



Vennesla kommune

Arkivsak-dok. PLAN-24/00403-41
Arkivkode 2018001
Saksbehandler Oddbjørn Sagedal

Saksgang	Møtedato
Bygg- og miljøutvalget	20.11.2025
Kommunestyret	11.12.2025

GNR/BNR 6/4, 701 – VENNESLAÅSEN – PLANID 2018001 - SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING

Sammendrag:

Planforslaget har vært til offentlig ettersyn. Det var foreslått av administrasjonen i fylkeskommunen å fremme innsigelse på grunnlag av negative konsekvenser for klima og miljø, men Fylkesutvalget frafalt å reise innsigelse. Det er for øvrig kommet uttalelser fra Statens vegvesen, Statsforvalteren i Agder, Bane NOR og fra Heptekjerr velforening, VBUR og Råd for personer med funksjonsnedsettelse. En anser uttalelsene i stor grad imøtekommet. Kommunedirektøren påpeker at planarbeidet startet i 2018, og planområdet ble videreført i kommuneplanen ved rulleringen i 2019. Det ble gitt samtykke til å ta opp igjen planprosessen i dialogmøte et halvt år før byvekstavtalen ble undertegnet.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Kommunestyret godkjenner med hjemmel i PBL §12-12, detaljregulering for Venneslaåsen, gnr. 6, bnr. 4 og 701, med planid 2018001. Plankart er datert 10.9.2025 og bestemmelser er datert 9.9.2025.
2. Fra og med boenhet nr. 35 må det sikres gjennomført:
 - Utbedring av g/s-sti Heptekjerrvegen.
 - Utbedring av kloakkledning Ludeflaten.
3. Før det gjøres tiltak i området, må det søkes om sanering av 2 bekker etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
4. Det godkjennes vegnavnene Ulvesvingen, Pinnsvinvegen og Røyskattvegen.

Vedlegg:

Plankart, detaljregulering Venneslaåsen (B57) 2025-03-20
Bestemmelser_Venneslaåsen_detaljregulering_26-03-2025
Planbeskrivelse_Venneslaåsen_detaljregulering_12-05-2025
Venneslaåsen Illustrasjonsplan_26-03-2025
Planens påvirkning på nullvekstmålet_24-03-2025
Innspill fra Statens vegvesen, 27.6.25
Høringsuttalelse fra Statsforvalteren, d. 6.6.2025
Uttalelse fra Bane NOR
Høringsuttalelse fra Agder Fylkeskommune
Uttalelse fra Heptekjerr velforening
Oppsummering av merknader og kommentar fra konsulent
Referat -navneutvalget 19.08.2025
Referat fra VBUR 10.6.2025

Bakgrunn for saken

Bygg- og miljøutvalget har behandlet saken sist i møte 30.04.2025, sak 25/25.

Bygg- og miljøutvalgets vedtak:

1. Bygg- og miljøutvalget legger ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 12-10,11, detaljregulering for Gnr. 6, bnr. 4, 701 – Venneslaåsen, planid 2018001. Plankart er datert 20.3.25 og bestemmelser er datert 26.3.25.
2. Fra og med boenhet nr. 35 må det sikres gjennomført:
 - Utbedring av g/s-sti Heptekjerrvegen.
 - Utbedring av kloakkledning Ludeflaten.

Planforslaget var avertert i VT og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.5- 27.6.25. Fylkeskommunen fikk utsatt fristen til 5.9.25, da det var nødvendig med behandling i fylkesutvalget.

Det kom uttalelser fra Statens vegvesen, Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune, Bane NOR og fra Heptekjerr velforening, VBUR og Råd for personer med funksjonsnedsettelse. Nedenfor er det tatt inn oppsummering av merknader med tiltakshavers kommentar.

