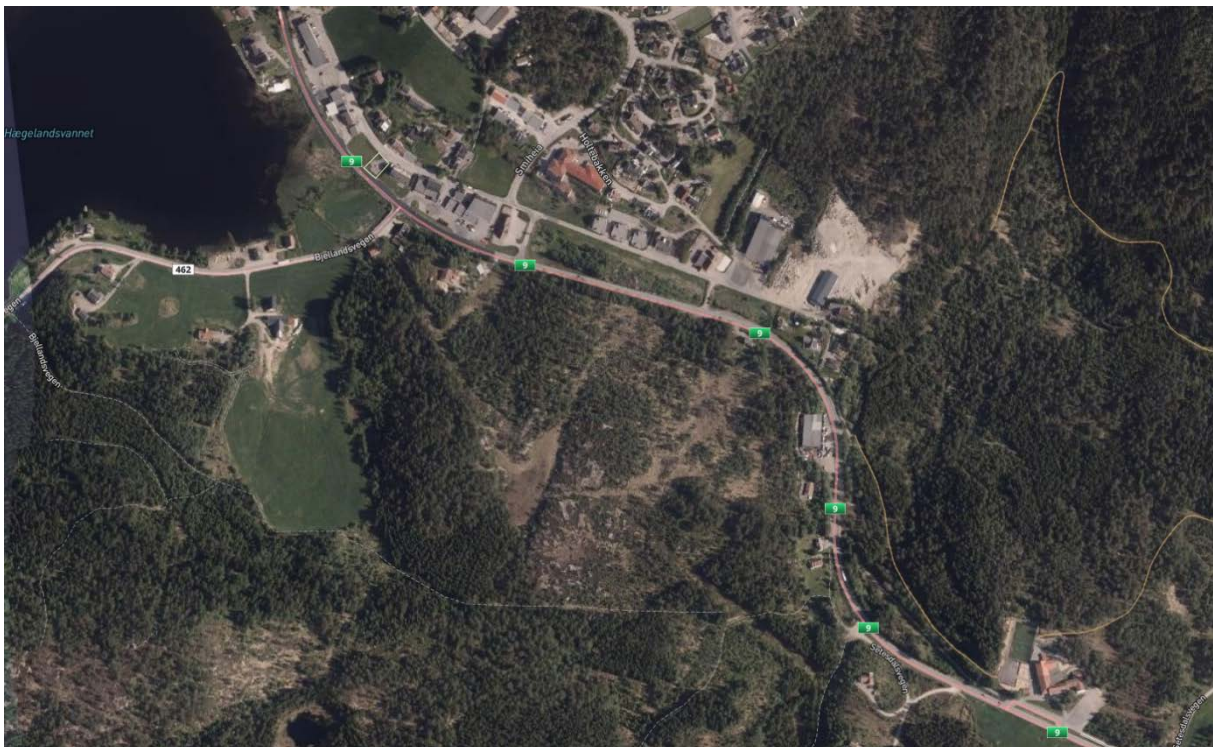


# Detaljregulering for boligområdet – Soltoppen Hægeland i Vennesla kommune

## PLANBESKRIVELSE

PlanID: 2019009

Dato: rev. 30.04.2021



Fra Vennesla kommunes kartsider

Utarbeidet for: Kile Prosjekt AS

Utarbeidet av: ViaNova Kristiansand AS

Pr.nr 4056

# Innholdsfortegnelse

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 SAMMENDRAG .....</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>2 BAKGRUNN .....</b>                                                | <b>4</b>  |
| 2.1 HENSIKTEN MED PLANEN .....                                         | 4         |
| 2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD .....                   | 5         |
| 2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN .....                                     | 5         |
| 2.4 UTBYGGINGSAVTALER .....                                            | 5         |
| 2.5 UTREDNINGER .....                                                  | 5         |
| 2.6 VEDLEGG .....                                                      | 5         |
| <b>3 PLANPROSESSEN .....</b>                                           | <b>7</b>  |
| <b>4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER .....</b>                          | <b>8</b>  |
| 4.1 OVERORDNEDE PLANER .....                                           | 8         |
| 4.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER .....                                   | 10        |
| 4.3 TILGRESENDE PLANER .....                                           | 11        |
| 4.4 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER .....                  | 11        |
| 4.5 KRAV OM DETALJREGULERINGSPLAN .....                                | 11        |
| <b>5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD .....</b>        | <b>12</b> |
| 5.1 BELIGGENHET .....                                                  | 12        |
| 5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK .....                    | 13        |
| 5.3 STEDETS KARAKTER .....                                             | 14        |
| 5.4 LANDSKAP .....                                                     | 14        |
| 5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ .....                                  | 14        |
| 5.6 NATURMANGFOLD .....                                                | 15        |
| 5.7 REKREASJONSVERDI/ REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER .....                | 18        |
| 5.8 LANDBRUK OG KULTURLANDSKAP .....                                   | 18        |
| 5.9 TRAFIKKFORHOLD .....                                               | 19        |
| 5.10 BARNES INTERESSER .....                                           | 23        |
| 5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR .....                                        | 23        |
| 5.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET .....                                  | 23        |
| 5.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR .....                                       | 24        |
| 5.14 GRUNNFORHOLD .....                                                | 25        |
| 5.15 STØYFORHOLD .....                                                 | 26        |
| 5.16 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON) .....               | 28        |
| 5.17 NÆRING .....                                                      | 29        |
| <b>6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>                            | <b>30</b> |
| 6.1 PLANLAGT AREALBRUK .....                                           | 30        |
| 6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL .....                    | 30        |
| 6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING .....                         | 31        |
| 6.4 BOLIGMILJØ/ BOKVALITET .....                                       | 32        |
| 6.5 PARKERING .....                                                    | 33        |
| 6.6 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR .....                                | 33        |
| 6.7 TRAFIKKLØSNING .....                                               | 34        |
| 6.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG .....                                  | 36        |
| 6.9 MILJØOPPFØLGING .....                                              | 36        |
| 6.10 UNIVERSELL UTFORMING .....                                        | 36        |
| 6.11 UTEOPPHOLDSAREAL .....                                            | 36        |
| 6.12 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER .....                                | 36        |
| 6.13 KOLLEKTIVTILBUD .....                                             | 36        |
| 6.14 KULTURMINNER .....                                                | 37        |
| 6.15 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT ..... | 37        |

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.16 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS .....                    | 39        |
| 6.17 REKKEFØLGEBESTEMMELSER .....                             | 39        |
| <b>7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>       | <b>40</b> |
| 7.1 OVERORDNEDE PLANER .....                                  | 40        |
| 7.2 LANDSKAP .....                                            | 40        |
| 7.3 STEDETS KARAKTER .....                                    | 40        |
| 7.4 ESTETIKK.....                                             | 41        |
| 7.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EVT. VERNEVERDI .....        | 41        |
| 7.6 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN ..... | 41        |
| 7.7 REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK .....              | 41        |
| 7.8 UTEOMRÅDER.....                                           | 41        |
| 7.9 TRAFIKKFORHOLD .....                                      | 42        |
| 7.10 BARNES INTERESSER.....                                   | 42        |
| 7.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR .....                               | 42        |
| 7.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET .....                         | 42        |
| 7.13 ENERGIBEHOV - ENERGIFORBRUK .....                        | 42        |
| 7.14 ROS .....                                                | 43        |
| 7.15 JORDRESSURSER/LANDBRUK .....                             | 43        |
| 7.16 TEKNISK INFRASTRUKTUR.....                               | 43        |
| 7.17 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN .....               | 43        |
| <b>8 INNKOMNE INNSPILL.....</b>                               | <b>44</b> |
| 8.1 INNKOMNE MERKNADER VED OPPSTART .....                     | 44        |
| 8.2 INNKOMNE MERKNADER VED OPPSTART .....                     | 51        |
| 8.3 INNKOMNE MERKNADER VED OPPSTART .....                     | 55        |
| <b>9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....</b>                           | <b>56</b> |

# 1 Sammendrag

På vegne av Kile Prosjekt AS har ViaNova Kristiansand AS utarbeidet detaljregulering for Soltoppen Hægeland i Vennesla kommune.

Detaljreguleringen er basert på gjeldende kommuneplan sin arealdel (2018 – 2030).

Detaljregulering for Soltoppen Hægeland har følgende hovedmål:

- Regulere inn nye boligfelt på gnr/bnr 79/7
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter og planskilt kryssing av rv. 9.

Planområdet, og dets innhold og funksjoner, ligger sentralt i forhold til nærhet til sentrum Hægeland, flott naturterreng, nærhet til Eikeland oppvekstsenter og er gunstig opp mot vær (lys, sol og vind).

Området er ubebygd og fremstår som en mindre kolle med myrdrag, skog og mindre åpne drag.

Atkomst for gående og syklende skoleelever er prioritert i planarbeidet og planskilt kryssing av rv. 9 for gående og syklende skal innarbeides i planen.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som danner grunnlag for trafikkavviklingen og planskilt kryssing av rv. 9 for gående og syklende.

Internt i planområdet vil det bli lagt opp til gode og trygge interne gangatkomster som forbinder de forskjellige boligområdene.

Detaljreguleringen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Det ble meldt oppstart av planarbeidet i januar 2020 og justert planområde ble varslet på nytt, desember 2020 og mars 2021.

Det tas sikte på at planarbeidet vil bli gjennomført og ferdigstilt i løpet av sommeren 2021.

Informasjon vil bli tilgjengelig på Vennesla kommunes internettside ([www.vennesla.kommune.no](http://www.vennesla.kommune.no)).

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det krav til utarbeidelse av detaljregulering, før nye tiltak kan gjennomføres. Det ble drøftet i oppstartsmøtet 05.12.2019 om det var aktuelt med områderegulering for hele området og detaljregulering for delområder.

Etter oppstartsmøte med Vennesla kommune ble det gitt skriftlig tilbakemelding fra arealplangruppen i Vennesla Kommune at det er enighet om at det kan varsles oppstart av områderegulering og detaljregulering. Begge planene kan eventuelt behandles parallelt.

Områdereguleringen ville i hovedsak tilrettelagt delområder innen planområdet. Detaljreguleringen tilrettelegger for alle nødvendige detaljer innen hvert delområde. Det er valgt å utarbeide en detaljreguleringsplan med 3 utbyggingstrinn/delområder. Dette er kommunisert med Vennesla kommune og Statsforvalteren som begge har gitt sin muntlige positive tilslutning.

## 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver:

- Kile Prosjekt AS, Holskogveien 48, 4624 Kristiansand  
Tiltakshavers kontaktperson er Steinar Kile

Rådgivende ingeniørfirma:

- ViaNova Kristiansand AS, Pb. 541, 4665 Kristiansand.  
Prosjektansvarlig er Svein Engedal.  
Prosjektmedarbeidere: Even F. Lorentsen, Tore A. Nilsen, Øyvind Haugen,  
Magnus F. Nygaard, Henrik Hansen, Ellen Folgerø og Marry Sjøvold.

Planområdet består i all hovedsak av privateide arealer. I tilknytning av regulert infrastruktur, kan det bli behov for noen mindre grensejusteringer mellom private eiendommer, samt avtale med Statens vegvesen og Vennesla Kommune om tilknytningspunkt til rv. 9 og areal til planskilt kryssing over rv. 9. Hovedveien inn i det nye boligfeltet vil bli planlagt som kommunalt veiareal.

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i detaljreguleringsplanen.

## 2.4 Utbyggingsavtaler

Det er sannsynlig at det vil være behov for utarbeidelse av utbyggingsavtale.

## 2.5 Utredninger

Det er eller vil bli utarbeidet følgende utredninger; arkeologisk befaringsundersøkelse, trafikkanalyse/mobilitetsplan, støynotat, tilknytning til offentlig vann- og avløp samt overvannshåndtering.

## 2.6 Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. ROS
4. Planer for veg og VA
5. Lengde- og normalprofil
6. Mobilitetsplan
7. Støynotat
8. Overvannsnotat

9. Oppstartsvarsel 14.01.20 (brev og annonse)
10. Mottatte merknader etter oppstartsvarsel (14.01.20)
11. Oppstartsvarsel 04.12.20 (brev og annonse)
12. Mottatte merknader etter oppstartsvarsel (04.12.20)
13. Begrenset oppstartsvarsel 24.03.21 (brev)
14. Mottatte merknader etter begrenset oppstartsvarsel (24.03.21)
15. Registreringsnotat fra arkeologisk befaring



### 3 Planprosessen

Medvirkningsprosessen er delt i følgende.

- Kommunen og utbygger-tiltakshaver:

Det er gjennomført oppstartsmøte den 05.12.2019 mellom Enhet for plan og utbygging, samfunnsseksjonen, enhet for park og idrett, utbygger Kile Prosjekt AS og rådgiver ViaNova Kristiansand AS. I tillegg har det vært mindre avklaringer mellom kommunens administrasjon og utbygger/tiltakshaver, Kile Prosjekt AS.

- Internt:

Det har vært gjennomført møte i Vennesla Kommunes arealplangruppe vedr. spørsmålet om plantype. Det ble bestemt at det kan gjennomføres en parallell reguleringsprosess med både område- og detaljplan i regi av tiltakshaver. Alle kostnader bæres av utbygger Kile Prosjekt AS dersom denne muligheten benyttes.

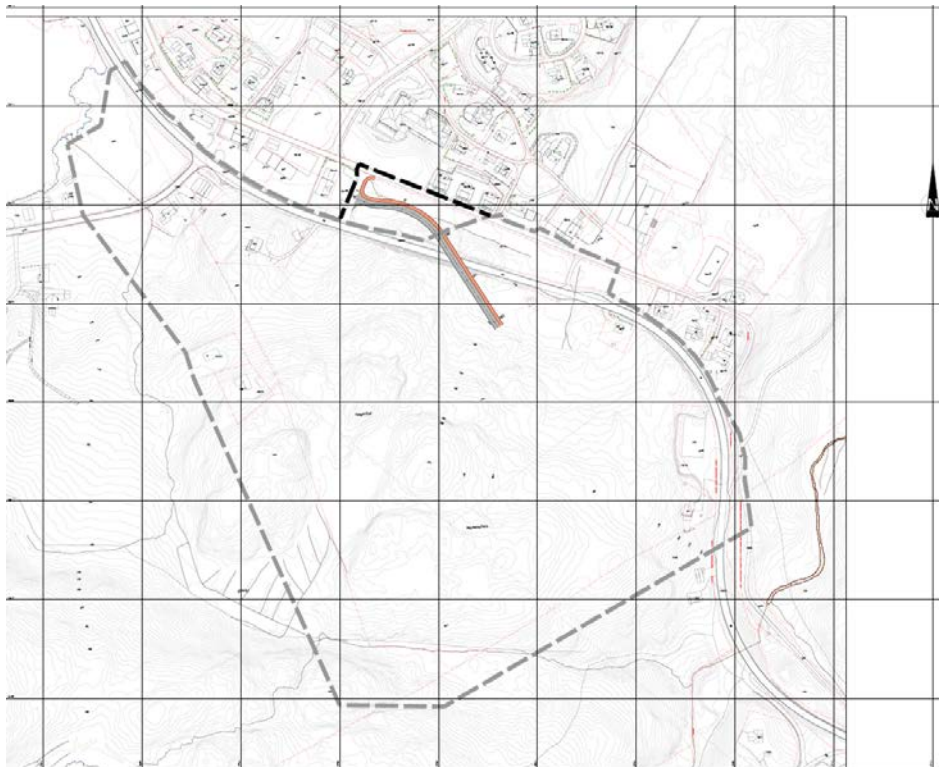
Både eldrerådet og barne- og ungdomsrådet i Vennesla Kommune har blitt besøkt og prosjektet presentert.

- Varsel til grunneiere, naboer og offentlige etater:

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeid, med annonse i avisen Vennesla Tidende den 21.01.2020 samt brev til berørte parter datert 14.01.2020.

Nytt varsel om oppstart reguleringsarbeid, med annonse i avisen Vennesla Tidende den 04.12.2020 samt brev til berørte parter datert 04.12.2020, på grunn av mindre utvidelse av planområdet. Det er 24.03.2021 sendt ut en begrenset varsling på grunn av mindre utvidelse av planområdet for ny vei inn til boligområdet.

Grunneierlister har blitt oversendt av Vennesla kommune.



Figur 1 Planavgrensning ved siste begrensede oppstartsvarsel 24.03.2021. Illustrasjon ViaNova Kristiansand AS

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

- FYLKESKOMMUNAL PLAN

Regionplan Agder 2030, vedtatt i begge fylkestingene oktober 2019.

Hovedmålet i regionplanen er å utvikle Agder til en miljømessig, sosial og økonomisk bærekraftig region, som et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Ett av hovedtemaene er attraktive og livskraftige tettsteder. Det legges vekt på universell utforming og inkluderende løsninger.

Strategiplan for trafiksikkerhet, Agderfylkene 2014-2017, vedtatt 2014.

I denne planen er satsingsområdene; å sikre myke trafikanter, fotgjengere og syklister gjennom fysisk tilrettelegging, redusere utforkjøringsulykker og møteulykker ved tiltak i veg- og trafikkmiljø. Høy kvalitet på drift og vedlikehold av vegnettet er samfunnsmessig lønnsomt og fremmer trafiksikkerheten.

Herunder er det lagt vekt på nasjonale rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (ATP), med bl.a. gangavstand til knutepunkter på hovedårene for kollektivtrafikknettet.

I jordloven legges det vekt på at dyrket jord ikke skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon.

I PBL § 1-8, er det i utgangspunktet forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.



- KOMMUNEPLANENS AREALDEL

- Kommuneplanens arealdel (2018-2030):

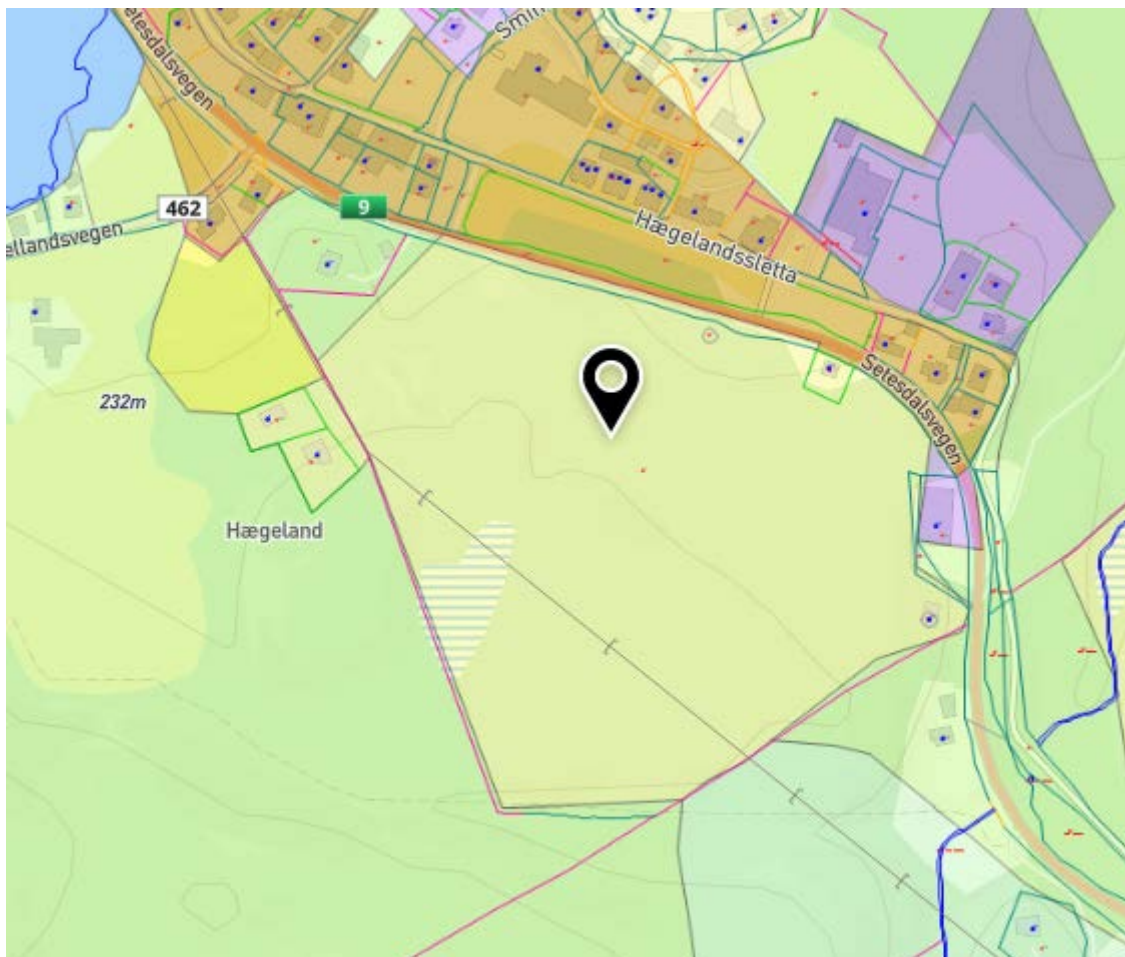
Planområdet er avsatt til «Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift», «Boligbebyggelse - nåværende», «Sentrumsformål – nåværende», «Næringsbebyggelse – nåværende» og «Boligbebyggelse – fremtidig».

