

PLANINITIATIV

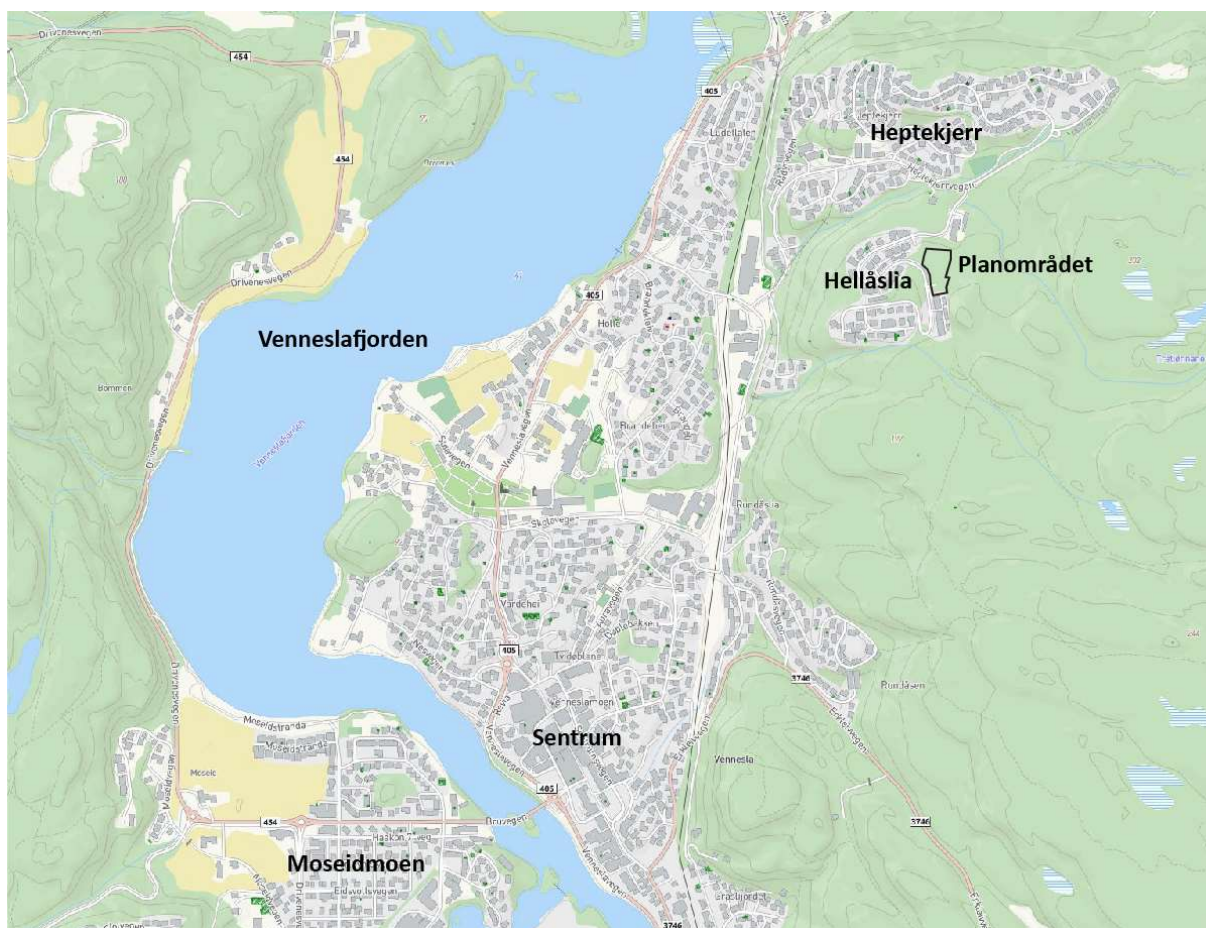
Detaljregulering for del av Hellåslia,
gnr./bnr. 6/1969,
Vennesla kommune

Datert: 14.10 2024

Trollvegg Arkitektstudio AS er blitt engasjert av Agderbygg Eiendom AS i forbindelse med reguleringsplanarbeid for Del av Hellåslia, gnr./bnr. 6/1969 i Vennesla kommune.