Vegvesenets enhet for transport og samfunn uttaler seg som fagmyndighet med overordnet ansvar for veg og trafiksikkerhet. De anbefaler å prioritere fortetting før man vurderer utbygging av nye områder, spesielt der god infrastruktur ennå ikke er etablert og majoriteten av persontransporten vil måtte skje med privatbil. Hvis man likevel velger å realisere planen, bør det legges til rette for gode transportkjedder, som gjør at det blir mer attraktivt å bruke sykkel eller bil til nærmeste kollektivknutepunkt, og derfra ta kollektivtransport videre. Det bør være gode muligheter for trygg sykkelparkering, og eventuelt pendlerparkering tilknyttet kollektivaksen. Mangelen på lyssetting og vintervedlikehold av snarveg til Granlivegen, samt universell utforming, kan også føre til økt bruk av privatbiler for å transportere barn til og fra skolen. Frisiktarealer må sikres i bestemmelsene, og det må tegnes inn friskt mot gang- og sykkelvegene og i krysningen mellom grønne korridorer og kjøreveg.

Tiltakshavers kommentar:

Det er utarbeidet vurderinger opp mot mobilitet og kommunens null-visjon. Det vises til notat. I boligområdet er det i dag mulighet for bestillingstransport (AKT Svipp).

Nye veger er dimensjonert for eventuell fremtidig buss. Videreutvikling av kollektivtilbud, avklares mellom AKT og Vennesla kommune.

Snarvegen som skal etableres er et godt alternativ mellom nytt boligområde og sentrum med skoleområde. I det vesentligste av året (med unntak av vintermånedene des-feb) vil den være farbar. Det er kun 300 meter mellom nytt boligfelt (hvor veg er lyssatt) og tilstøtende boliger i Granlibakken (som også har gatelys). I tillegg vil det være lys fra eksisterende boligområde i Revestien.

Følgende tekst for friskt legges inn i bestemmelsene:

Innenfor frisktsoner tillates ikke vegetasjon, murer, gjerder eller lignende høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær i sikttekanten bør oppstammes, slik at trekrone ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 meter). Frisiktlinje for g/s-veg og atkomst til lekeplasser reguleres inn i plankartet. Det legges inn bestemmelse for sikt mellom kjøreveg og lekeområder.

Kommunedirektøren anser at tiltakshaver har svart ut vegvesenets kommentar.

Statsforvalteren gir faglig råd om å legge inn byggegrenser og hensynsone som ivaretar de rødlista trærne med rotsystemer.

Det er planlagt utbygging over 2 bekker, og de minner om at tiltak i vassdrag er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Likeledes er fjerning av kantvegetasjon søknadspliktig, jf. vannressursloven § 11. Det er ikke gitt at man får nødvendige tillatelser etter nevnte lovverk selv om tiltakene er avklart etter Plan- og bygningsloven (pbl). Vi anbefaler at dette avklares med rette myndighet før planen vedtas.

Det er uheldig at medvirkning fra barn og unge skjer så sent som i høringsperioden.

Tiltakshavers kommentar:

Flere av registreringene av trær ligger i planområdet som er regulert til «friluftsmål». I tillegg er det regulert hensynszone H560 (bevaring naturmiljø). Det er gjennomført kartlegging av biologisk mangfold i planområdet. Det vises til rapport.

Det er begrensede mengder vann i nevnte bekker. Planens tiltak vil ikke hindre vannet å nå frem til myrene. Det vises til rapport om overvannsberegninger. Det er også gjennomført kartlegging av biologisk mangfold i planområdet, og uten spesifikke funn for nevnte bekker. Det skal søkes før det gjøres tiltak i vassdrag.

Ifm oppstart av planarbeid ble det sendt ut direkte varsel til barn og unges representant i Vennesla kommune, samt til elevrådet i Vennesla skole og Vennesla ungdomsråd. Til denne utsendingen ble det ikke mottatt noen innspill. I samarbeid med saksbehandler i Vennesla kommune, ble det avtalt å ta ny kontakt med Vennesla barne- og ungdomsråd (VBUR) når planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn, og innen frist for merknad. Det vises også til referat fra møte/dialog (10.06.2025) med VBUR. Tiltakshaver mener dermed at PBL § 5-1 er oppfylt.

Kommunedirektøren anser at tiltakshaver har svart ut Statsforvalterens kommentar, og at VBUR har fått anledning til å gi innspill.

Fylkeskommunen ved fylkesutvalgets vedtak i møte 2.9.25, anbefaler kommunen om, pkt. 1: å redegjøre for hvorfor fortetting og transformasjon ikke er benyttet slik byvekstavtalen punkt 7.2 c sier. Pkt. 2: Fylkesutvalget ber kommunen om å nyttiggjøre seg innspill i saksfremstillingen. Det var innstilt på å fremme innsigelse med bakgrunn i negative konsekvenser for klima og miljø, men forslaget falt med 10 mot 5 stemmer.