Gjeldende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL

- Kommuneplanens samfunnsdel (2018-2030):

Hovedsatsingsområder er bl.a. befolknings- og næringsutvikling. Sentrumsutvikling og bidra til fortsatt vekst i bygdesentrene på Skarpengland og Hægeland. Arbeide for et godt utbygd veinett, hvor rv. 9 er prioritert vei. Nye boligområder etableres slik at de støtter opp om eksisterende tettbebyggelse og kollektivaksen.



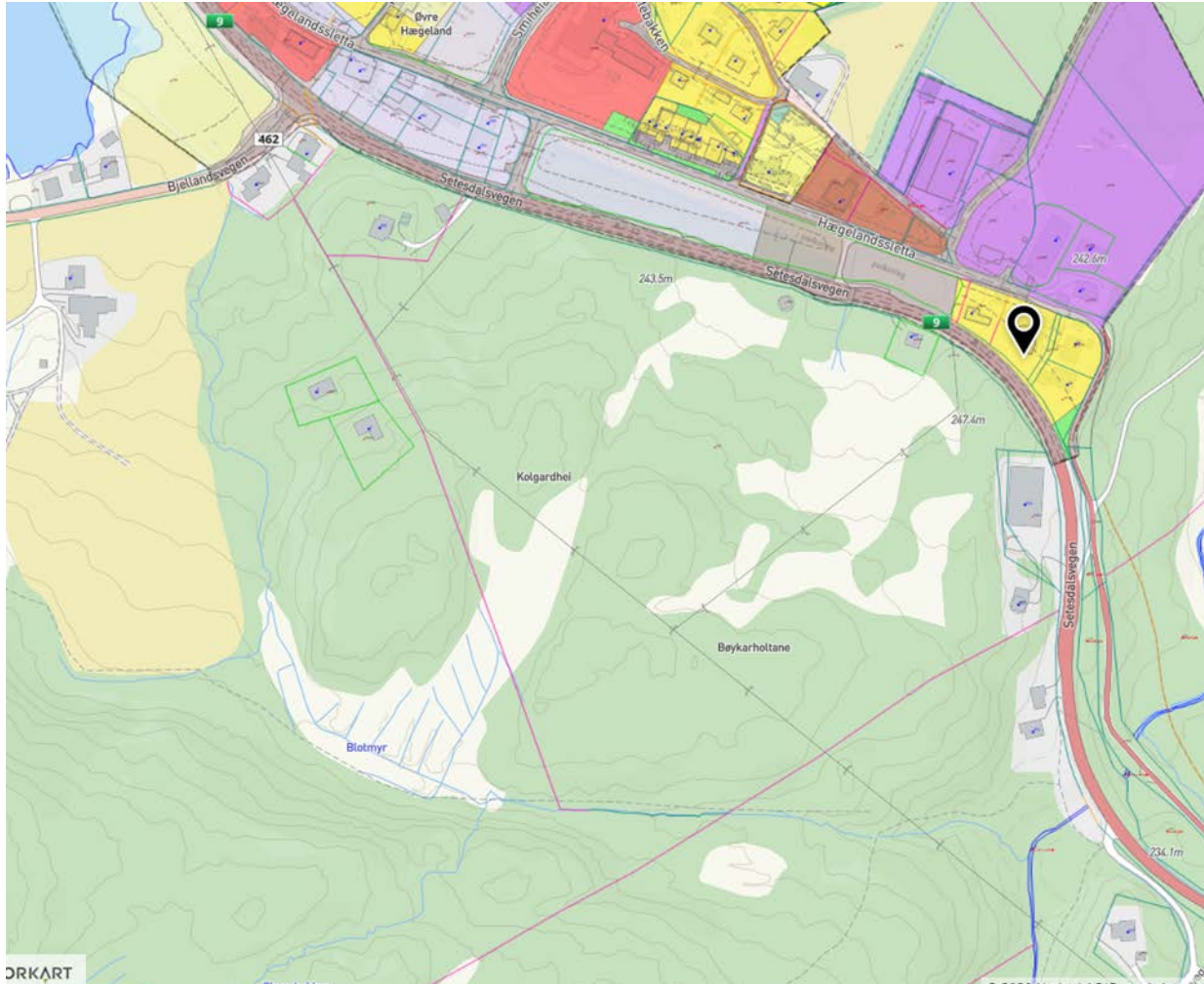
Figur 2 Kommuneplanens arealdel, kartutsnitt. Fra Vennesla kommunes kartsider



### 4.3 Tilgrensende planer

Følgende reguleringsplan er tilgrensende til detaljreguleringsplanen:

- Hægeland sentrum (ID 1997014) vedtatt 26.02.1986, er regulert til «Unyanserte formål», «Parkeringsplass» samt «Jord og skogbruk».



Figur 4 Tilgrensende reguleringsplan. Fra Vennesla kommunes kartsider

### 4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Miljøverndepartementets retningslinje grenseverdier for støy, T-1442.

Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

### 4.5 Krav om detaljreguleringsplan

I h.h.t. Vennesla kommune sin arealdel i kommuneplanen, er det krav til utarbeidelse av detaljregulering.

Etter oppstartsmøte med Vennesla kommune ble det gitt skriftlig tilbakemelding fra arealplangruppen i Vennesla Kommune at det er enighet om at det kan varsles oppstart av både områderegulering og detaljregulering. Begge planene kan da behandles parallelt. Områdereguleringen tilrettelegger i hovedsak for delområder innen planområdet. Detaljreguleringen tilrettelegger for alle nødvendige detaljer innen hvert delområde. Det fremmes en detaljreguleringsplan for hele området med trinnvis utbygging.

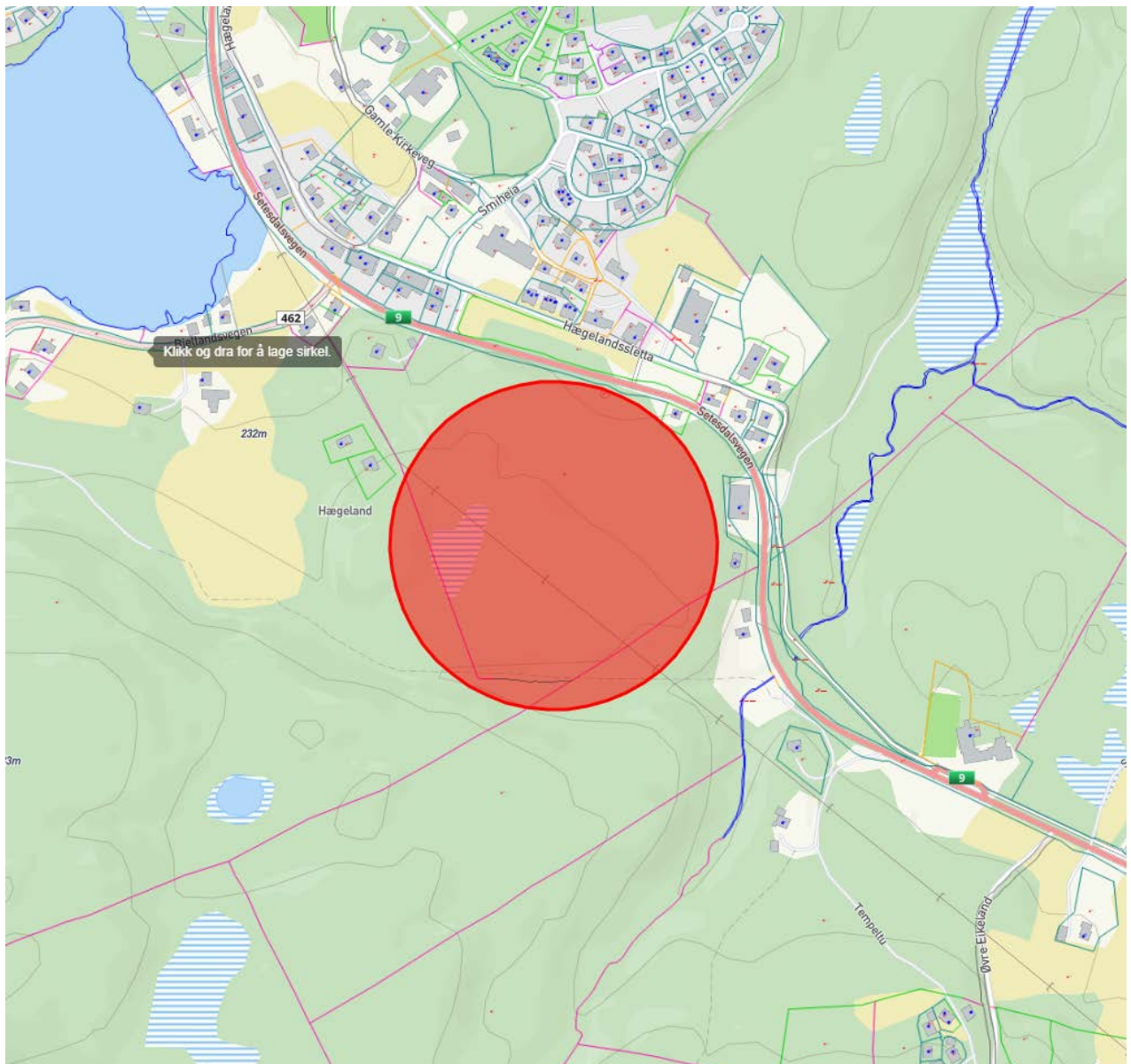


## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

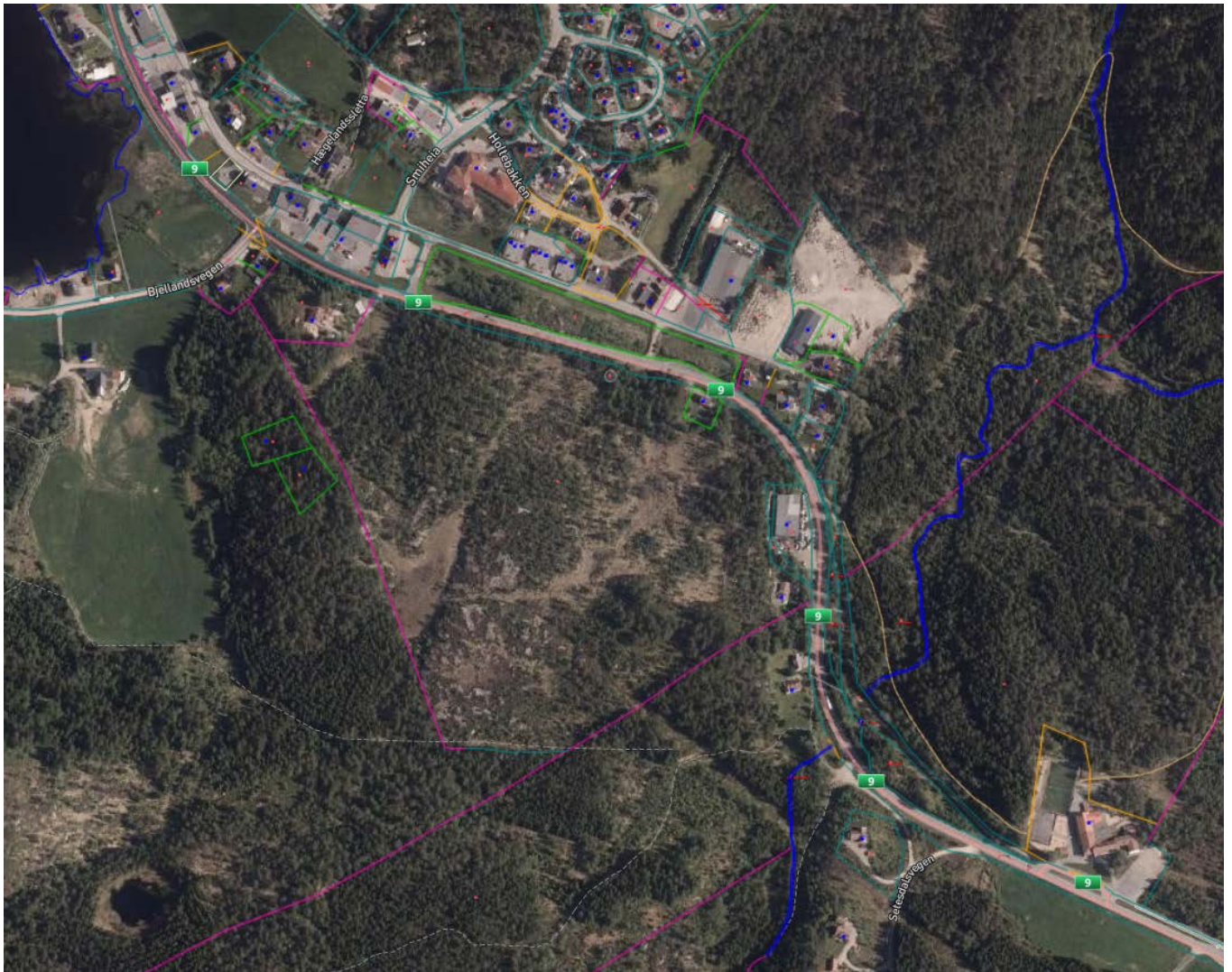
### 5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

Planområdet ligger i Vennesla kommune, sentralt opp mot bygdesenteret Hægeland og ca. 24 km nordvest for Vennesla sentrum, langs rv. 9.



Figur 5 Oversiktskart av planområdet. Fra Vennesla kommunes kartsider



Figur 6 Ortofoto med tilstøtende arealer. Flyfoto fra Vennesla kommunes kartsider

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Området er på totalt ca. 230 daa.

Planområdet er avgrenset av Hægelandsetta og Rv. 9 i øst og Rv. 9 nord, Bjellandsvegen i nordvest og eiendommen gnr/bnr 79/6 i vest. Planområdet må i stor grad regnes som et ubebyggt areal og i all hovedsak et småkupert skogsområde.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området som skal utbygges, innen planområdet, er i all hovedsak et ubebyggt skogsområde langs rv.9. Det er nærhet til skole og idrettsområde som omfatter fotballbane, balløkke og turløype.

Tilstøtende planområdet ligger Hægeland sentrum med eksisterende boligområder, næringsarealer, nærbutikk, bensinstasjon og Hægelandsvannet.



### 5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/ byform

Planområdet utgjør en del av Hægeland sentrum, adskilt av rv. 9. Området består av sentrumsbebyggelse, veger og parkering. Det er sentrumsnært, og ligger avgrenset av rv. 9 og et ubebygget naturområde. Ny atkomst til boligområdet vil bli etablert fra Hægelandssletta og i bro over rv. 9.

- Eksisterende bebyggelse

Planområdet består av noen eksisterende eneboliger i vest, samt tre eneboliger i øst. Hoveddelen av bebyggelsen er en eldre bygningsmasse fordelt mellom 1 og 3 etasjer. I vest ligger det også et næringsbygg som har vært benyttet til bil-demontering.

### 5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Hele planområdet er lett kupert med mindre myrdrag, dalsøkk og fjelltopper. Planområdet ligger på høyde fra ca. 230 moh. til ca. 272 moh.

- Solforhold

Området har fine lys- og solforhold.

- Lokalklima

Det er et lokalt mildt innlandsklima.

- Estetisk og kulturell verdi

Det er ingen spesielle forhold som utpeker seg.

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

I databasen «Askeladden» for kulturminner og kulturmiljøer, er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Fylkeskonservator foretok 21.01.20 en befaring av planområdet.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Fylkeskonservator skriver i sin uttalelse til oppstartsvarsel datert 12.02.20, at det er ønskelig å foreta en arkeologisk registrering av planområdet.

Registreringen ble foretatt 01.04.2020 og det ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen planområdet. Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern har ingen merknader til planen i etterfølgende justerte oppstartsvarsler.

Rapport fra arkeologisk befaring følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Planområdet omfatter ikke vann eller sjø. Norsk Maritimt Museum (NMM) er dermed ikke varslet ved oppstart av planarbeid.