I gjeldende plan, ikraftsatt 17.10.2007, er området avsatt til barnehage og parkering. Planen ble i sin tid først tegnet uten barnehage, men kommunen satte krav om å regulere inn tomt før planen kunne vedtas. På denne tiden lå planområdet i starten av det tenkte utbyggingsområdet, Venneslaheia, hvor det var estimert rundt 1500 boliger. Tomta hadde dermed en strategisk god plassering for en barnehage. I forrige rullering av kommuneplanen ble det aller meste av Venneslaheia tatt ut. Med dette ble også behovet for barnehage i området fjernet. Kommunen ser altså nå ikke behovet for å ha barnehageformål, eller andre offentlige tjenesteytinger, i dette området, og har bekreftet at det er mulighet for å endre formålet gjennom en detaljregulering.

På bakgrunn av dette er det ønskelig å omregulere tomta til boliger. Foreløpige tegninger viser en utnyttelse på 16 boenheter, fordelt på 4 4-mannsboliger.



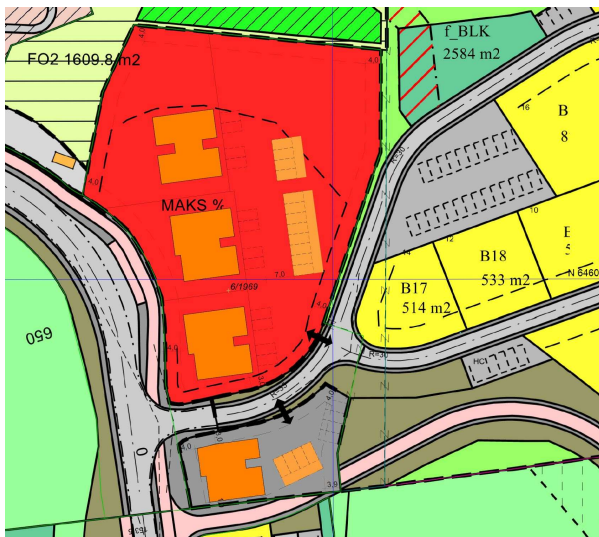
Figur 1 Oversiktskart

Innholdsfortegnelse

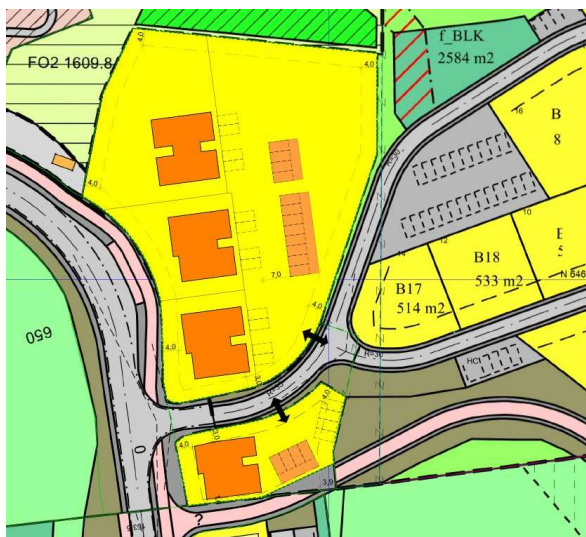
1.	Formålet med planen	4
2.	Planområdet	4
3.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
4.	Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
5.	Funksjonell og miljømessig kvalitet	6
6.	Tiltakets tilpasning /påvirkning på omgivelsene	6
7.	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk	7
7.1	<i>Kommuneplan og kommunedelplan</i>	7
7.2	<i>Reguleringsplan</i>	7
8.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	7
9.	Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	8
10.	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	8
11.	Prosesser for samarbeid og medvirkning	8
12.	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	8
13.	Fremdrift (vurder å ta med denne)	8

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å omregulere barnehagetomta og parkeringsplassen til boligbebyggelse.



Figur 2 Gjeldende plan (med nye bygg)



Figur 3 Forslag til ny plan (med nye bygg)

I det venstre bildet er nye tiltak illustrert over gjeldende plan. I bildet til høyre er det illustrert forslag til ny reguleringsplan med nye tiltak.