Fylkeskommunedirektørens vurdering:

Planområdet er avsatt i gjeldende kommuneplan til boligformål. Vennesla kommune reviderer nå kommuneplanen. En viktig del av revisjonsarbeidet er å gjennomføre planvask av gjeldende byggeområder. Kommuneplan: 2961 dekar er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Planområdet består i dag av urørt natur, og er en del av en helhetlig grønnstruktur rundt Vennesla sentrum. Området bidrar på den måten til naturmangfold og karbonlagring. Regionplan Agder 2030 og Regional plan for bolig, areal og transport (BAT-planen) legger vekt på å bevare natur og redusere nedbygging av grønne arealer. Avstanden til sentrum og skolene er 2,5-3,5 km og nærmeste bussholdeplass er ca. 1 km unna. Planforslaget vil ikke bidra til å nå nullvekstmålet, og på den måten ikke bidra til måloppnåelse i BAT-planen. Behovet for nye boliger i dette området vurderes som begrenset da Vennesla kommune allerede har en stor planreserve i gjeldende reguleringsplaner med 499 dekar til bolig. Byvekstavtalen sier at en samordnet areal- og transportplanlegging for hele avtaleområdet er svært viktig for å nå nullvekstmålet. Arealplanlegging og parkeringspolitikk er to virkemidler for å nå målet. Planforslaget vil ikke bidra til måloppnåelse.

Tiltakshavers kommentar:

Pkt.1 må svares ut av Vennesla kommune. Planens historikk, avklaringer administrativt og politisk, og detaljreguleringens samsvar med overordnet plan, er godt beskrevet i planbeskrivelsen. Pkt. 2 må svares ut av Vennesla kommune. Kommunen er godt kjent med historikken til gjeldende kommuneplan, om hva som ble endret og hva som ble vedtatt som skal bestå. Det samme gjelder den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel. På grunnlag av dette har Vennesla kommune vært positiv til gjennomføringen av denne detaljreguleringen. I 2019 ble hele området (Venneslaheia) på ca. 1860 daa tatt ut av kommuneplanen ifm revisjon, med unntak et lite areal på 117 daa (denne detaljreguleringsplanen). Vennesla kommunen har i tillegg fattet positivt politisk vedtak om utarbeidelse av detaljreguleringsplan, før denne planoppstarten. Eneboliger/tomannsboliger mm kan ikke bygges nær gågaten til Vennesla sentrum, og det skal fortsatt bygges småhusbebyggelse i Vennesla sentrum. Dette planområdet en del av utbyggingsområdet som er tiltenkt Vennesla sentrum (med tilhørende boligområder). Dvs i tråd med kommuneplanens samfunnsdel. Som en del av denne detaljreguleringen, er det gitt en vurdering av planens påvirkning på nullvekstmålet. Det vises til eget notat. Det er få nye områder som egner seg til utbyggingsområder til eneboliger, tomannsboliger og 4-mannsboliger, og som samtidig ligger nærme opp mot sentrum av Vennesla kommune. Det er lang og god planhistorikk for denne detaljreguleringen. Planområdet er siste utbyggingsareal, som er igjen av tidligere Venneslaheia (jfr. forrige rullering av kommuneplan). Tidligere utbygger har etablert infrastruktur som veg, vann og avløp, strøm, lys, mm, som også er tilrettelagt for dette planområdet. Det er avtale med Vennesla kommune, tidligere og nåværende utbygger/grunneier ifm utbygging og rekkefølgekrav.

For kommentar til dette innspillet, vises til avsnittet «Kommunedirektørens vurdering»

Bane Nor har ingen ytterligere merknader, utover kommentar i brev 17.12.2024: (Den oversendte overvannsrapporten konkluderer med at fremtidig utbygging med fordrøynings tiltak vil gi en helt minimal økning i avrenning mot jernbanen (1 %). Dette er innenfor usikkerhetsmarginene til beregningsmetodene og kan aksepteres med forutsetning om at det utføres fordrøynings tiltak som beskrevet i notatet.)