#### Tegnforklaring

Kulturminner20180301

#### Bygninger

FredaBygninger



SefrakBygninger

Ruin eller fjernet objekt

SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven

Meldepliktig i hht Kulturminnelovens §25

#### Kulturminner

Enkeltninneikoner

Arkeologisk minne

Bergkunst

Bygning

Fartøy

Kirke

Kulturminne under vann

Ruin (middelalder)

Teknisk/industrielt minne

Utomhuselement

Lokalitetsikoner

Arkeologisk lokalitet

Bebyggelse/infrastruktur

Kirkested

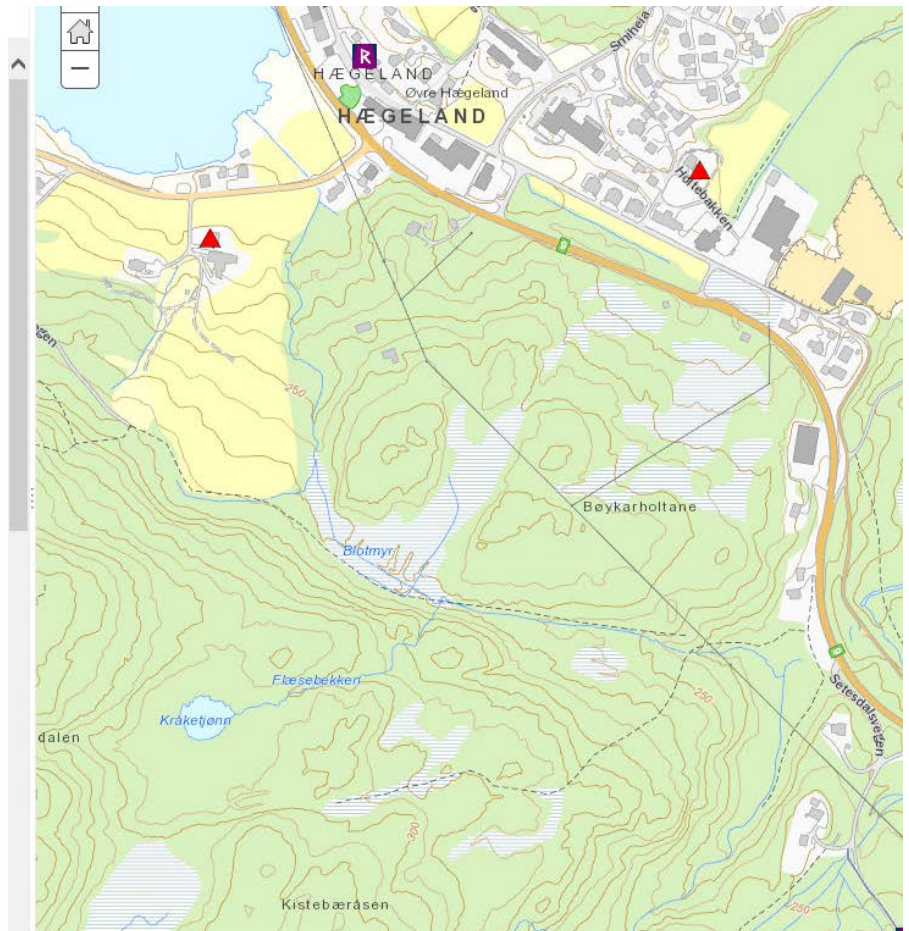
Enkeltninner

Fredet kulturminne

Vernet kulturminne

Listeført kulturminne

Fjernet, tidligere fredet eller uavklart kulturminne



Figur 7, kartutsnitt fra Riksantikvarens database Askeladden

## 5.6 Naturmangfold

### GENERELT:

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i NML §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. Kunnskapen om naturmangfold (jf. NML § 8) baserer seg på søk i innsynsløsningene NIBIO ([www.nibio.no](http://www.nibio.no)), Naturbase ([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no)), Artsdatabanken ([www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no)), Miljøstatus ([www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no)), og NGU for mineralressurser ([www.ngu.no](http://www.ngu.no)). En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Det er registrert følgende forekomster:

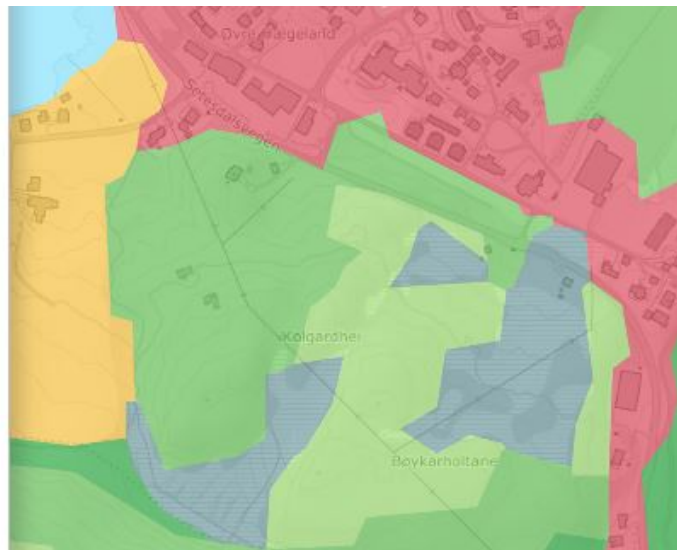
- VEGETASJON OG BONITET:

Planområdet er skogsområde med middels til lav bonitet, med innslag av myr og jordbruksareal.



#### Bonitet (AR50)

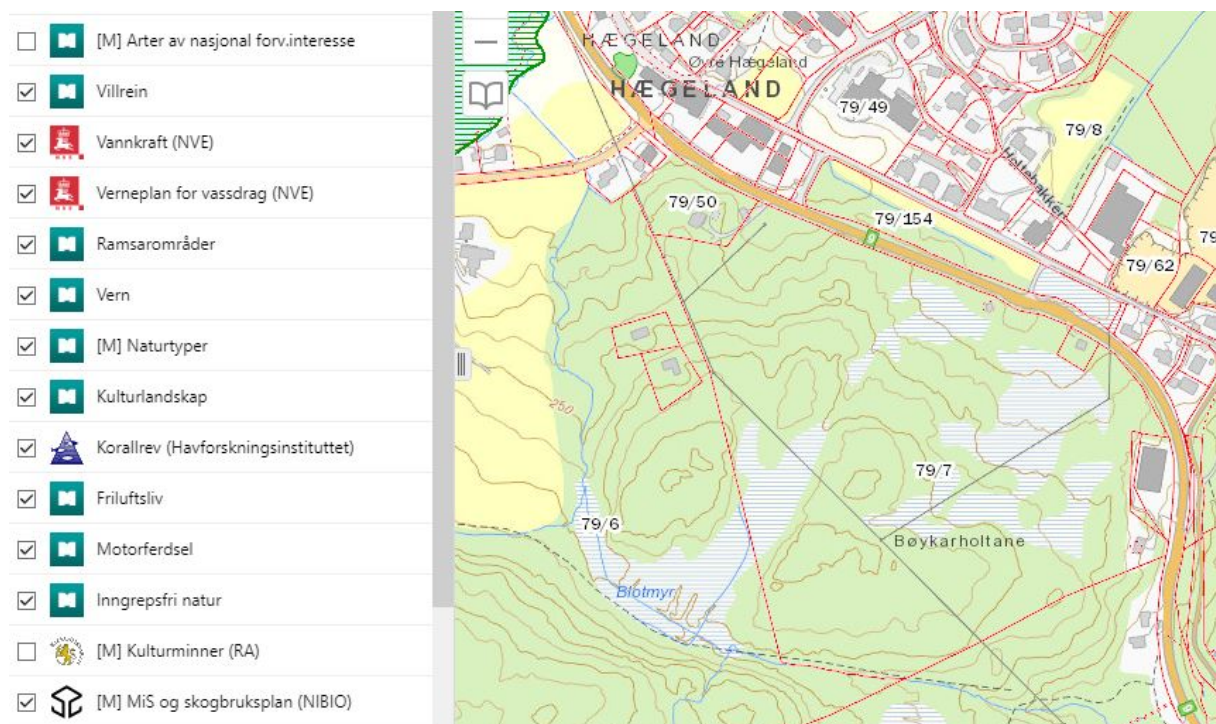
- Fulldyrka og overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog, høg og særskilt høg bonitet
- Skog, middels bonitet
- Skog, låg bonitet
- Skog, impediment
- Skog, ikke registrert bonitet
- Snaumark, frisk vegetasjon
- Snaumark, middels frisk vegetasjon
- Snaumark, skrin vegetasjon
- Myr med skog
- Åpen myr
- Bart fjell og blokkmark
- Bebyggd og samferdsel
- Snøisbre
- Ferskvann



Figur 8, kartutsnitt fra NIBIO (tidl. Kilden)

#### • NATURBASE:

I Miljødirektoratets database er det ikke registrert noe av spesiell interesse, foruten Hægelandsvannet som er registrert som «ikke forsuret restområde» og en mindre del av område som er registrert som «alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse» med bl.a. gråtrost, stær og sandsvale.



Figur 9, kartutsnitt, Naturbase.

- **ARTSOBSERVASJONER:**

I artsdatabanken er det ingen spesielle registreringer innenfor planområdet, foruten at arealet utgjør et mindre område for sivhøne som er registrert som «VU» (sårbar).

#### Norsk rødliste for arter

- RE** 1. Regionalt utdødd
- CR** 2. Kritisk truet
- EN** 3. Sterkt truet
- VU** 4. Sårbar
- NT** 5. Nær truet
- DD** 6. Datamangel
- LC** 7. Livskraftig
- NA** 13. Ikke egnet
- NE** 14. Ikke vurdert

#### Fremmede arter i Norge

- SE** 8. Svært høy risiko
- HI** 9. Høy risiko
- PH** 10. Potensielt høy risiko
- LO** 11. Lav risiko
- NK** 12. Ingen kjent risiko



Figur 10, kartutsnitt, Artsdatabanken.

- **FORURENSNING:**

I h.h.t. databasen til Miljødirektoratet Miljøstatus, er det ingen forurensning av grunnen i planområdet.



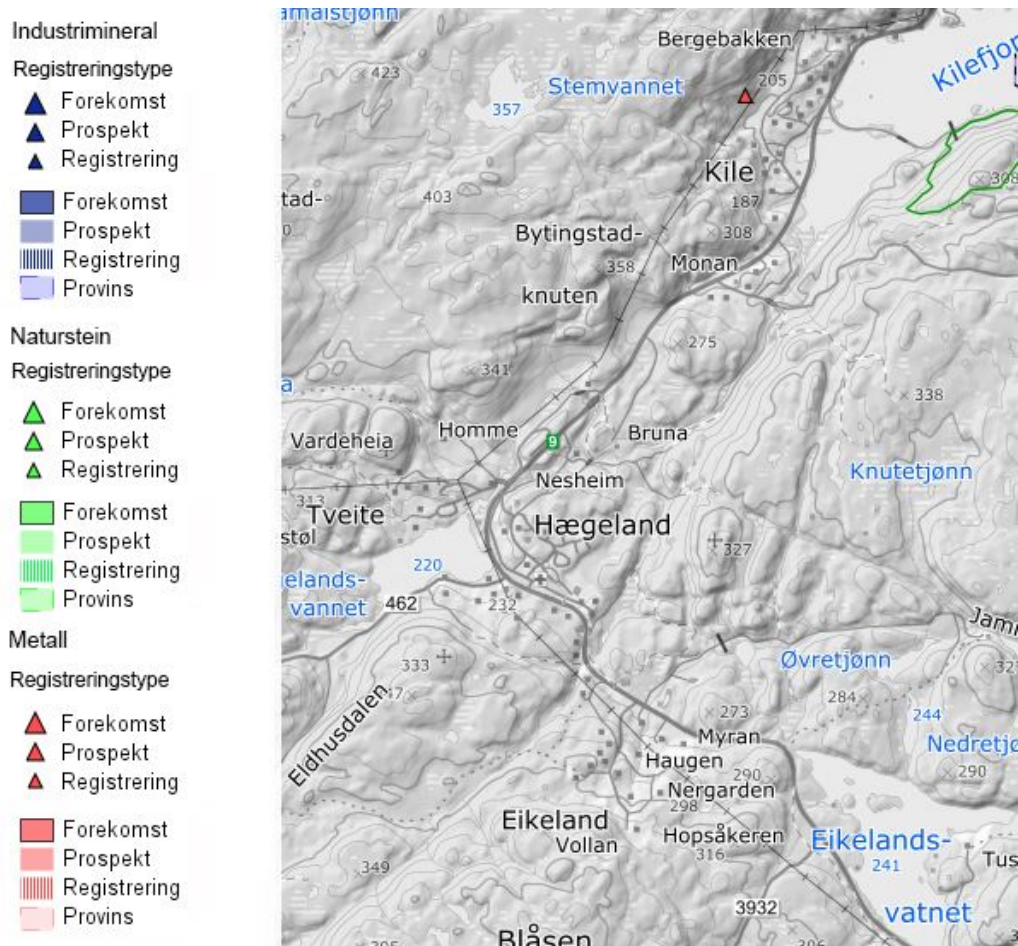
Figur 11, kartutsnitt, Miljøstatus, forurensset grunn.



- **NATURRESURSER:**

I h.h.t. databasen til NGU for mineralressurser, er det ingen konflikt med registrerte mineralressurser av nasjonal eller regional verdi. Det vises til kart nedenfor.

Det er ingen drivverdige jordressurser i området.



Figur 12, kartutsnitt, NGU, mineralressurser.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Tilnærmet hele planområdet er et småkupert skogsområde med mindre myrdrag, som i dag ikke fremstår som et område for rekreasjon eller uorganisert lek fra nærliggende boligområde eller skole.

## 5.8 Landbruk og kulturlandskap

Planområdet er ikke et landbruksareal. Det er noen steingjerder som eiendomsgrenser, ellers ingen andre kulturelement.

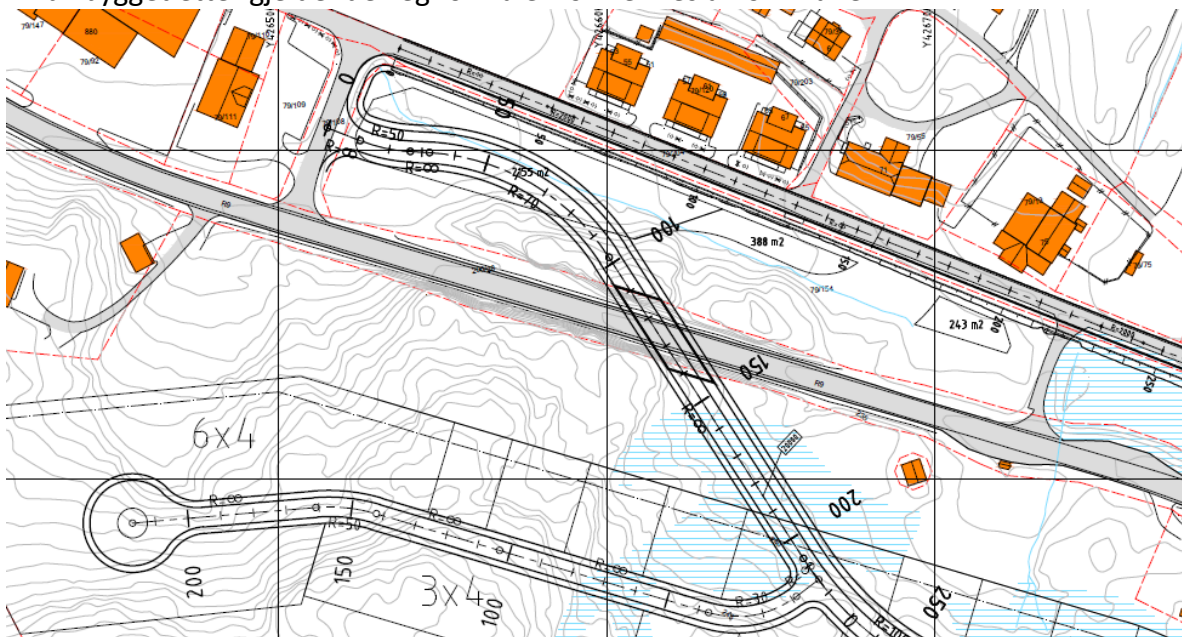


Figur 13 Mindre myrdrag i planområdet. Bilder fra ViaNova Kristiansand AS

## 5.9 Trafikkforhold

### • Vegsystem

Planområdet grenser inn til rv. 9 mot nord og øst. Ny hovedatkomstveg inn til nytt planlagt boligfelt planlegges inn fra Hægelandssletta og videre i bro over rv. 9. Det vil være g/s-veg langs den kommunale nye hovedvegen inn til boligfeltet. Stikkveger inne i det nye boligfeltet vil bli bygget etter gjeldende vegnormaler for Vennesla Kommune.



Figur 14 Plassering av planlagt ny hovedatkomst inn til boligfeltet Soltoppen. Illustrasjon fra ViaNova Kristiansand AS



- Trafikkmengde og skiltet hastighet

I h.h.t. database til Statens vegvesen, er Setesdalsvegen (rv. 9) skiltet med hastighet 60 km/t. Årsdøgntrafikken (ÅDT) er 4300, med en andel tunge kjøretøy 9 %.

Bjellandsvegen (fv. 462), vest for planområdet er fylkeskommunal veg med skiltet hastighet 60 km/t. Årsdøgntrafikken (ÅDT) er 750, med en andel tunge kjøretøy 10 %.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Parallelt med rv. 9, nord for planområdet ligger Hægelandssletta med atskilt fortau på deler av strekningen. Fra den østlige avslutningen av Hægelandssletta, går det gang- og sykkelveg videre til Eikeland oppvekstsenter og idrettsanlegg. Langs Bjellandsvegen (fv. 462), vest for planområdet er det ingen eksisterende tiltak for myke trafikanter. Internt i planområdet vil det kunne komme snarveger for gående og syklende. Hovedadkomst inn til nytt boligfelt vil ha gang- og sykkelveg parallelt med veg. Kryssing av Setesdalsvegen rv. 9 for gående og syklende vil skje planskilt i bro over rv. 9.



Hægelandssletta

Bjellandsvegen

Figur 15 Delvis etablert fortau langs Hægelandssletta. Ikke fortau langs Bjellandsvegen.

Bilder fra ViaNova Kristiansand AS



Figur 16

Gang- og sykkelveg fra Hægelandssletta til Eikeland oppvekstsenter og idrettsanlegg.

Bilder fra ViaNova Kristiansand AS

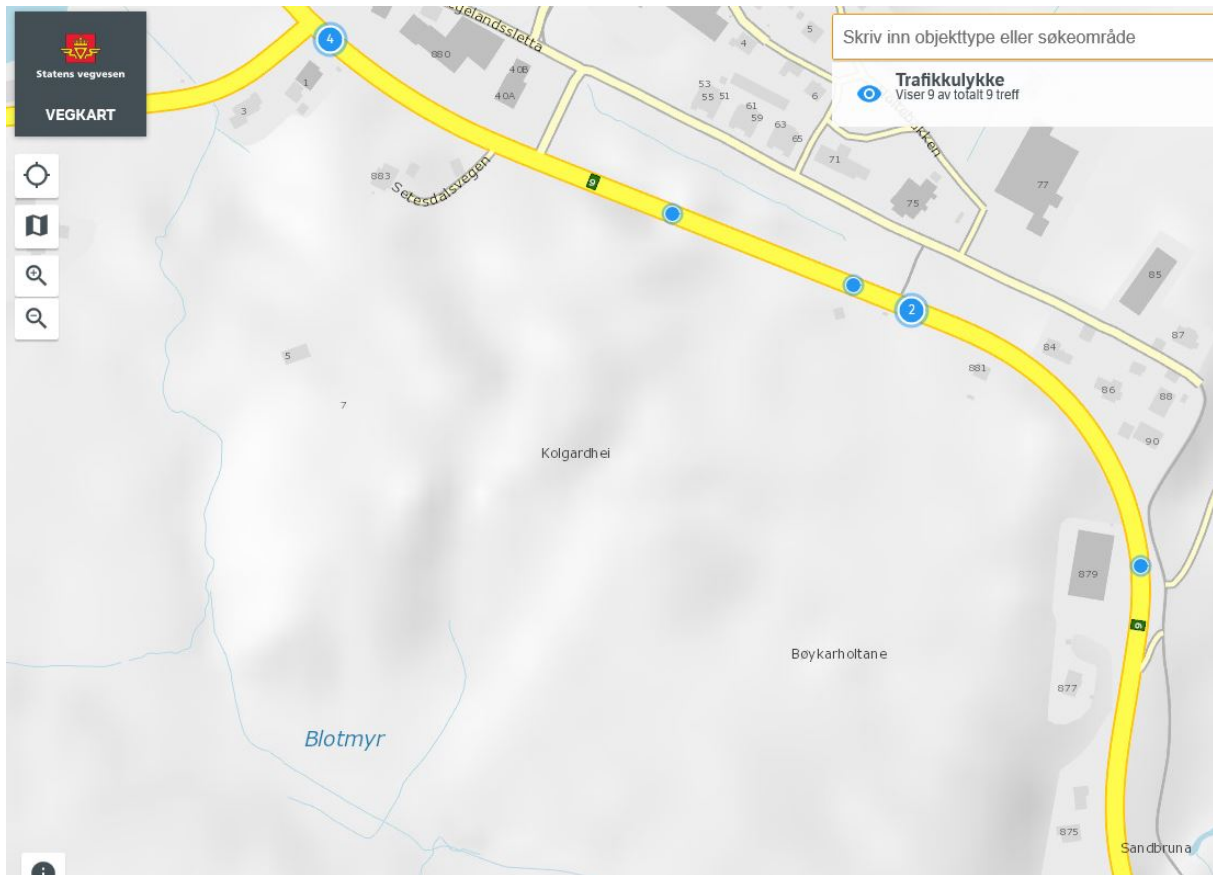
- Ulykkessituasjon

I tidsrommet 1989 til 2008 er det 9 registrerte trafikkulykker ved planområdet. Fra krysset rv.9/Bjellandsveien og sørover er det registrert følgende.