2. Planområdet

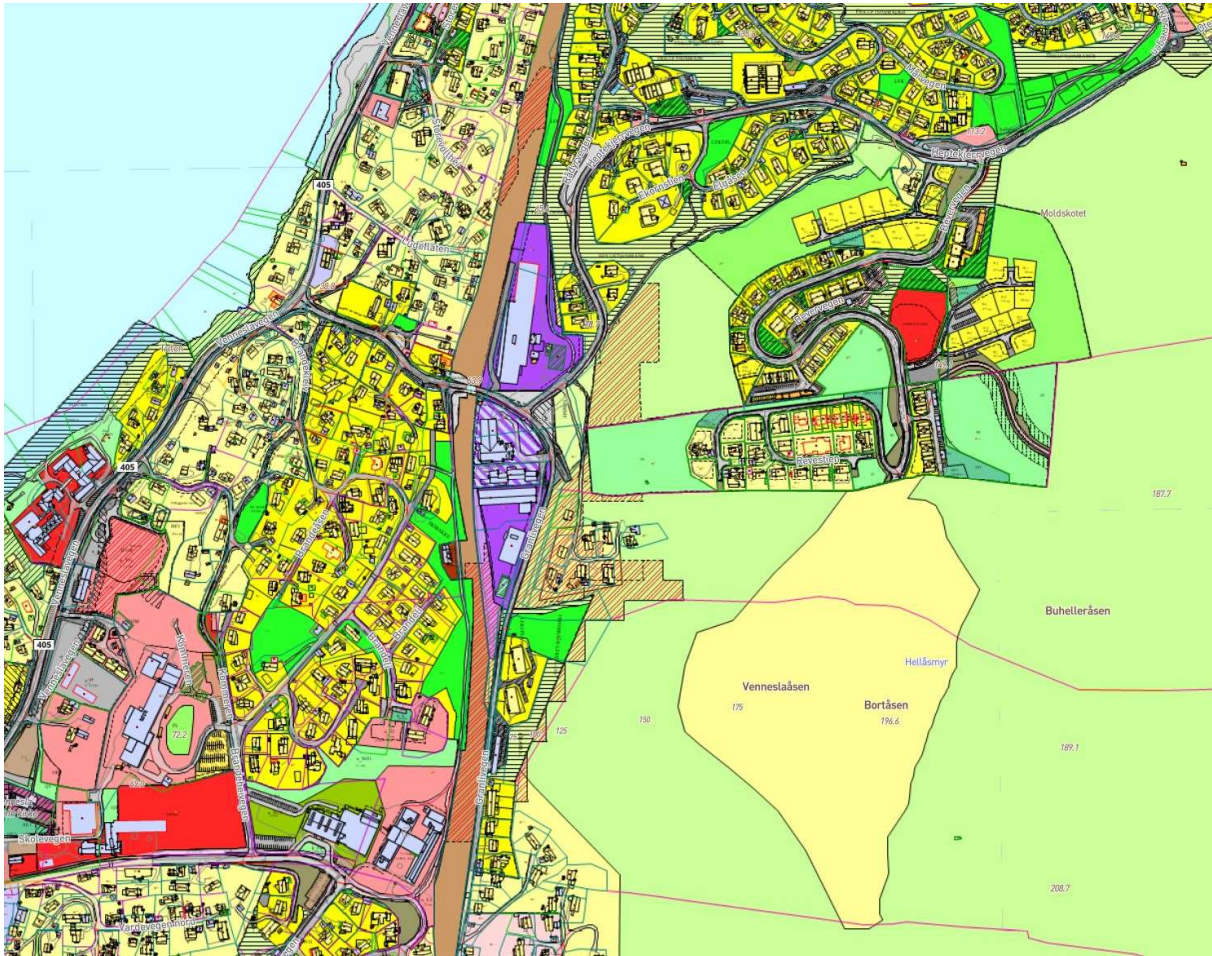
Planområdet ligger sentralt i Hellåslia/ Bevervegen. Hellåslia er et forholdsvis nytt boligområde (anleggsstart rundt år 2008), og ligger sør for Heptekjerr, med adkomst fra Heptekjerrvegen. Det er detaljregulert rundt 80 enheter, hvorav de fleste er bebygde. I kommuneplanen er det lagt opp til en nesten like stor utvidelse av området mot sør.

Planområdet er på ca. 6,4 daa. Adkomstvegen er ferdig opparbeidet. Det samme er de nærmeste delområdene i nord, vest og sør. Øst for planområdet er det regulert 12 nye enheter.

Planområdet gjelder i hovedsak:

- Gnr/bnr. 6/1969

Det er ikke lagt opp til å legge til rette for nye tiltak på andre gårds- og bruksnumre. Vi ønsker likevel dialog med kommunen ang. fastsetting av plangrense med hensyn til overlapping med gjeldende planer.



