllingsfot justeres litt mot sør. Byggegrense justeres litt mot sør. Regulerer inn mur og avkjørsler.

Felt BD2-4:

Tomt 18-20. Endrer hustype fra enebolig til 2-mannsboliger. Regulerer inn mur og avkjørsler.

Felt BD1-1:

Tomt 6. Endrer hustype fra enebolig til 2-mannsboliger. Topp fyllingsfot justeres litt mot sør. Byggegrense justeres litt mot sør. Regulerer siktsoner for avkjørsel.

Mariskovegen.

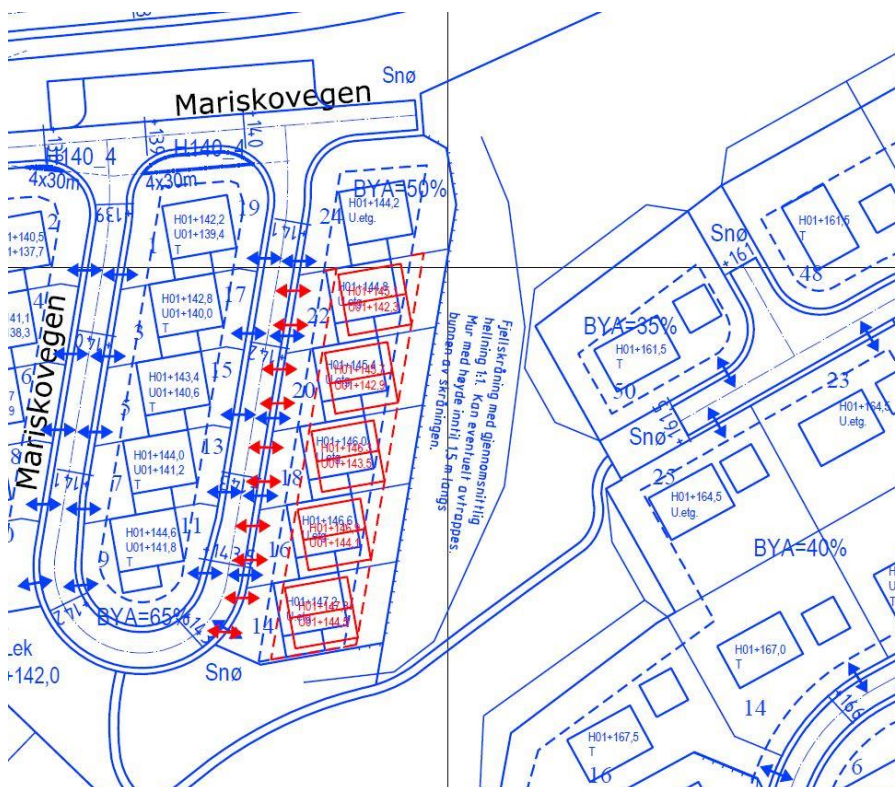


Fig. 4 Skisse med sammenstilling av endringer (røde farge) i plankartet

Felt BH1-4:

Byggegrense justeres østover (for tomt 14, 16, 18, 20 og 22) for å bedre parkering mellom veg og bolighus, jf kommunal vegnorm. Endrer hustype fra kjedede eneboliger til 2-mannsboliger (for tomt 14, 16, 18, 20 og 22).

Endringer i reguleringsbestemmelsene:

1. Generelt

Hensynssoner.

Faresone, annen fare (kombinert flom/skred)

2.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse BH

Femte kulepunkt, siste setning: Innenfor BH1-4 tillates oppført 1 stk. enebolig, og 5 stk. 2-mannsboliger.

2.1.8 Frittliggende småhusbebyggelse BD

Andre kulepunkt tas ut: BD1-1, BD2-1 og BD2-4.

Nytt niende kulepunkt: Innenfor BD1-1 tillates oppført 1 stk. enebolig, og 1 stk. 2-mannsboliger.

Nytt tiende kulepunkt: Innenfor BD2-1 tillates oppført 5 stk. enebolig, og 2 stk. 2-mannsboliger.

Nytt ellevte kulepunkt: Innenfor BD2-4 tillates oppført 4 stk. enebolig, og 2 stk. 2-mannsboliger.

3.1 Kjøreveg

Felles veg.

Veg «f_V3» er felles for tilstøtende brukere innenfor område «BD3-1».

3.7 Parkeringsplasser

Følgende offentlige parkeringsplasser tas ut: «o_PP5 og o_PP6».

7.3 Faresone

Annen fare, H390

Område «H390» gjelder fare for kombinert (flom/skred). Eventuelle tiltak i dette området skal godkjennes av kommunen.

Konsekvenser for endringene:

I forhold til naboer vil det bli minimalt med synlig endring. Resterende endringer omfatter arealer som foreløpig ikke er bygd ut, og dermed ingen konsekvens for nærliggende naboer. Landskapsendringer ligger allerede innenfor arealer som er regulert til bebyggelse. Kun et mindre areal som fylles opp, endres til 2 nye boligtomter. Arealet er lite egnet til rekreasjon. Oppfylling vil gi mindre behov for sikringstiltak i bakenforliggende fjellskråning. Tiltakene vil ikke føre til økte naturfarer som skred eller flom. Beskrevne endringer vil ikke medføre konsekvenser for barn- og unge, kulturminner eller naturmangfoldloven. Endringene får ingen økonomisk eller driftsmessige konsekvenser for kommunen.

Innspill og medvirkning:

Eventuelle synspunkter, merknader, opplysninger m.v. av interesse eller betydning for planarbeidet sendes skriftlig til:

ViaNova Kristiansand AS, Postboks 541, 4665 Kristiansand
eller

E-post: even.lorentsen@vianova.no

innen 13.08.2021

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Dette vil bli ivaretatt samlet av konsulenten/utbygger og innspill til planarbeidet vil følge saken ved politisk behandling av mindre endring av reguleringsplan. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Med vennlig hilsen

ViaNova Kristiansand AS

Even F. Lorentsen

even.lorentsen@vianova.no

Kopi: Hellvik Hus Søgne Eiendomsutvikling

Vedlegg:

-Kartsammenstilling av endringer i plankartet.

-Mindre endring av reguleringsplan (plankart etter endring)