I 2008 var det 1 bilulykke med lettere skade ved påkjøring i kryss. I 1994 var det 2 bilulykker med lettere skade ved påkjøring i kryss. I 1989 var det 1 Mc ulykke med alvorlig skadd ved kryss. I 2006 var det 1 bilulykke med lettere skade ved utforkjøring. I 1993 var det 1 bilulykke med lettere skade ved utforkjøring. I 1990 var det 1 bilulykke med lettere skade ved påkjørsel. I 2003 var det 1 bilulykke med alvorlig skadd med påkjørsel av dyr. I 2007 var det 1 bilulykke med alvorlig skadd ved utforkjøring.

Etter 2008 er det ikke registret trafikkulykker i området.





Figur 17 Statens vegvesen, registrerte ulykker på vegene i tidsrom 1989 - 2008, kartutsnitt.

- Kollektivtilbud

Langs rv. 9, er det tilrettelagt for kollektivtilbud, med busstopp sørover, nordover og på Eikeland oppvekstsenter.



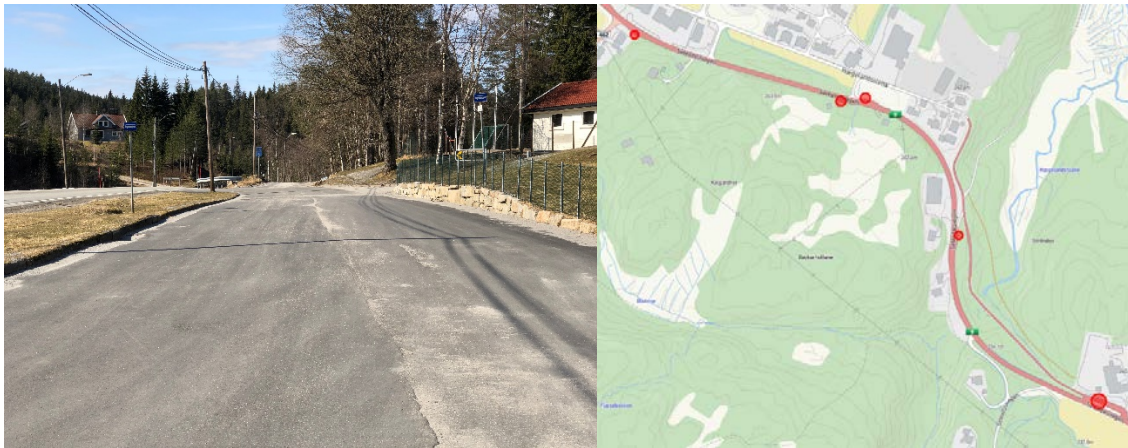
Sørover og nordover



Sørover

Bilder fra ViaNova Kristiansand AS





Eikeland oppvekstsenter

Bussholdeplasser markert med rødt

Figur 18 Eksisterende bussholdeplasser langs rv. 9 og planområdet.

## 5.10 Barns interesser

Barns interesser er knyttet til skolen, idrettsanlegget, bevegelse internt i planområdet og skogsområder som lekeområder og rekreasjon.

## 5.11 Sosial infrastruktur

### • Skole

Planområdet er i hovedsak et ubebyggt naturområde avsatt til boligformål. Planområdet ligger tett opp til Eikeland oppvekstsenter og arealer tilrettelagt for lek og idrettsaktiviteter. Eikeland oppvekstsenter er et viktig knutepunkt og møteplass for barn og unge på dag- og kveldstid. Skolen er en 1-7 skole med skolefritidsordning (SFO). Planforslaget forholder seg til overordnet plan.

Eikeland oppvekstsenter har foreløpig god elevkapasitet på skolen, og det er godt utbygd g/s-veg fra boligområdene tilknyttet Hægeland sentrum. Antall barn og unge vil øke i fremtiden og med planlagt utbygging av nye boliger på Soltoppen.

### • Barnehage

Nærliggende barnehage er lokalisert på Eikeland oppvekstsenter med 38 barn høsten 2019. Det er ingen private barnehager i nærområdet.

Etter muntlig tilbakemelding 28.04.20 fra styrer i barnehagen tilknyttet Eikeland oppvekstsenter, opplyses det at pr. i dag er tilstrekkelig kapasitet på barnehageplasser.

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er småkupert med mindre myrdrag. Hovedadkomst inn til nytt boligfelt skal tilfredsstille de kommunale normaler. Dette gjelder både for gang- og sykkelsti samt hovedveg.

Retningslinjer for bygging av boliger etter gjeldende forskrifter for universell tilgjengelighet, vil bli lagt til grunn. Offentlige lekeplasser vil bli bygget etter prinsippet om universell tilgjengelighet.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

### • Vann og avløp

Det er ingen VA-ledninger innenfor det planlagte nye boligområdet. Eksisterende VA ledninger følger i hovedsak veger utenfor og i grensen av planområdet.



Figur 19 Kartutsnitt, eksisterende ledninger, Hægelandssletta. Fra Vennesla Kommunes kartside.

### • Overvann

Beregninger viser at den planlagte utbyggingen vil få overflateavrenningen til å øke, når man sammenligner eksisterende situasjon mot fremtidig situasjon. Myrdragene som ligger innen planområdet skal i stor grad forbli urørt. Under kvartalslekeplass er det prosjektert et forbrøyningsmagasin. I tillegg legges det opp til lokal infiltrasjon og fordrøyning på boligtomtene.

Planområdet og fremtidige delfelt skal i tillegg ha forsvarlige flomveier.

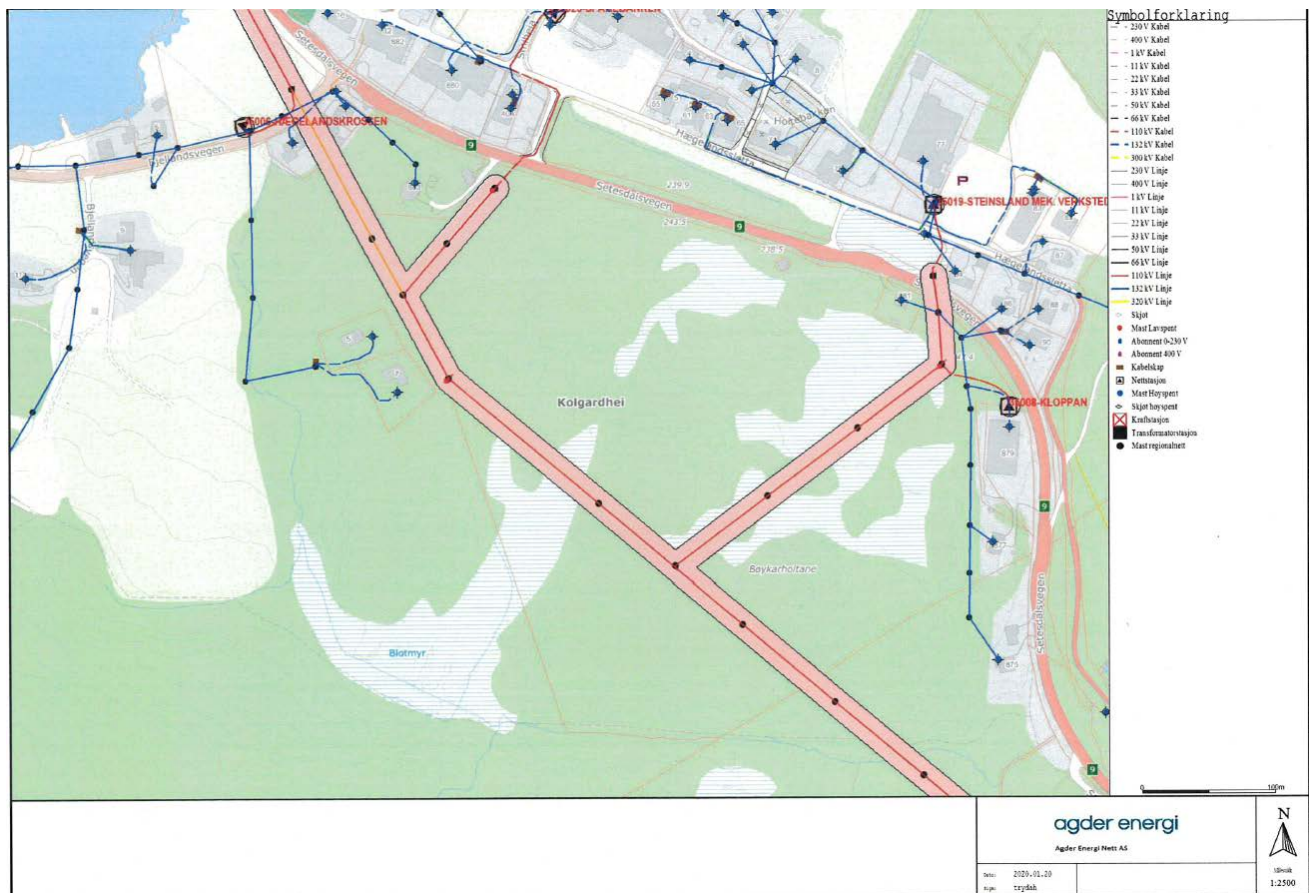
Det er utarbeidet overvannsnotat samt beregninger for forsvarlige flomveier. Utbyggingen fører til forflytning av flomveier innenfor planområdet. Flomveiene samles og treffer eksisterende flomveier like utenfor planområdet. Største del av overflateavrenningen vil følge grøften ved Riksvei 9 til Hægelandsvannet. Endringene i flomveier vurderes som akseptable.

- Trafo

Agder Energi Nett AS (AEN) har to trafoer i nærheten av planområdet. En nordvest langs Bjellandsvegen ved Hægelandsvannet og en i øst, langs rv. 9, ved Rolands mekaniske verksted. For å kunne forsyne det nye boligområdet må det avsettes plass til en eller flere nettstasjoner i samarbeid med AEN.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm

AEN har flere 22 kV høyspentlinjer i innenfor planområdet med en byggeforbudssone på minimum 6 meter fra nærmeste faseleder. Eventuell flytting av høyspentanlegg må bekostes av utbygger. Flytting gjøres i samarbeid med AEN. Det eksisterer ikke alternative energikilder i planområdet.



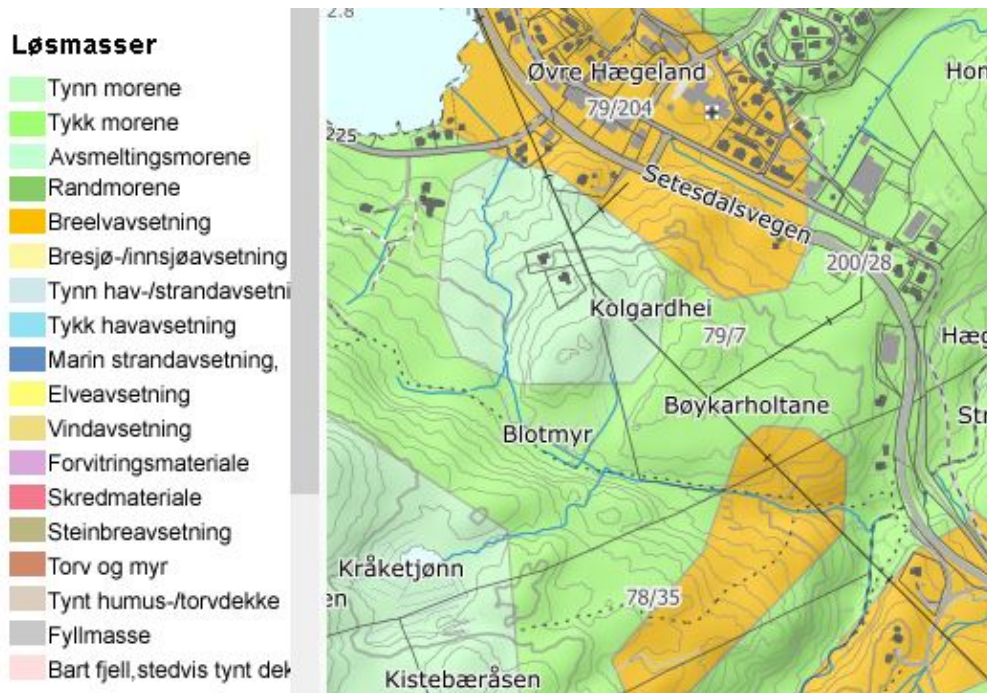
Figur 20 Kartutsnitt, eksisterende 22 kV høyspentlinjer og trafoer fra Agder Energi nett

## 5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Planområdet består i hovedsak av fjell samt morenemasser med tynt dekke og stedvis med stor mektighet, og breelvavsetning.





Figur 21 Løsmassekart fra NGU.

- Rasfare

I h.h.t. NVE Atlas, aktsomhet ras, er planområdet ikke utsatt for snø-, stein- eller jord-skred.

## 5.15 Støyforhold

Det er ingen industri eller annen støyskapende virksomhet innenfor planområdet.

Planområdet avgrenses av rv. 9 og fv. 462.

I forbindelse med prosjektet er det innhentet støysonekart utarbeidet av Statens vegvesen.

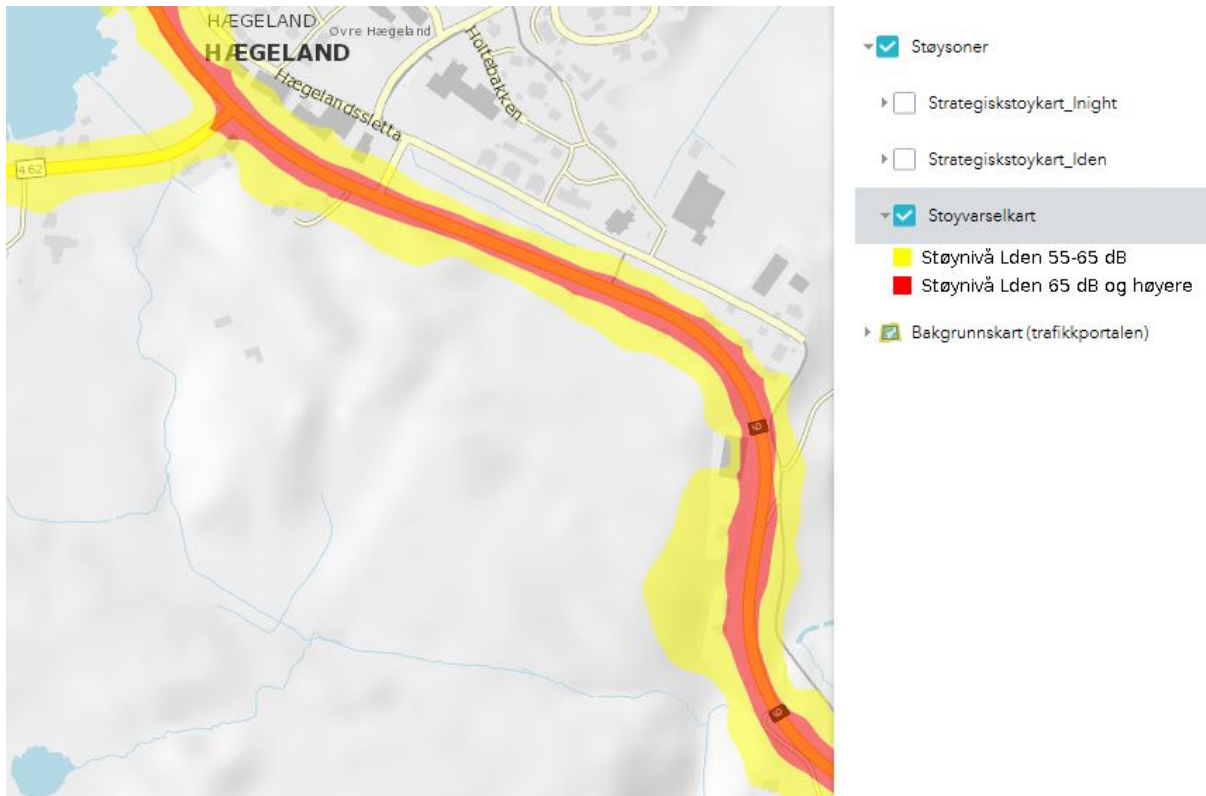
Dette er en kartlegging av eksisterende situasjon iht. T-1442.

Kartleggingen viser at bebyggelse i planforslaget i all hoved sak ligger utenfor gul støysone.

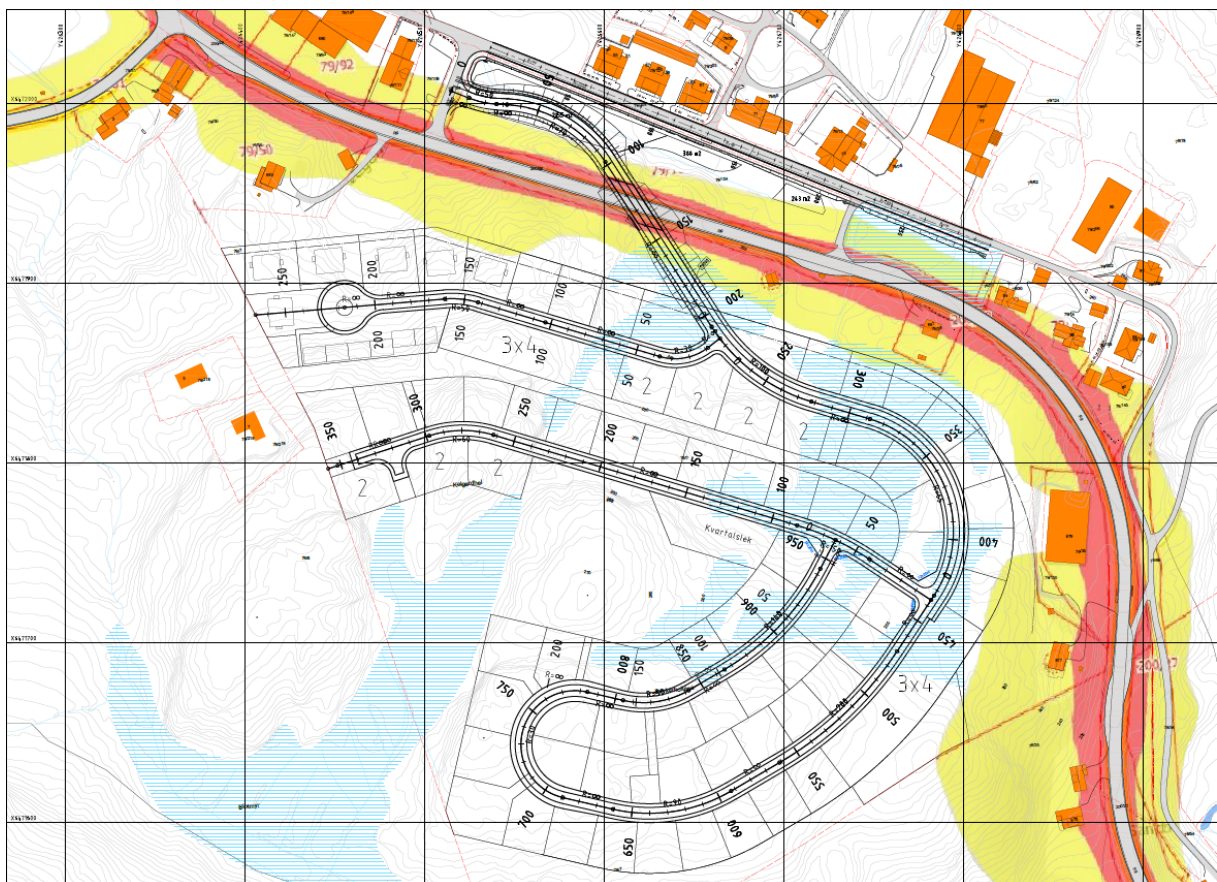
Ingen av bygningene som er skissert ligger i gul støysone.

På bakgrunn av dette er det i nåværende planfase ikke utført detaljert støyberegning og kun et enkelt notat vedr. trafikkstøy.