Figur 4 Planstatus (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplan). Planområdet oppe til høyre.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Man ser i utgangspunktet for seg fire 4-mannsboliger. Totalt 16 enheter.



Figur 5 3D-illustrasjon av forslag til ny utnyttelse

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er tenkt at bebyggelsen etableres med to etasjer. Størrelsen på de skisserte leilighetene varierer fra 58 til 91 m². I tillegg etableres det rekkegarasjer/ carport for 1 bil per enhet og 1 biloppstillingsplass per enhet på terreng.



Figur 6 3D-illustrasjon, sett fra øst

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området opparbeides med forholdsvis lite høydeforskjell mellom veger, parkeringsplasser og inngangsparti, som gir god tilgjengelighet. Boligene på bakkeplan kan opparbeides med krav om tilgjengelighet. Boligene blir vestvendt og får gode solforhold.

Vegen er allerede etablert, og det anses som miljømessig riktig å utnytte arealet til boligformål.

Det er også etablert lekeplass i området, som nye boliger vil benytte seg av.

6. Tiltakets tilpasning /påvirkning på omgivelsene

Området har en variert typologi, med leilighetsbygg, firemannsboliger, rekkehus og eneboliger. Takform varierer også mellom saltak, valmtak og pulttak. Da det allerede er en stor variasjon, tenker man at det kan fungere med flatt tak/ pulttak innenfor planområdet. Dette vil også være med på å begrense skyggevirkning fra planområdet på det planlagte byggefeltet i øst.

7. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk

7.1 Kommuneplan og kommunedelplan

Planområdet er i sin helhet avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

7.2 Reguleringsplan

I gjeldende plan er området avsatt til område for barnehage, parkeringsplasser og veg. Barnehagetomta har byggegrense som er trukket forholdsvis langt fra tomtegrensen i sør. Sannsynligvis siden det er stor høydeforskjell i den nordlige delen av tomta. Maks TU er 60%, som tilsvarer ca. 3000m² BRA.

Før igangsettingstillatelse til felt OB1 (barnehagetomta) må friluftsområdene FO2 og FO4 være allment tilgjengelige og i henhold til godkjent utomhusplan. Vi er ikke kjent med hvordan utomhusplanen er tegnet, men områdene er allmenn tilgjengelige.

Før det gis brukstillatelse innenfor «boligområdet» OB1 (skrivefeil i bestemmelsene) skal vegen være etablert til profilnummer 700. Dette er gjort.

Samlet skal 60% av boenhetene i Hellåslia ha tilgjengelighet for alle. Av enhetene som legges til gjennom omreguleringen av barnehagetomta, vil 50% av boenhetene ha tilgjengelighet for alle.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Arter

Det er ikke registrert truede arter innenfor planområdet. En registrering/ menneskelig observasjon fra 2009 nord for planområdet omfatter 15 ulike fuglearter, hvorav en er vurdert som sårbar – gulspurv. Koordinatpresisjonen er satt til 300m og registreringen går dermed inn i planområdet.

Deler av planområdet er omfattet av beiteområde for rådyr. Registreringen er fra 1998.

Kilde: *Artskart*

Naturtyper

Det er ikke registrerte naturtyper i eller i nærheten av planområdet. Området er undersøkt i 2023, og inngår i prosjektområdet Vennesla Øst.

Kilde: *Naturbase*

Naturfarer

Det er ikke angitt faresoner eller aktsomhetsområder for skred eller flom.

Kilde: *NVEs kartbaserte veileder til reguleringsplaner.*

9. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

Det vil i planprosessen utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

10. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven.

Det er ikke sett behov for andre berørte instanser ut over vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det legges ikke opp til medvirkning utover vanlige prosedyrer. Siden kommunen ikke ønsker barnehage i området, vurderes det ikke som hensiktsmessig med ytterligere medvirkning knyttet til avklaring om dette. Det er ellers flere lekeplasser i området, og god tilgjengelighet til store friluftsområder.

12. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Da området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og utbyggingsformål (barnehage og parkering) i gjeldende reguleringsplan, vurderes det til at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

13. Fremdrift (vurder å ta med denne)

Vi ser for oss følgende fremdrift:

- Varsel om oppstart – november
- Innsendelse av planforslag til kommunen – januar/ februar
- Førstegangs behandling – mars
- Offentlig ettersyn – april
- Endelig vedtak av planen – juni/ juli/ august

Med vennlig hilsen

Simon Stulien
Arealplanlegger / Urban Designer
Trollvegg