Senere i planprosessen når ting er mer fastlagt bør det imidlertid kontrolleres at støykrav til bebyggelsen nærmest veg tilfredsstiller grenseverdien og eventuelt foreslås tiltak. Det vil da måtte beregnes med en trafikkmengde som framskrives til beregningstidspunktet. En slik beregning må utføres mot nytt terreng og med ny bebyggelse. Støynivå må kontrolleres mot krav til utendørs oppholdsplasser. Ved overskridelse av grenseverdien må det etableres lokale skjermingstiltak.



Figur 22 Statens vegvesen, støyvarselkart.



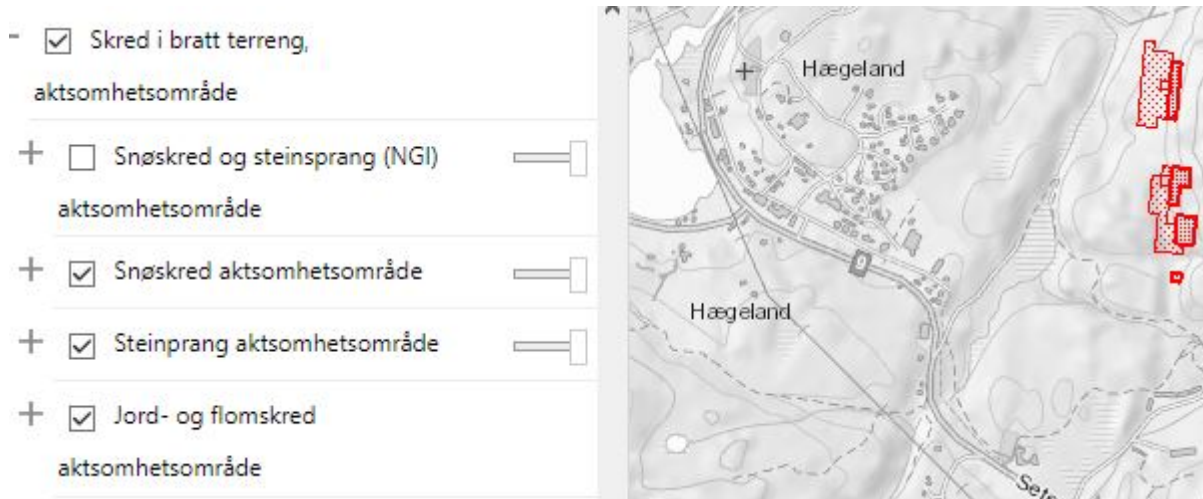
Figur 23 Statens vegvesen, støyvarselkart lagt inn i forslag til detaljplan



## 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Rasfare

I h.h.t. NVE Atlas, under aktsomhetsområder «snø-, stein- og jord-skred», blir planområdet ikke berørt.

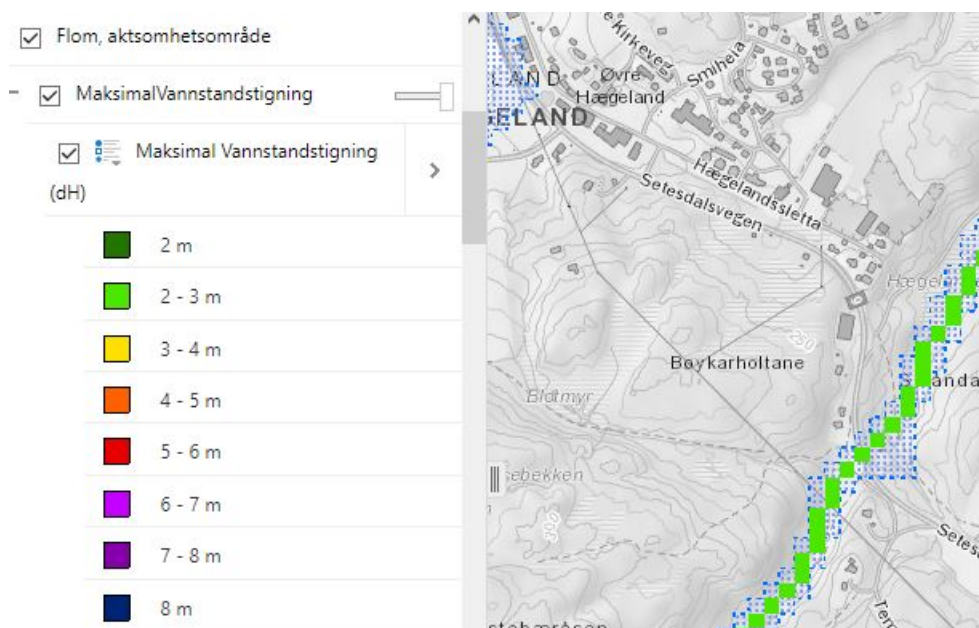


Figur 24 utsnitt NVE Atlas, aktsomhet snø-, stein- eller jord-skred.

- Flomfare

Det er ingen større bekker som utgjør flomfare innenfor planområdet. Overflatevann skal vurderes.

I forhold til NVE Atlas sitt aktsomhetskart flom, er det ikke stor fare for flom fra Sandbrunbekken.



Figur 25 utsnitt NVE Atlas, aktsomhet flom fra Sandbrunbekken.



- Vind

Det er ikke registrert spesielle vanskelige vindforhold i planområdet.

- Forurensing i grunnen

Under Miljødirektoratets side om grunnforurensning, er det ikke registrert noen forhold innenfor planområdet.

## **5.17 Næring**

Det er ikke registrert næringsvirksomhet innenfor planområdet, med unntak av et industri/næringslokale på gnr/bnr 79/35 som ligger langs rv. 9.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

- Reguleringsformål

Planområdet har 4 hovedformål; bebyggelse og anlegg, samferdsel og infrastruktur, grønnstruktur og LNFR. Hoveddelene er i tråd med kommuneplanens arealdel med ikrafttredelsesdato 25.04.19, der boligbebyggelse er angitt som arealformål.

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

#### Bebyggelse og anlegg

- Innen arealformålet «BFS1 - BFS9», Frittliggende småhusbebyggelse, er det regulert inn 66 stk eneboliger. Flere med mulighet for underetasje og utleieenhet.
- Innen arealformålet «BKS1 – BKS6», Konsentrert småhusbebyggelse, er det regulert inn 12 stk 4-mannsboliger samt 7 stk 2-mannsboliger.
- Innen arealformålet «f\_BG1», Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse, kan det oppføres garasjeanlegg, med boder, for boligene i «BKS1»
- Innen arealformålet «o\_BKT1 – o\_BKT2», Øvrige kommunaltekniske anlegg, skal det etableres trafoer etter avtale med Agder Energi Nett.

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Innen arealformålet «o\_SKV2 – o\_SKV6, Kjøreveg er det regulert inn offentlige nye kjøreveger.  
Kjøreveg «o\_SKV1 og o\_SKV7» stadfester gjeldende regulering av offentlig vei. «o\_SKV1» er Hægelandssletta og «o\_SKV7» er Rv.9. «o\_SKV11» er ny bru over Rv.9.
- Innen arealformålet «o\_SF1 og o\_SF2», Fortau, skal det opparbeides gang- og sykkelveg/fortau langs kjøreveg «o\_SKV2 og o\_SKV3». «o\_SF11» er gang- og sykkelveg/fortau på brua «o\_SKV11».
- Innen arealformålet «f\_SGG1», Gangveg/gangareal/gågate, er det regulert inn felles adkomst for boligenhetene på tomt 5.
- Innen arealformålet «o\_SVG1 – o\_SVG 6» Annen veggrunn – grønnstruktur, reguleres det for større sidearealer, skråning/skjæring og arealer for plassering av brokar for ny bro.
- Innen arealformålet «o\_SVG7 – o\_SVG 11», Annen veggrunn – grønnstruktur, reguleres det for nødvendig sideareal til vegene, og omfatter skulder, grøft, snø opplag mm.
- Innen arealformålet «o\_SVT11» og «o\_SVT12», Annen veggrunn-tekniske anlegg, skal det etableres rekkverk/fender for bru over Rv. 9.

#### Grønnstruktur

- Innen arealformålet «o\_GF1, o\_GF2, o\_GF4 og o\_GF6», Friområde, kan det oppføres lekeplasser, kvartalslekeplass i tråd med Vennesla Kommunes normaler.
- Innen arealformålet «o\_GF1, o\_GF3, o\_GF5 og o\_GF6», Friområde, kan det opparbeides gangstier i tråd med Vennesla Kommunes normaler.

- Innen arealformålet «GIF», Infiltrasjon/fordrøyning/avledning, skal det ikke utføres tiltak uten avtale med Vennesla Kommune.

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Innen arealformålet «LF1 – LF5», Friluftsmål, kan det oppføres mindre konstruksjoner som lavo, gapahuk og faste bålplasser etter avtale med Vennesla Kommune.

Hensynsoner

- De er lagt inn midlertidig anleggsområde «#1» og «#2» som kan nyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften, inkludert riggområde.

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

- **Bebyggelsens høyde og utforming**

Eksponeringshensyn, byggehøyder og bebyggelsens plassering i terrenget, skal gis avgjørende vekt i detaljreguleringsplaner med bestemmelser.

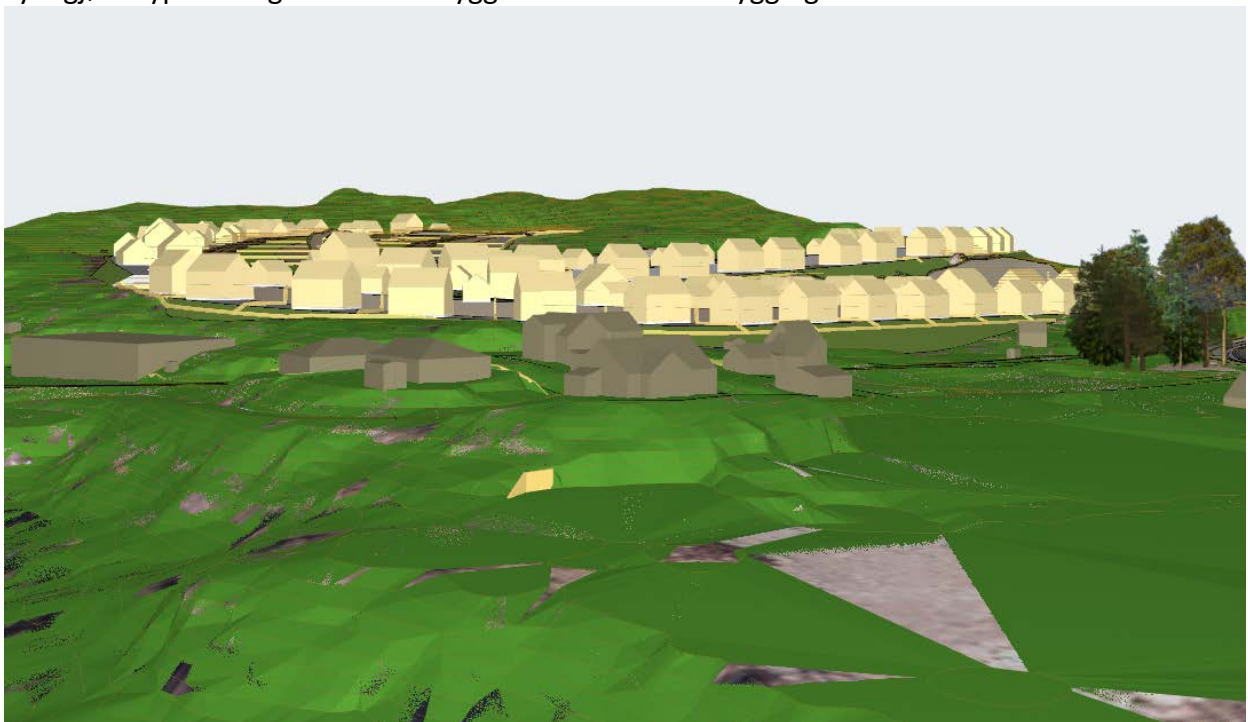
- **Grad av utnyttning**

Skal medtas i detaljreguleringsplaner med bestemmelser.

Det vises til planbestemmelsene datert 30.04.2021

- **Type bebyggelse**

Planområdet vil bestå av en variert boligbebyggelse. Det vil bli regulert inn tomter for 4-mannsboliger, 2-mannsboliger og frittliggende eneboliger. Detaljplan med bestemmelser vil synliggjøre typen boliger som skal bygges innen hvert utbyggingstrinn.

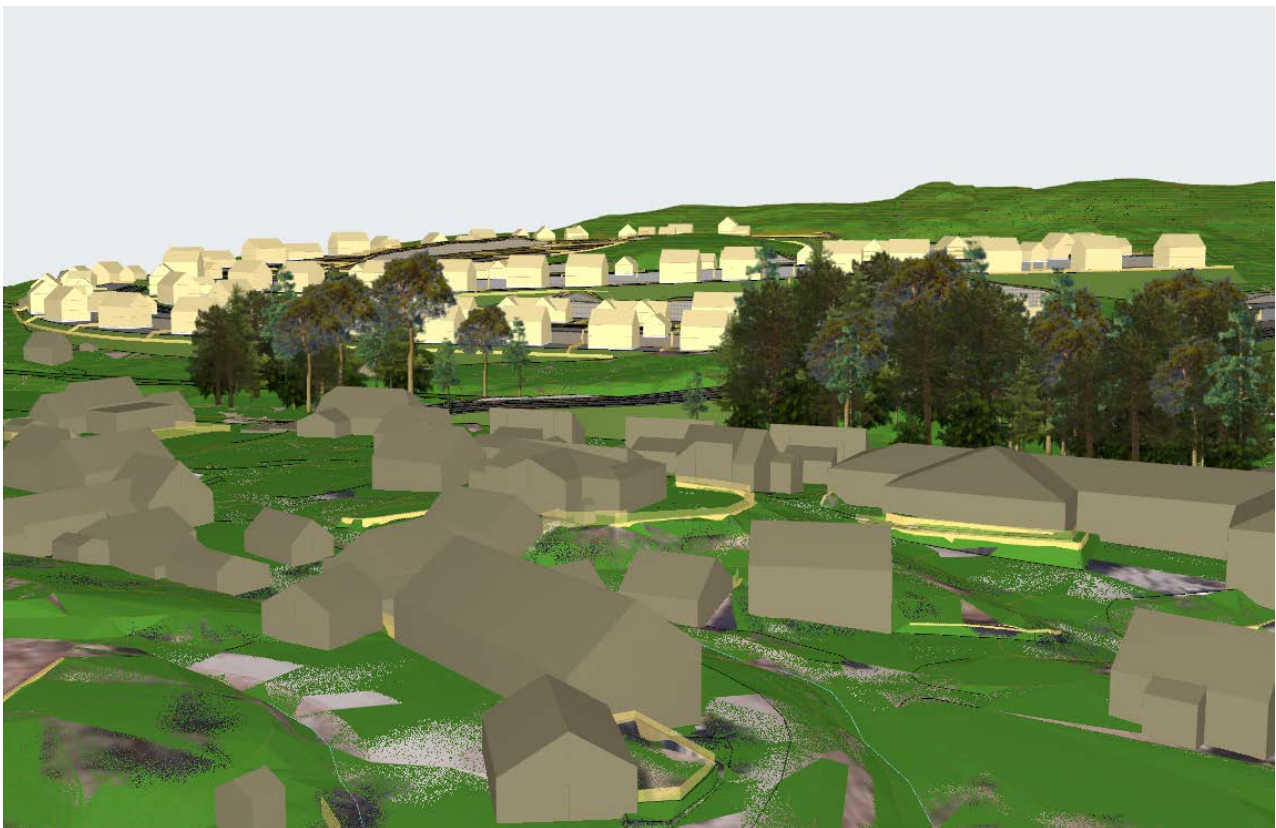


Figur 26, eksempel, konseptskisse fra nordøst, Illustrasjon fra ViaNova Kristiansand AS





Figur 27, eksempel, konseptskisse øst, Illustrasjon fra ViaNova Kristiansand AS



Figur 28, eksempel, konseptskisse fra nord, Illustrasjon fra ViaNova Kristiansand AS

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Generelt vil planlagte boliger bli liggende lyst og luftig i variert terreng.

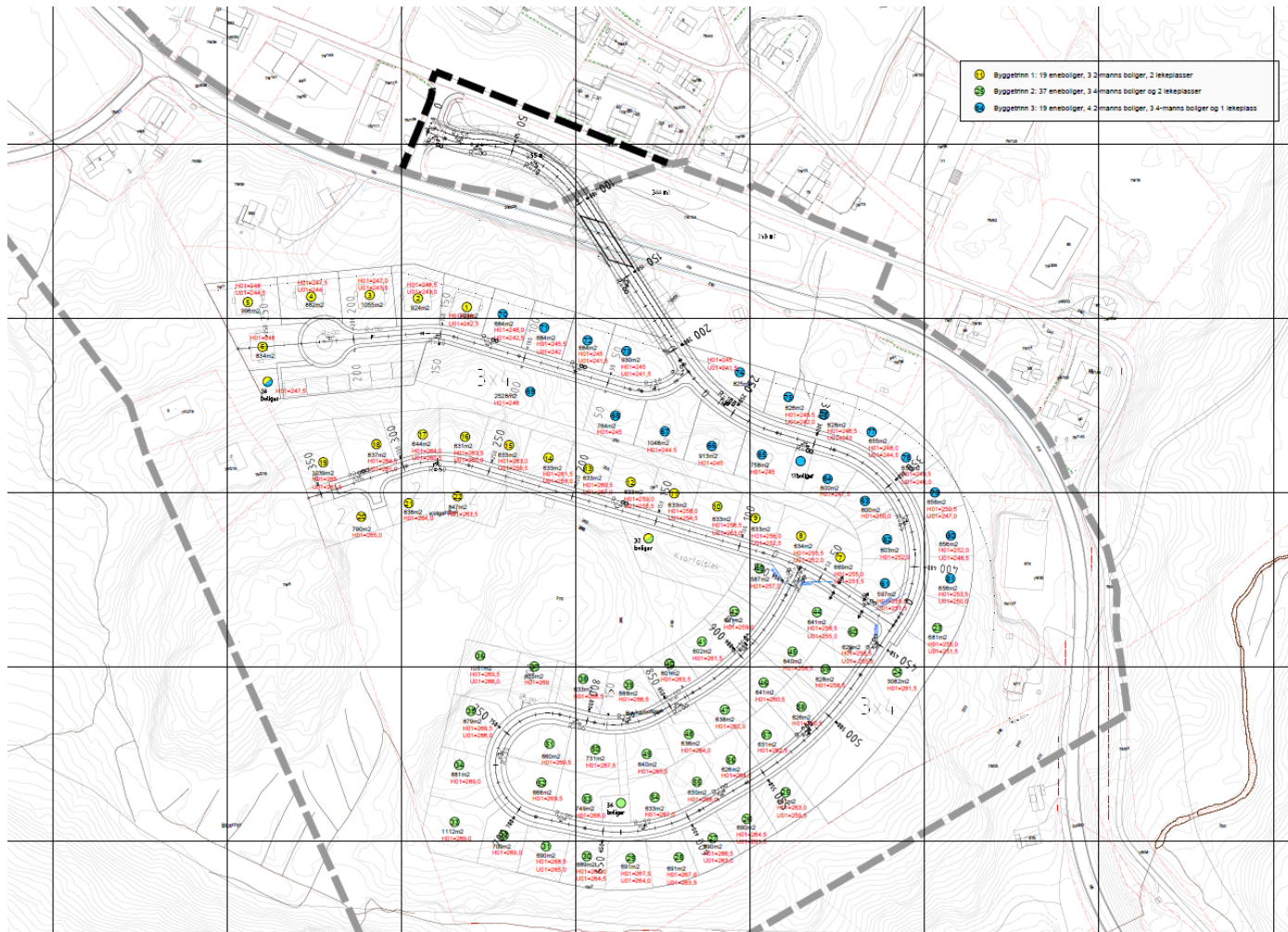
Til hvert delområde er det tenkt regulert tilstøtende friluftsområde. Dette vil skape muligheter for snarveier mellom delområdene og trygge forhold for barn.

Det er god tilgjengelighet til store sammenhengende naturområder med gode turmuligheter innen planområdet.

Det legges opp til en utvikling og variasjon av boligtyper, slik at man kan bli boende i området selv om familiestatusen og behov skulle endres.

Lekeplasser blir regulert inn.

Sydøst for planområdet ligger Eikeland oppvekstsenter med lekeplasser og utendørs idrettsanlegg. Dette kan bli et sentralt møtested for barn og ungdom også utenom skoletid.



Figur 29 tomteplan med 3 delområder. Illustrasjon fra ViaNova Kristiansand AS

## 6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser

I detaljreguleringsplanen vil kommunale retningslinjer legge premissene for parkeringsdekningen.

- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Det legges opp til utbygging av ett felles parkeringsanlegg «f\_BG1» innen planområdet.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale maler.



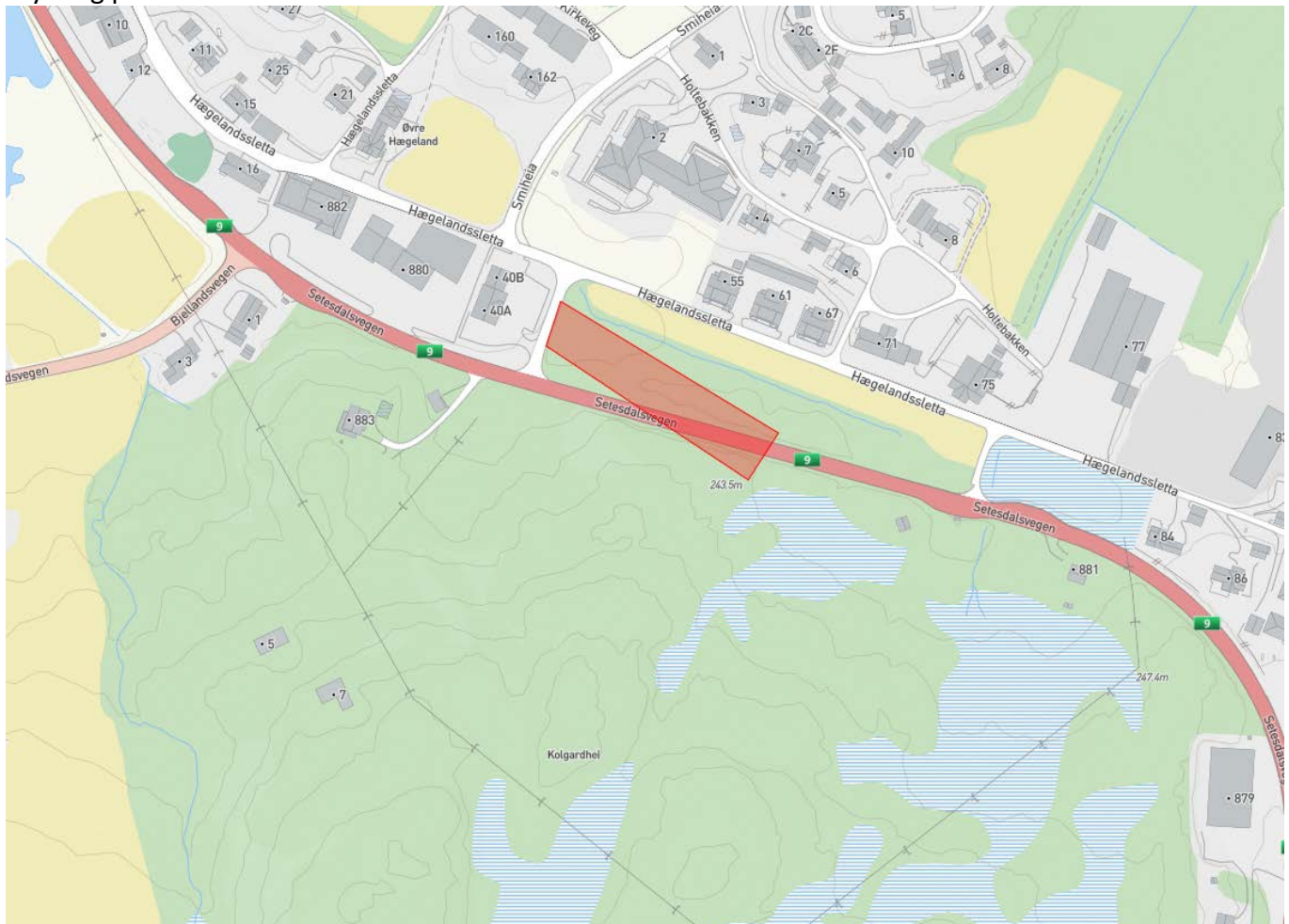
Det nye boligområdet vil få atkomst via Hægelandssletta, som er en offentlig veg, og videre på bro over rv. 9.

I h.h.t. tilbakemelding i fra Agder Energi Nett AS, er det behov for å sette av plasser for nye transformatorer til strømforsyning i fremtidige detaljreguleringsplaner samt at eksisterende transformator ved kryss fv 462 og rv. 9 oppgraderes. Dagens høyspentanlegg må legges ned i bakken i forbindelse med utbyggingen av første delfelt. Flytting av høyspentanlegg må bekostes av utbygger. Flyttingen gjøres i samarbeid med AEN. Det eksisterer ikke alternative energikilder i planområdet.

## 6.7 Trafikkløsning

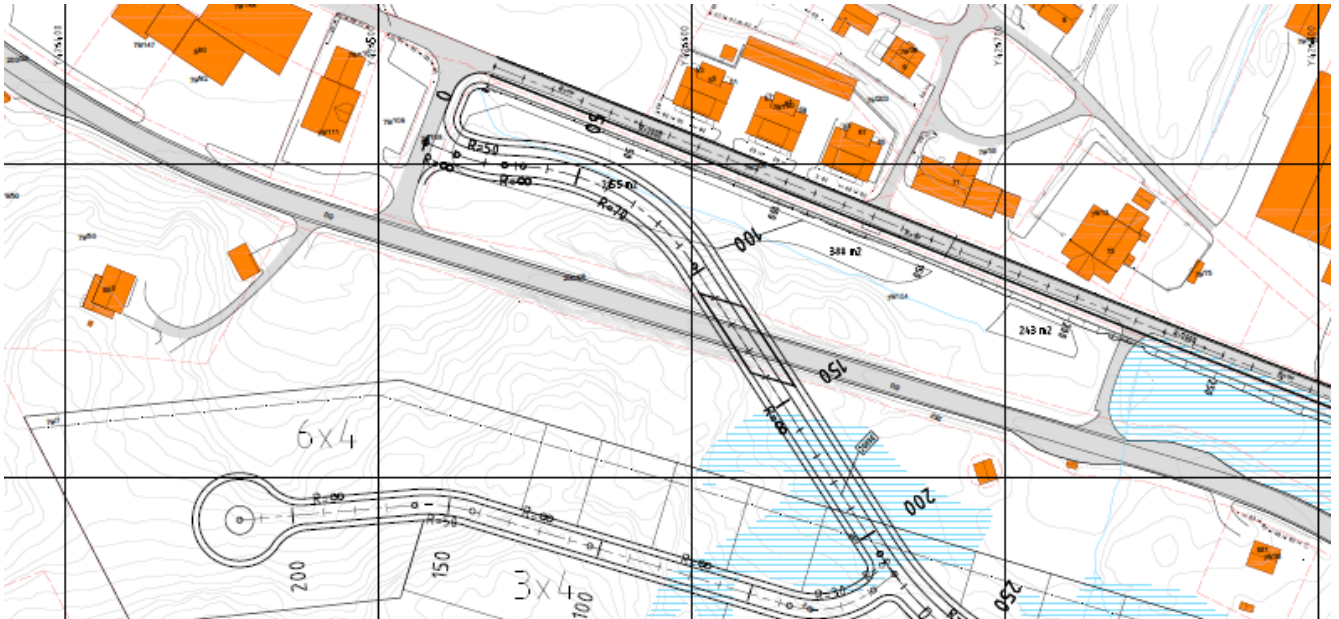
- **Kjøreatkomst**

Planområdet omfatter ny offentlig atkomstveg fra Hægelandssletta og videre i bro over rv. 9. Det reguleres inn offentlig hovedvei i planområdet samt gang- og sykkelveg med planskilt kryssing på bro over rv. 9.



Figur 30. Viktig område for planskilt kryssing av rv. 9. Fra Vennesla Kommunes kartside.





Figur 31 Detalj av påkoblingspunkt mot Hægelandssletta. Illustrasjon fra ViaNova Kristiansand.

- **Tilgjengelighet for gående og syklende**

Det reguleres gang- og sykkelsti langs ny adkomstveg inn i planområdet. Denne utføres med planskilt kryssing på bro over rv. 9 til Hægelandssletta. Gang- og sykkelsti går videre mot Eikeland oppvekstsenter og fortau mot Hægeland sentrum.



## **6.8 Planlagte offentlige anlegg**

Atkomstveger, friarealer og arealer for lek er offentlig.

## **6.9 Miljøoppfølging**

Plan for avfallshåndtering i Vennesla kommune skal følges.

## **6.10 Universell utforming**

TEK 17 skal følges.

I alle opparbeidede offentlige områder skal det tilstrebes å ha universell utforming. Alle lekeapparater og opparbeidede arealer for lek skal være universelt utformet.

## **6.11 Uteoppholdsareal**

Planområdet inneholder fine og attraktive grøntområder.

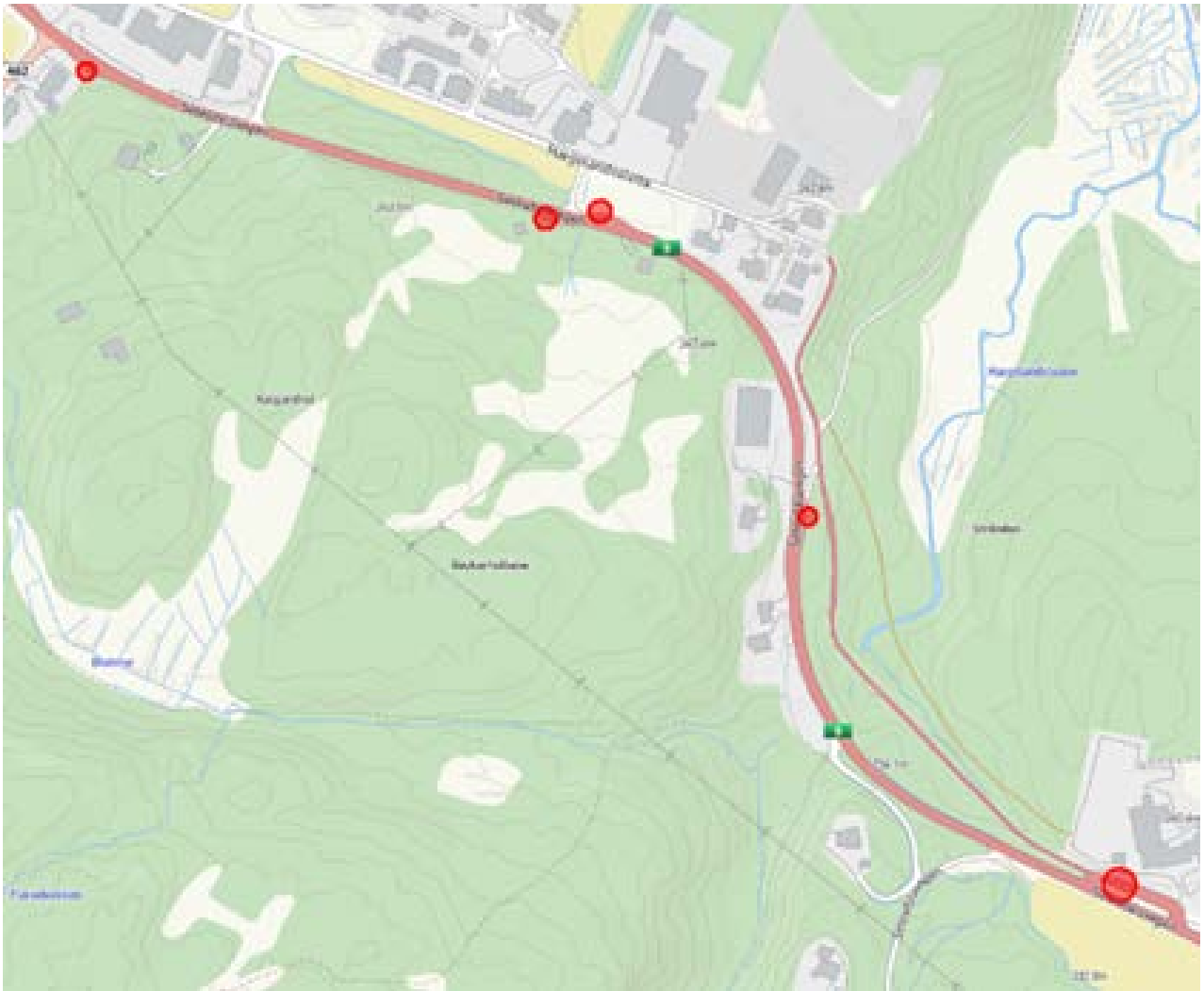
Arealer avsatt til boligformål vil forholde seg til gjeldende regelverk mht. uteoppholdsarealer.

## **6.12 Landbruksfaglige vurderinger**

Planområdet omfatter ikke dyrket areal eller skogbruksområder. Arealer med bebyggelse og samferdsel er i all hovedsak avsatt til boligformål.

## **6.13 Kollektivtilbud**

Langs rv. 9 er det godt tilrettelagt for bruk av kollektiv transport. Det er etablert kollektivholdeplass på hver side av riksvegen. Tilrettelegging for bruk av buss og sykkel fremmer miljøet.



Figur 33. Kollektivholdeplasser langs rv. 9 i nærheten til planområdet

## 6.14 Kulturminner

I databasen «Askeladden» for kulturminner og kulturmiljøer, er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Fylkeskonservator foretok en registrering 01.04.2020. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner innen planområdet.

Rapport fra arkeologisk befaring følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Planområdet omfatter ikke vann eller sjø. Norsk Maritimt Museum (NMM) er dermed ikke varslet ved oppstart av planarbeid.

## 6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

### • Vann

Alle områder regulert til boligformål forutsettes tilkoplede kommunale ledningsnett.

Det er lagt til rette for påkobling til offentlig vannledning i Hægelandssletta.



- Avløp/spillvann

Området forutsettes å tilkoples eksisterende kommunalt spillvannsnett i Hægelandssletta. Avløpet vil dermed bli ledet via kommunalt ledningsnett/pumpestasjon(er) til kommunalt renseanlegg.

- Overvann

Den planlagte utbyggingen vil kunne medføre en raskere avrenning i noen av de berørte områdene. For å sikre en forsvarlig avrenning forutsettes det at det blir lokal fordrøyning på noen av myrdragene som ligger innen planområdet. I tillegg legges det opp til lokal fordrøyning med infiltrasjonskummer el. på nærmiljøanlegg.

For boligene forutsettes dette håndtert ved infiltrasjon på egen tomt.

Planområdet og fremtidige delfelt skal i tillegg ha forsvarlige flomveier. Fremtidige flomveier følger i hovedsak veg og grøfter gjennom utbyggingsområdet. Hægelandsvannet er drikkevannskilde for området. Vannet pumpes opp av Hægelandsvannet gjennom dype infiltrasjonsbrønner og er ikke overflatevann. Siden drikkevannet tar inn vann gjennom grunnvannsbrønner er det vurdert at økt påslipp fra utbyggingsområdet ikke påvirker drikkevannskvaliteten. Utbyggingsområdet ligger ikke i nærheten av hensynssonen rundt vannuttaket.

Vann- og avløpsanlegg skal anlegges i h.h.t. kommunens VA-normal.



Figur 34, kartutsnitt. Dagens vann- og spillvannsledninger

## 6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse av planområdet.

- **Radongass.**

I h.h.t. NGU sitt aktsomhetskart for radon, kan det være fra høy til moderat fare i planområdet. Det bør brukes radonsperre ved nyetablering av boliger. (ivaretas i TEK 17)



Figur 35, NGU aktsomhetskart for radon, kartutsnitt.

- **Ulykke.**

For å sikre myke trafikanter til og fra planområdet og skolen, er det regulert g/s-veg parallelt med ny hovedadkomst inn til nytt boligområde over Rv. 9.

## 6.17 Rekkefølgebestemmelser

Det stilles krav om opparbeidelse av planskilt kryssing av rv. 9 samt opparbeidelse av hovedadkomstveg med gang- og sykkelsti.

Det vises til reguleringsbestemmelsene.

Utbyggingen av delområdene skal skje etter rekkefølgekrav.

Det vises til reguleringsbestemmelsene.

Uavhengig av utbyggingstakt skal det kunne sprenges og hentes ut steinmasser fra byggefelt 2, for bruk innen hele planområdet.

Det vises til reguleringsbestemmelsene.

## **7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

### **7.1 Overordnede planer**

I all vesentlig grad følger forslag til detaljregulering den vedtatte arealdelen i kommuneplanen for Vennesla kommune vedtatt 25.04.2019.

På grunn av topografien i planområdet, med positiv høydeforskjell og naturlige avrenningstraseer, er det ingen flomrisiko for nye utbyggingsområder og boligtomter. Det er ikke registrert biologisk mangfold i berørt område.

Planlagte tiltak medfører ikke store praktiske konsekvenser i forhold til de føringer som er gitt i overordnet plan.

Detaljplanen gir et detaljert bilde av avsatte naturområder samt den planlagte utbyggingen og egnetheten for utbygging innen planområdet og delområdene.

Arealdisponeringen i detaljreguleringsplan samt utbyggingsrekkefølge, er grundig vurdert i forhold til tilgjengelige arealer, bruk, egnethet, økonomiske og praktiske hensyn.

### **7.2 Landskap**

Planområdet består av et lett kupert terreng. Planforslaget er utarbeidet for å få en best mulig tilpasning av de nye elementene med boligtomter, atkomstveger, lekeplasser og grøntområder. Skråninger ned mot myrdrag og myrer er bevart i grønnstrukturen, som område for infiltrasjon/fordrøyning/avledning.

Mellom utbyggingsområdene i detaljplanen er det regulert friluftsformål som en grønn buffer. Dette gir god avstand mellom utbyggingsområdene og lite konflikt ved senere utbygging av delområdene.

Nye atkomstveger er planlagt med hovedsak tosidig utnyttelse med boligtomter. Dette gir færre og kortere veger, og er mer arealbesparende.

Området vil endre karakter som følge av at skogsområdet transformeres til et utbygd byggeområde for nye boliger.

Det reguleres inn arealer for hvert utbyggingsområde for opparbeidelse av lekearealer «o\_GF1, o\_GF2 og o\_GF6» samt kvartalslekeplass «o\_GF4»

Det vil være behov for nedskyting av fjell og tilsvarende oppfylling av terreng, dette for bl.a. å oppfylle krav til stigning på veger og byggbare og tilgjengelige boligtomter. Lokalt uttak av stein kan brukes til vegbygging.

### **7.3 Stedets karakter**

Stedets karakter vil gjennom detaljregulering og trinnvis utbygging, i vesentlig grad endres. Dagens naturlige terreng og natur blir erstattet med nye boligområder.

Mye av skog og fjellknauser vil måtte vike.

I detaljreguleringsplanen vil det bli beholdt viktige naturlige myrdrag og grønne korridorer. Detaljplanen planlegger ikke for tiltak som i vesentlig grad endrer planområdets karakter.



## 7.4 Estetikk

Det er ikke utarbeidet spesiell beskrivelse for estetisk utforming for grøntområder eller bebyggelse i planområdet. Det er ikke planlagt tiltak som er i disharmoni i forhold til omgivelsene.

## 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrerte automatiske ferdete kulturminner, og vil ikke medføre noen konsekvenser for planarbeidet. Det er foretatt befarings i planområdet med registrering, av Rune A. Fredriksen fra kulturminnevernet i Agder Fylkeskommune, 01.04.2020 uten vesentlige funn.

## 7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planområdet er vurdert i forhold til naturmangfoldloven, og det er ikke registrert forhold som vesentlig kan skade naturmangfoldet.

- Naturverdier

Det er ikke registrert spesiell verdifulle forhold i naturbasen.

- Biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesielle verdifulle fugler eller planter i artsdatabanken.

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke registrert spesiell verdifull vegetasjon i artsdatabanken.

- Viltinteresser

Det er ikke registrert spesielle viltinteresser.

- Økologiske funksjoner osv

Det er ikke registrert noen spesielle økologiske funksjoner i planområdet.

- Forurensing

I h.h.t. Miljøstatus, er det ikke registrert forurensning av grunnen i planområdet.

- Naturresurser

I h.h.t. NGU er det ingen drivverdige jordressurser i området.

## 7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Detaljreguleringen ivaretar rekreasjonsinteressene på en god måte og styrker den politiske målsettingen om folkehelse. Tilgangen på rekreasjonsområder vil være god.

## 7.8 Uteområder

I detaljplanen vil det bli avsatt tilstrekkelig med arealer for lekeplasser, aktiviteter og rekreasjonsområder.

## 7.9 Trafikkforhold

- Vegforhold

Infrastrukturen reguleres for å oppnå gode forhold for både kjørende, syklende og gående i området.

- Trafikk i boligområde

Det legges opp til parkeringsrestriksjoner langs og i hovedadkomstvegen på Soltoppen som trafiksikringstiltak.

- Kollektivtilbud

Nær boligområdene på Soltoppen og langs rv. 9 er det etablerte kollektivholdeplasser.

## 7.10 Barns interesser

Barns interesser i planområdet blir ivaretatt på en god måte.

I umiddelbar nærhet til planområdet ligger Eikeland oppvekstsenter.

Nærhet til tilstøtende rekreasjonsområder, legger til rette for fri lek. Område for lek og idrett på Eikeland oppvekstsenter er åpent for alle og byr på mange muligheter for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser.

## 7.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Det er kapasitet på 1-7 skoletrinn ved Eikeland oppvekstsenter.

- Barnehagekapasitet

Det er kapasitet i barnehagen ved Eikeland oppvekstsenter.

## 7.12 Universell tilgjengelighet

I alle offentlige lekeområder skal tilstrebes å ha universell utforming. Alle nye lekeapparater skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

## 7.13 Energibehov - energiforbruk

Det legges ikke opp til felles energiforsyning innen planområdet. Det vil henstilles til boligbyggerne å benytte miljøeffektive tekniske løsninger for oppvarming av boliger.

Boligområdene på Soltoppen vil i stor grad være bilbasert.

Det er også kollektivholdeplasser langs rv. 9 i umiddelbar nærhet til de planlagte delområdene.

Transport for kortere avstander vil foregå med sykkel og gange. Det vil bli etablert fortau og g/s-veg langs adkomstveg inn til Soltoppen, med planskilt kryssing av rv. 9 mot Hægeland sentrum og skole-, idrettsanlegg.

## 7.14 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som vedlegg til planbeskrivelsen. Det vises til analysen som vedlegg til plan.

## 7.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget påvirker ikke landbruksressursene. Kun litt skog blir berørt.

## 7.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Hovedgrepene for vann- og avløpsledninger vil være i h.h.t. kommunens VA-norm.

Ledningsnett for spillvann må kapasitets-beregnes for den trinnvise utbyggingen.

Vannforsyningen vil sikre nødvendig brannvann for fremtidige boligfelt innen detaljplanen.

- Overvann

Den planlagte utbyggingen vil kunne medføre en raskere avrenning i noen av de berørte områdene. For å sikre en forsvarlig avrenning forutsettes det at det blir lokal fordrøyning på noen av myrdragene som ligger innen planområdet. I tillegg legges det opp til lokal fordrøyning med infiltrasjonskummer el. på kvartalslekeplass/nærmiljøanlegg og boligtomter innen hvert fremtidig boligfelt.

Planområdet og fremtidige delområder skal i tillegg ha forsvarlige flomveier.

## 7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Detaljreguleringsplanen for Soltoppen vil tilføre Vennesla kommune attraktive boligområder på Hægeland. Detaljplanen legger opp til en delutbygging med 3 delområder. Detaljplanen vil fange opp forventede markedsmessige endringer og sørge for en god balanse på forskjellige boligformer over en lengre utbyggingsperiode. Ved hjelp av en detaljreguleringsplan med gode og fleksible eneboligtomter som hovedtilbud, vil det kunne legges til rette for en stabil belastning på Eikeland oppvekstsenter og gode rammer og arenaer for idrett vil være god. Det legges til rette for en trygg skolevei for barn og unge. Summen vil være en god samfunnsmessig og sosial investering.

Det er ingen store økonomiske investeringer som må gjøres av Vennesla kommune mht. infrastrukturtiltak. Det kan være behov for oppgradering av offentlig vann- og avløpsanlegg, tilgjengeliggjort for den trinnvise utbyggingen av Soltoppen.



## 8 Innkomne innspill

### 8.1 Innkomne merknader ved varsel om oppstart datert 14.01.2020

Det er mottatt 11 merknader/innspill til varslet oppstart regulering.

#### Merknader fra Agder Fylkeskommune, planavdelingen, datert 12.02.2020:

Fylkeskommunen skriver at planområdets plassering er nær Hægeland sentrum og at bygging av boliger her vil styrke Hægeland som sentrumsområde. Dette er positivt og i samsvar med intensjonen i kommuneplanen.

Blotmyra ligger innenfor planområdet. Dersom det er hensiktsmessig, menes det at myr i området bør bevares.

Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskapning Agder 2015-2030 har satt mål for jordbruket og som delmål å minimere tap av jordressurser. Det gis derfor råd om at jordbruksarealet lengst nord i planområdet, ned mot Hægelandsvannet, blir bevart i størst mulig grad.

I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel står det at det er et «friluftsområde med stianlegg sør for området». Det gis råd om at det sikres tilførsel til stianlegget fra boligområde for å bidra til mulighet for fysisk aktivitet i nærmiljøet.

Det bør ses på muligheten for å etablere en sti ned til Hægelandsvannet. Dette bør fremgå i plankartet, og sikres opparbeidet med rekkefølgekrav.

Det forutsettes at det sikres trygg skolevei, samt trygg adkomst til funksjoner som benyttes av barn og unge i fritiden.

Åpne bekker og vannveier er mer robuste enn bekker i rør hva gjelder å lede vekk vann ved flomsituasjoner. I tillegg er åpne bekker viktige landskapselementer og viktig for biologisk mangfold. Bekker og vannveier i området bør derfor holdes åpne. Planlegges det tiltak i bekker kan det utløse søknadsplikt etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Fylkeskommunen er da myndighet i det aktuelle området. For å avklare søknadsplikt og saksgang ber vi om at det tas kontakt med Fylkeskommunen.

Når det gjelder forholdet til kulturminner og kulturmiljø, ble det foretatt en befaringsplanområde 21.1.2020. Det er behov for å foreta en ytterligere registrering.

Det vil bli oversendt et budsjettutkast til tiltakshaver som må bekreftes før registreringen kan ta til.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

#### Merknader fra Statens vegvesen v/Transportforvaltning sør 1, datert 10.02.2020:

Varslet planområde ligger sørvest for Hægeland sentrum, vesentlig på sørvestre side av riksveg 9 i forhold i sentrumsområde. Størstedelen av varslet område er i kommuneplanens arealdel avsatt som et område med nåværende boligbebyggelse.

Ved behandling av en reguleringsplan for området vil det legges vekt på atkomstforhold, på forhold for myke trafikanter mot skole og mot sentrum/butikk, på byggegrense langs riksveg, og på forhold for vegtrafikkstøy.

Dersom støyberegninger viser behov for avbøtende tiltak for nye boliger, må nødvendige tiltak fremgå av plan.

Det er positivt at planskilt kryssing av rv. 9 for gående og syklende vil bli innarbeidet i plan. Dette vil bl.a. være gunstig med tanke på skoleveg for boliger på sørvestre side av riksveg. For etablering av planskilt kryssing må det tas inn rekkefølgebestemmelser om et begrenset antall boliger før planskilt kryssing er etablert, og/eller et begrenset antall år.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Planforslaget vil inneholde støyberegninger samt mobilitetsplan/trafikkanalyse.

Merknader fra Fylkesmannen i Agder, v/ miljøvernavdelingen, datert 18.02.2020:

Fylkesmannen i Agder skriver at formålet med planen er å legge til rette for trinnvis utbygging av nye boliger med tilhørende infrastruktur og grøntarealer. Planen skal videre legge til rette for planskilt kryssing av rv. 9.

I kommuneplanen er planområdet avsatt til nåværende og fremtidig boligformål, Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR). En mindre del av planområdet er avsatt til sentrumsformål. Fylkesmannen vurderer planforslaget til hovedsakelig å være i tråd med kommuneplanen.

Hægeland er et tettsted langs rv. 9. Det fremgår av kommuneplanens samfunnsdel at det er et mål å bidra til fortsatt vekst i bygdesenteret Hægeland.

Det aktuelle planområdet er forholdsvis stort, og det fremgår av planinitiativet at utbygger ser for seg å planlegge for 120 - 130 boenheter. Tett på Hægeland sentrum, lokalisert på samme side av rv. 9 som sentrum og skole, ligger et ferdig regulert boligområde som ennå ikke er fullt utbygd. Dette tilsier at det bør gjøres en konkret vurdering av boligbehovet i området, og utbyggingens omfang bør vurderes opp mot kartlagt behov.

Det fremgår av planinitiativet at det planlegges for en trinnvis utbygging av området.

Man ser for seg å utarbeide en områderegulering for hele området parallelt med at deler av området detaljreguleres. Med bakgrunn i usikkerheten rundt omfanget av behovet for boligutbygging på Hægeland, samt for å unngå unødvendig nedbygging av natur, bør trinnvis utbygging sikres i rekkefølgebestemmelser.

I planinitiativet fremgår det at atkomst til nytt boligområde er tenkt lagt inn fra fv. 462. Med bakgrunn i dette, samt at arealene i nordvest er de mest sentrumsnære arealene, er det naturlig at første utbyggingstrinn legges til nordvestre deler av planområdet.

En utbygging på 120-130 enheter vil potensielt kunne gi utfordringer med tanke på kapasitet på Eikeland oppvekstsenter. Omfang av en utbygging bør således sees i sammenheng med skolekapasitet. Vi forventer at dette vurderes i planarbeidet.

Innenfor planområdet finnes flere myrer. I tillegg til å være rasteplass og levested for dyr og planter, er myrer gode flomdempere, og de kan lagre store mengder karbon.

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, vedtatt ved kgl. Res. 14. mai 2019, er det trukket frem at det er viktig å ivareta natur som våtmark, myrer, elvebredder og skog ved arealplanlegging, da disse naturtypene kan dempe effektene av klimaendringer. Med bakgrunn i store tilgjengelige arealer innenfor planområdet forventes det at utbyggingen kan legges utenom myrområdene.

Utbygging bør planlegges etter de premissene landskapet gir, og vi forventer at det reguleres inn grønne korridorer som i tillegg til å være positive elementer innad i boligområdet, muliggjør en trygg og enkel tilgang fra sentrum og skole ut i friluftsområder

Det er en nasjonal forventning at kommunene skal legge til rette for gange og sykkel blant annet gjennom trygge skoleveier.

Det fremgår av oppstartsvarselet at det vil bli rettet fokus på trafikkavvikling og trafiksikkerhet for skolebarn. Statens vegvesen uttalte til arealdelen til kommuneplanen at det ville bli stilt krav til planskilt kryssing av rv. 9 for gående og syklende. Vi slutter oss til dette og forventer at det stilles rekkefølgekrav til planskilt kryssing av rv.9.

Fylkesmannen forventer at kommuneplanens areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsarealer og lekearealer oppfylles. Arealer for fri lek i natur er gode oppholds- og lekearealer for barn, og bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon bør således vurderes sikret i bestemmelsene, i områder der det er mulig.

Av hensyn til boligsosiale forhold er det positivt at man ser for seg stor variasjon i boligtyper innenfor planområdet. Vi vil oppmuntre til at det i planarbeidet vurderes løsninger som legger til rette for felles parkering og bilfrie tun.

Fylkesmannen vil minne om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår ivaretas i planleggingen. De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Det er viktig at planprosessen organiseres slik at barn og unge gis anledning til å delta. Planbeskrivelsen må omtale denne delen av planarbeidet, samt resultatene av barn og unges medvirkning.

Planområdet grenser til dyrka mark i nordvest, og aktuelt område er i kommuneplanen belagt med hensynssone landbruk. Det kan synes som at atkomstvei inn til boligområdet vil komme i direkte konflikt med dyrka mark. Dyrka mark er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål.

Det fremgår av kommuneplanen § 2.7 at byggegrense mot dyrka mark skal avklares i reguleringsplaner, og det anbefales en avstand til dyrka mark på 50 meter. Det forventes at konsekvensen planarbeidet vil få på dyrka mark og landbruksdrift utredes og at det legges opp til avbøtende tiltak, herunder at det reguleres inn byggegrenser til dyrka mark som i tilstrekkelig grad ivaretar det aktuelle hensynet.

Dersom dyrka mark blir direkte berørt som følge av ny atkomstvei, gir vi faglig råd om at det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda tas vare på.

God overvannshåndtering innad i planområdet er viktig, også med tanke på hensynet til tilgrensende dyrka mark. Det skal begrunnes dersom naturbaserte løsninger for overvannshåndtering velges bort.



Hægelandsvannet er registrert som naturtype ikke forsuret restområde, og forekomsten er registrert som viktig. Det må som del av planarbeidet vurderes hvorvidt planlagte tiltak kan få konsekvenser for vannresipient og naturmangfold også utenfor planens avgrensning.

Deler av planområdet ligger i gul støysoner. Kommunen er ansvarlig for å ivareta støyhensyn ved sin arealplanlegging etter plan- og bygningsloven.

Fylkesmannen forventer at støypåvirkningen i området utredes for både dagens situasjon og ved realisering av planforslaget. Reguleringsplanen må ha bestemmelser om hvilke støygrenser som skal overholdes. Evt. avbøtende tiltak, som for eksempel støyskjermer, må fastsettes i bestemmelsene, herunder som rekkefølgekrav, og vises i plankartet.

Øst i planområdet, langs rv. 9, ligger en eksisterende bedrift.

Vi er ikke kjent med om denne virksomheten er av en slik karakter at den kan påvirke et fremtidig boligområde negativt. Vi ber om at dette vurderes og at eventuelle avbøtende tiltak sikres i bestemmelser og plankart. Konkret bør man vurdere å regulere inn en buffersone mellom næringsareal og bolig. Det bør gjøres en utsjekk av om det kan være forurensa grunn på eiendommen.

Vedr. klima- og energiplanlegging, fremkommer det at kollektivdekninga i området er forholdsvis lav, og utbygging i området vil trolig til dels bli bilbasert. Det forventes at det i planarbeidet redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som planlegges for å begrense bruken av personbiltransport og øke bruken av andre transportformer som sykkel og gange.

Det er et nasjonalt mål at spredning av fremmede organismer skal begrenses, jf. Forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716).

Denne forskriften har i kapittel 5 krav til aktsomhet, og til virksomheter og tiltak som kan medføre spredning av fremmede organismer. Fylkesmannen ber om at det gjøres rede for eventuelle forekomster av fremmede arter i tilknytning til planområdet. Planarbeidet bør ta høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter i forbindelse med massetransport i anleggsfasen.

Reguleringsbestemmelsene bør derfor sikre at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

På mark med et etablert og naturlig vegetasjonsdekke har fremmede plantearter små muligheter til å etablere seg, mens på «forstyrret mark», f.eks. etter et anleggsarbeid med mye masseforflytting, er sannsynligheten for etablering av fremmede plantearter stor, selv uten tilførsel av urene masser. Fylkesmannen vil derfor gi råd om at det gis bestemmelser om etablering av et naturlig vegetasjonsdekke på utfyllinger, skråninger og andre typer areal som vil være sårbare for etablering av fremmede arter. En trinnvis utbygging av området vil kunne virke forebyggende med tanke på å hindre spredning av fremmede arter ved at man med dette reduserer mulighetene for at store planerte områder blir liggende ubebygde over lengre tid.

Ut over ovenstående må følgende vurderes og gjøres rede for i planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. miljøkommune.no for veiledning: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no).
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Tiltakshavers kommentar:

Boligbehov og planlagt trinnvis utbygging vil bli vurdert.

Virkningene av planen på landskap, myr, friluftsliv og grøntstruktur skal beskrives.

Sikkerhet for barn og unges skolevei skal ivaretas i planen.

Utbyggingstakt og boligtyper vil bli vurdert i forhold til de boligsosiale forhold Fylkesmannen anfører.

I forbindelse med oppstartsvarsel er det sendt varsel til barn og unges talsperson, Vennesla barne- og ungdomsråd, til elevrådet, FAU (Foreldrearbeidsutvalg) og til rektor ved Eikeland oppvekstsenter.

Planen skal ellers gjøre rede for klima- og energiplanlegging, trafikkstøy, luftkvalitet, estetisk utforming, universell utforming, barn- og unges oppvekstvilkår, vannforskriften og naturmangfoldloven.

ROS-analyse vil følge planen.

#### Innspill fra Agder Energi Nett AS, datert 20.01.2020

Agder Energi Nett AS informerer at de har flere 22kV høyspentlinjer i området. Disse har en byggeforbudssone på minimum 6 m fra nærmeste faseleder (tråd). I tillegg er det et bestående lavspent distribusjonsnett i utkanten av planområdet. Kartskisse er lagt ved innspillet.

Eventuell flytting eller omlegging av Agder Energi Nett AS sine anlegg må bekostes av utbygger.

I tillegg må det avsettes plass til en eller flere nettstasjoner i planområdet. Dette gjøres i samarbeid med Agder Energi Nett AS.

Tiltakshavers kommentar:

Innspillet tas som orientering og vil tas med videre i planarbeidet.

Merknader/innspill fra Rådet for funksjonshemmede i Vennesla, datert 21.01.2020

Rådet for funksjonshemmede i Vennesla skriver at det i en tidlig fase må legges vekt på alle faser rundt universell utforming.

Viktig at atkomster til boligområdet og uteanlegg må være fremkommelige også for funksjonshemmede.

Gang- og sykkelsti må planlegges slik at den blir en trygg skolevei. Fast dekke er rullestolbrukere avhengig av.

Det må avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser for handikappede.

Tiltakshavers kommentar:

Innsillet tas med videre i planarbeidet.

HC-parkeringsplasser vil følge de kommunale retningslinjer.

Innspill fra Tove Britt Hægeland og Ådne Fidjeland, datert 11.02.2020:

Tove Britt Hægeland og Ådne Fidjeland ønsker at planavgrensningen blir endret i tråd med vedlagte kart.



Tiltakshavers kommentar:

Tiltakshaver noterer seg innspillet.

Plangrensen vil kunne bli redusert i forbindelse med planarbeidet.

Innspill fra Hægeland Frikirke v/ Gunnar Hægeland, datert 17.02.2020

Hægeland Frikirke driver en aktiv virksomhet der de på åpne møter kan bli besøkt av opp mot 150-200 personer.



Dette fører til at området har behov for mere areal for parkering. Det er således viktig at reguleringsplan ikke beslaglegger så mye areal i området til andre formål, så parkeringsbehovet ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Innspill fra FAU Eikeland Skole v/Ole Kristen Hægeland, mottatt 13.02.2020:

FAU er opptatt at trafiksikkerheten til de nye skoleelevene i det nye boligfeltet. Det må sikres trygg kryssing av rv. 9 både for elever som skal sykle/gå til skolen på Eikeland og elever som senere skal ta skolebuss til Skarpengland.

Viktig å plassere planskilt kryssing i forhold til hvor det er busstopp og hvor elevene kommer til å krysse rv. 9.

FAU mener det er naturlig at planskilt kryssing av rv. 9 i nærheten av Eikeland skole eller i nærheten av sentrum/spor Hægeland. Det stilles spørsmål om det bør legges opp til to planskilte krysningspunkt under rv. 9. Et sør og et nord i feltet.

Tiltakshavers kommentar:

Trygg skolevei og en planskilt kryssing av rv. 9 nærmest Eikeland skole blir utredet videre i planarbeidet.

Innspill fra Janne Storhei – Hægelandssletta 86, 4720 Hægeland, datert 27.01.2020

Innspillet berører bekymring rundt innsyn fra nytt boligfelt til naboeiendommene på andre siden av rv. 9 samt støy under anleggsarbeid.

Det etterspørres detaljtegninger av de nye tomtene og om det er planer i forhold til naboer rundt.

Tiltakshavers kommentar:

Det er en hensynsone på 50 fra rv. 9 som gjør at det i liten grad vil komme hus tett på rv. 9 og således heller ikke boliger på andre siden av rv. 9.

I begrensede perioder vil normal anleggsstøy bli å høre i forbindelse med utbygging av infrastruktur og tomter. Gjeldende regelverk for støy og arbeidstid vil bli overholdt.

Det er ikke utarbeidet detaljplaner for tomter eller omkringliggende arealer.

Merknader/innspill fra Eikeland oppvekstsenter – Vennesla kommune, datert 07.02.2020:

Innspillet er sendt på vegne av Eikeland oppvekstsenter, ledelse, personal, elever og foresatte i barnehagen.

Det er viktig med sikker kryssing av rv. 9 og prøve å unngå at snarveier blir benyttet.

Det kan være motstridende behov for kryssing av rv. 9 i den østre og nordlige delen av boligfeltet. Skolens infrastruktur med gymsal og fotballbane, brukes også på ettermiddager og kvelder til fritidsaktiviteter.

Planskilt kryssing bør være på plass før første boenhet tas i bruk i nytt boligfelt.

Innspillet gir ellers uttrykk for en svært positiv holdning til planene. Positivt for både nærmiljø og oppvekstsenteret.

Tiltakshavers kommentar:  
Tas til etterretning.

Merknader/innspill fra Bjarne Roland – Eier av gnr/bnr 79/154, datert 18.02.2020:

Det kommenteres at det har vært dialog rundt å benytte deler av gnr/bnr 79/154 til ny planskilt kryssing av rv. 9. Inntil det foreligger skriftlig avtale på dette, er det ikke ønskelig at det reguleres noe på eiendommen gnr/bnr 79/154 og at planavgrensningen justeres slik at den følger rv. 9.

Ved utbygging av det nye boligfeltet må utbygger Kile Prosjekt AS ta høyde for all utredning og tiltak for å håndtere overvann og flomfare. Dette gjelder fra utbyggingsområdet, under rv.9 og over eiendommen gnr/bnr 79/154, helt ut til Hægelandsvannet.

Eiendommen gnr/bnr 79/154 er tenkt bygd ut med næringsbygg med tilhørende anlegg og teknisk anlegg.

Teknisk infrastruktur som berører eiendommen gnr/bnr 79/154 må utredes, prosjekteres og i sin helhet kostnadsbæres av tiltakshaver/utbygger.

Det forutsettes at utbygging på gnr/bnr 79/7 forutsettes å ikke gi begrensninger eller ha noen negative konsekvenser for eiendommen gnr/bnr 79/154.

Håndtering av overvann/flom og plassering/prosjektering av annen infrastruktur må reguleres som rekkefølgekrav i planen og ellers sikres via utbyggingsavtale.

Tiltakshavers kommentar:  
Tas til etterretning.

## **8.2 Innkomne merknader ved varsel om oppstart datert 04.12.2020**

Det er mottatt 7 merknader/innspill til varslet oppstart regulering.

Merknader fra Statsforvalteren i Agder, v/ miljøvernavdelingen, datert 04.01.2021:

Formålet med planen er å legge til rette for trinnvis utbygging av nye boliger med tilhørende infrastruktur og grøntarealer. Det ble opprinnelig meldt oppstart av planarbeidet i brev av 17.01.2020. Da planens avgrensning nå er noe justert i form av utvidelser i tilknytning til rv. 9 og innskrenking av planområder i sørøst, meldes det nå ny oppstart.

Innspill fra Statsforvalteren til dette varslet er at det vises til innspill oversendt til det opprinnelige oppstartsvarselet, av 18.02.2020. Det opprinnelige innspillet er fremdeles dekkende også for justert planavgrensning, og de har ingen ytterligere innspill.

Tiltakshavers kommentar:

Det vises til kommentarer til tidligere varsel:

Boligbehov og planlagt trinnvis utbygging vil bli vurdert.

Virkningene av planen på landskap, myr, friluftsliv og grøntstruktur skal beskrives.

Sikkerhet for barn og unges skolevei skal ivaretas i planen.

Utbyggingstakt og boligtyper vil bli vurdert i forhold til de boligsosiale forhold Fylkesmannen anfører.

I forbindelse med oppstartsvarsel er det sendt varsel til barn og unges talsperson, Vennesla barne- og ungdomsråd, til elevrådet, FAU (Foreldrearbeidsutvalg) og til rektor ved Eikeland oppvekstsenter. (Det er gjennomført presentasjon av utbyggingsplanene i Vennesla barne- og ungdomsråd.)

Planen skal ellers gjøre rede for klima- og energiplanlegging, trafikkstøy, luftkvalitet, estetisk utforming, universell utforming, barn- og unges oppvekstsvilkår, vannforskriften og naturmangfoldloven.

ROS-analyse vil følge planen.

#### Innspill fra Hægeland Frikirke v/ Gunnar Hægeland, datert 06.01.2021

Hægeland Frikirke driver en aktiv virksomhet der de på åpne møter kan bli besøkt av opp mot 150-200 personer.

Dette fører til at området har behov for mer areal for parkering. Det er også stor aktivitet utenfor Steinsland Mek. Verksted på nabotomten.

Det er således viktig at reguleringsplan ikke beslaglegger så mye areal i området til andre formål, så parkeringsbehovet ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

#### Merknader fra Agder Fylkeskommune, planavdelingen, datert 12.02.2020:

Fylkeskommunen skriver at planområdets plassering er nær Hægeland sentrum og at bygging av boliger her vil styrke Hægeland som sentrumsområde. Dette er positivt og i samsvar med intensjonen i kommuneplanen.

Blotmyra ligger innenfor planområdet. Dersom det er hensiktsmessig, menes det at myr i området bør bevares.

Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskapning Agder 2015-2030 har satt mål for jordbruket og som delmål å minimere tap av jordressurser. Det gis derfor råd om at jordbruksarealet lengst nord i planområdet, ned mot Hægelandsvannet, blir bevart i størst mulig grad.

I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel står det at det er et «friluftsområde med stianlegg sør for området». Det gis råd om at det sikres tilførsel til stianlegget fra boligområde for å bidra til mulighet for fysisk aktivitet i nærmiljøet.

Det bør ses på muligheten for å etablere en sti ned til Hægelandsvannet. Dette bør fremgå i plankartet, og sikres opparbeidet med rekkefølgekrav.

Det forutsettes at det sikres trygg skolevei, samt trygg adkomst til funksjoner som benyttes av barn og unge i framtiden.

Åpne bekker og vannveier er mer robuste enn bekker i rør hva gjelder å lede vekk vann ved flomsituasjoner. I tillegg er åpne bekker viktige landskapselementer og viktig for biologisk mangfold. Bekker og vannveier i området bør derfor holdes åpne. Planlegges det tiltak i bekker kan det utløse søknadsplikt etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Fylkeskommunen er da myndighet i det aktuelle området. For å avklare søknadsplikt og saksgang ber vi om at det tas kontakt med Fylkeskommunen.



## Samferdsel

Innen samferdsel bør det vurderes om det er behov for busslommer langs fylkesvei i planen. I gjeldende plan for Hægeland sentrum er det regulert inn ensidig busslomme på fv. 462, ved kryss med rv. 9 (det er ikke bygd).

Når det gjelder forholdet til kulturminner og kulturmiljø, ble det foretatt en befaringsplanområdet 01.04.2020. Det ble ikke registrert kulturminner som er fredet etter kulturminneloven. Det anføres ingen merknader når det gjelder kulturminneloven.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

### Merknader/innspill fra Rådet for funksjonshemmede i Vennesla, datert 18.12.2020:

I sak 65/20 i møte til rådet for funksjonshemmede den 15.12.2020 ble saken behandlet på nytt.

Rådet for funksjonshemmede forventer at planen følger kravet til universell utforming.

Det vises for øvrig til vårt brev av 21.01.20.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

### Merknader fra Statens vegvesen v/Transportforvaltning sør 1, datert 17.12.2020:

Planområde som nå varsles omfatter ikke areal der det tidligere var tenkt en atkomstveg fra riksveg 9, og en undergang under riksveg for gang-/sykkelveg mot g/s-veg på nordøstre side av riksvegen. Planområdet er derimot utvidet noe på nordre side av rv. 9 nær Hægeland sentrum, etter det vi kan se med tanke på en undergang under rv. 9 for å knytte atkomstveg til kommunal veg på nordøstre side av riksvegen. Atkomst fra kommunal veg vil være gunstig med tanke på tilknytning til annen bebyggelse på Hægeland, og med tanke på bruk av g/s-veg mot skole.

Ved behandling av en reguleringsplan for området vil vi legge vekt på løsning for planskilt kryssing av riksveg, på byggegrense langs riksveg, og på forhold for vegtrafikkstøy.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Planforslaget vil inneholde støyberegninger samt mobilitetsplan/trafikkanalyse.

### Innsigelse fra gnr/bnr 79/45 eier, Signe Hægeland v/ Trond Hægeland:

Det vises til hyggelig telefon samtale 14.12.2020 der det nye boligområdet ønskes velkommen.

Det stilles spørsmål med størrelsen på planområdet, og at det går langt utover eiendommen til utbyggerne, noe som mislikes sterkt.

Reagerer negativt på at dyrka marka helt nord i planområdet avgrensa av RV 9-462 Bjellandsvegen-79/45 og Hægelandsvannet er med i planområdet. (tilhører 79/6).

Området har ingen grense til eiendommen som skal bygges ut.

Anser det som uaktuelt at noe av infrastrukturen som skal inn i utbyggingsområdet vil kunne berøre dette området samt at det er dyrka mark og inntil vannet. Altså LNF område.

Tiltakshavers kommentar:

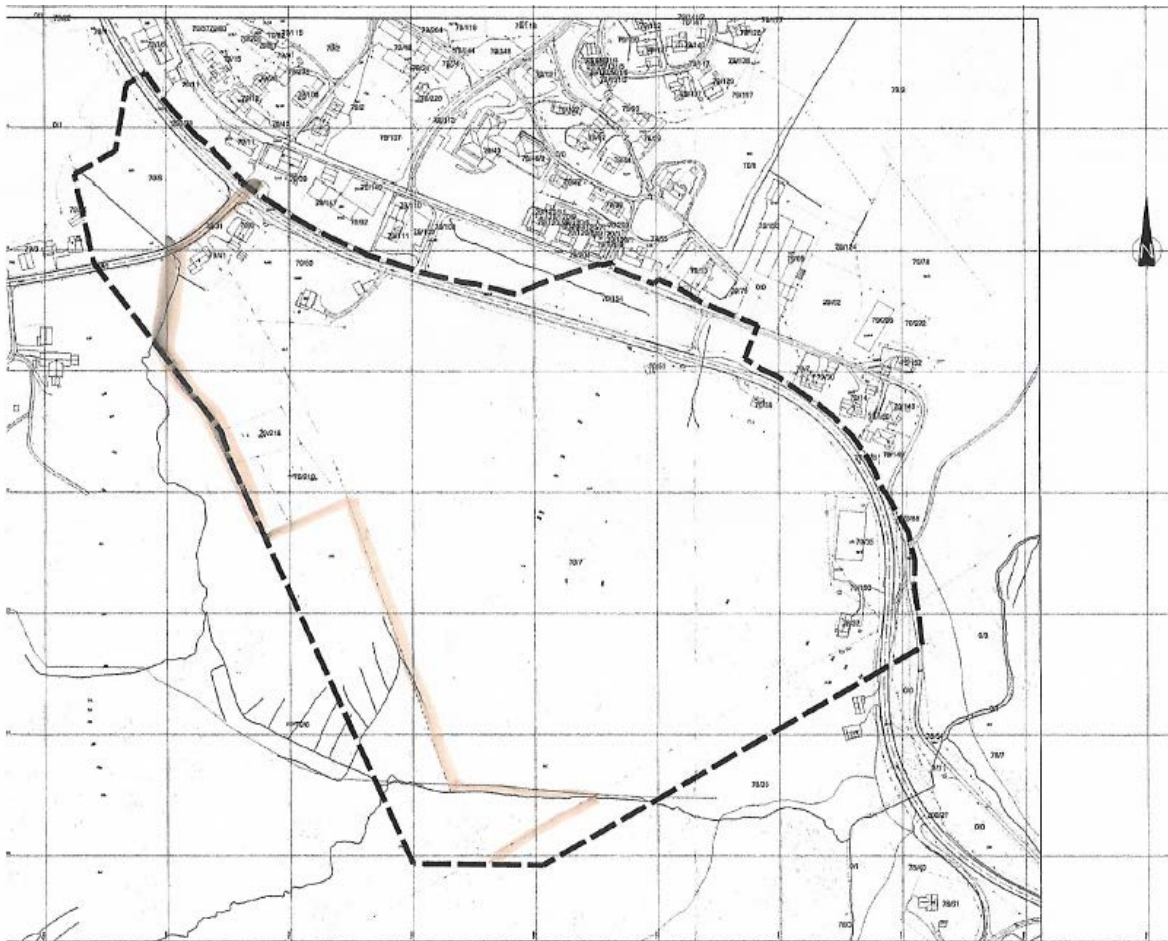
Planavgrensingen av planområdet er satt i samsvar med innspill fra Vennesla Kommune.

Tiltakshaver har ingen planer om utbygging, men tar forbehold om at Vennesla Kommune kan se behov for tiltak innen området.

Tas til etterretning.

Innspill fra Tove Britt Hægeland og Ådne Fidjeland, datert 06.01.2021:

Tove Britt Hægeland og Ådne Fidjeland har innvendinger mot avgrensningen av planområdet, og ønsker at planavgrensningen blir endret i tråd med vedlagte kart og grensen mot eiendommen gnr/bnr 79/6.



Tiltakshavers kommentar:

Tiltakshaver noterer seg innspillet.

Plangrensen vil kunne bli redusert i forbindelse med planarbeidet.

### **8.3 Innkomne merknader ved varsel om oppstart datert 24.03.2021**

Det er mottatt 2 merknader/innspill til begrenset varsling oppstart regulering.

Innspill fra Agder Fylkeskommune, planavdelingen, datert 113.04.2021:

Det vises til tidligere varsler datert 04.12.20 og 06.01.20.

Agder Fylkeskommune har ingen merknader til utvidet planområde og viser til brev datert 05.01.2021 for øvrige merknader til planarbeidet.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Innspill fra Statsforvalteren i Agder, datert 26.03.2021:

Formålet med planen er å legge til rette for trinnvis utbygging av nye boliger med tilhørende infrastruktur og grøntarealer. Det ble opprinnelig meldt oppstart av planarbeidet i brev av 17.01.2020. Formålet med varslet utvidelse er at man ønsker å vurdere ny trasé for atkomst til det nye boligområdet.

Vi viser til vårt innspill til det opprinnelige oppstartsvarselet, av 18.02.2020. Der kommenterte vi at det kunne synes som at atkomstvei inn til boligområdet ville komme i direkte konflikt med dyrka mark. Deler av foreslått utvidelse omfatter dyrka mark. Samtidig kan det ut ifra skissert atkomst i oversendelsen synes som at man kan unngå direkte nedbygging av dyrka mark ved å tilrettelegge for atkomst til boligområdet her. All den tid opprinnelig skissert avkjørsel kunne synes å medføre behov for omdisponering av dyrka mark, vurderer vi det som positivt at man ser på en alternativ atkomst. Ved vurdering av utforming bør man tilstrebe å unngå omdisponering av dyrka mark.

For øvrig vurderer vi at vårt opprinnelige innspill fremdeles er dekkende også for justert planavgrensning, og vi har derfor ingen ytterligere innspill.

Tiltakshavers kommentar:

Det vises til kommentarer til tidligere varsel:

Boligbehov og planlagt trinnvis utbygging vil bli vurdert.

Virkningene av planen på landskap, myr, friluftsliv og grøntstruktur skal beskrives.

Sikkerhet for barn og unges skolevei skal ivaretas i planen.

Utbyggingstakt og boligtyper vil bli vurdert i forhold til de boligsosiale forhold Fylkesmannen anfører.

I forbindelse med oppstartsvarsel er det sendt varsel til barn og unges talsperson, Vennesla barne- og ungdomsråd, til elevrådet, FAU (Foreldrearbeidsutvalg) og til rektor ved Eikeland oppvekstsenter. (Det er gjennomført presentasjon av utbyggingsplanene i Vennesla barne- og ungdomsråd.)

Planen skal ellers gjøre rede for klima- og energiplanlegging, trafikkstøy, luftkvalitet, estetisk utforming, universell utforming, barn- og unges oppvekstvilkår, vannforskriften og naturmangfoldloven.

ROS-analyse vil følge planen.



## 9 Avsluttende kommentar

Detaljreguleringsplan for Soltoppen Hægeland, gnr 79 bnr 7, vil i hovedsak følge overordnet plan. Det er gjennomført god kartlegging og befaring i planområdet som gir grunnlag for videre god planlegging og detaljregulering av trinnvis utbygging av boligområder, infrastruktur og grønnstruktur.

Vi har dermed en godt bearbeidet detaljregulering som vi forventer vil resultere i en langsiktig utbyggingsplan, som tar hensyn til tilstøtende boligområder, sentrumsfunksjoner og tilgjengelige rekreasjonsområder.

I planprosessen er det ikke avdekket store konfliktområder.

Hovedhensikten med planen er regulering for et nytt attraktivt boligområde, hvor det er god fordeling mellom boligtyper, samferdsel og grønnstruktur.

Planområdet blir delt opp i 3 byggetrinn, og utgjør samlet sett et helt nytt utbyggingsområde nært opp til Hægeland sentrum.

Det vil bli lagt opp til at eneboliger med underetasje kan ha utleieenhet. Dette i kombinasjon med 2-mannsboliger og 4-mannsboliger vil tilføre Hægeland en god blanding av attraktive boligtyper som kan tiltrekke seg nye innbyggere.

Hoveddelen av regulerte formål utgjør boliger, lekeplasser, veg, gang-/sykkelveg, parkering og grøntområder.

Detaljreguleringsplanen vil utvikle Hægeland sentrum videre og gi Vennesla kommune gode fremtidige boligområder med varierende boligstruktur, med nærhet til skole, idrettsanlegg og gode rekreasjonsområder.

SE, 30.04.2021