Kommunedirektøren tar innspillet til etterretning.

VBUR har hatt spørsmål og innspill i gjennomgang av planen med konsulent i møte 10.6.25, det er stort sett positive innspill.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse understreket viktigheten av å etablere egne HC-parkeringsplasser både på gjesteparkeringene og i nærheten av aktivitetsområder/lekeplasser. Det ble også fremhevet at brukarmedvirkning må sikres på et tidlig tidspunkt i planprosessen, slik at nødvendige tilpasninger – for eksempel for rullestolbrukere – kan gjennomføres før området ferdigstilles. Rådet uttrykte samtidig vilje til å delta på befaring når dette blir aktuelt.

Kommunedirektøren anser at det er nok bredde til en HC- plass på hver av de 4 gjesteparkeringsfeltene.

Heptekjerr velforening, datert 27.6.25, påpeker at trafiksikkerhet må prioriteres i utbyggingen. Det har vært flere utforkjøringer langs Heptekjerrvegen. Veggen fra Norgesplaster bør utbedres, enten ved tette grøfter, rør og kummer, samt tiltak for å hindre isdannelse, slik at veggen blir tryggere og bredere. Autovern mot gang-/sykkelveg bør vurderes. Granlivegen ved jernbanebrua er smal. Denne bør utvides. I Bevervegen bør det vurderes flere fartsdumper og skiltet fotgjengerfelt ved krysningspunkt. Det bør avklares hvilke rekkefølgekrav som stilles utbygger. Ved tidligere utbygging har hver tomt hatt anleggsbidrag på kr. 50.000,- Tilsvarende eller høyere bør også gjelde denne utbyggingen. Det må avklares hvem som har ansvar for lekeplasser i planområdet. Er det krav til opprettelse av velforening? Det bør tas høyde for tilstrekkelig areal for snøopplag. Det bør avsette areal til framtidig kollektivtilbud, i

form av bussholdeplass og snuplass. I forhold til reell medvirkning fra barn og unge, bør elever ved Vennesla skole og ungdomsrådet få anledning til å uttale seg.

Tiltakshavers kommentar:

De trafikale forholdene er vurdert innenfor detaljreguleringsplanen, samt mot tilstøtende vegtilknytninger. I tillegg til detaljreguleringsplanen, er det utarbeidet utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Vennesla kommune, som bl.a. styrer tiltak utenfor planområdet. Eventuell endring av jernbanebro i Granlivegen, må bli et forhold mellom broeier og Vennesla kommune. Den er ikke en del av denne planen. Fartshumper styres ikke av reguleringsplan, og eksisterende veg Bevervegen er utenfor planområdet. Ny g/s-veg i planområdet er sammenhengende på en side, og det er ikke behov for fotgjengerfelt. I reguleringsbestemmelsen er det stilt rekkefølgekrav. Anleggsbidrag er styrt av utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Vennesla kommune.

Det er regulert 3 offentlige sandlekeplasser og 1 offentlig kvartalslekeplass. Planen stiller ikke krav til velforening. Drift må avklares med kommunen. Det er utarbeidet eget notat for overvann, samt flomtegninger, som er godkjent av Vennesla kommune. Prosjektering av veger, annen veggrunn (vann-/snøopplag) er utført i samarbeid med vegansvarlig i Vennesla kommune. Veger i planen er utformet med dimensjonering for bl.a. buss. For å gi en fleksibel løsning, og får å spare vegareal for eventuelt buss-stopp, er det valgt kantstopp i vegbanen.

Kommunedirektøren viser til foreslått rekkefølgebestemmelse om utbedring av Heptekjerrvegen. Det bemerkes at bro over jernbanen har 2 kjørefelt med bredde 5,5-6 m, og adskilt gang/-sykkelveg. Det vises for øvrig til ovenstående kommentar.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget vil gi negative konsekvenser for miljø og klima. Det må påregnes økt utslipp fra personbiler med fossilt drivstoff, slik som området er lokalisert. Utbyggingen vil medføre økt biltrafikk, men viktige prinsipper for nullvekstmålet er innarbeidet i planen, slik at trafikkøkningen likevel begrenses. For å kunne redusere biltrafikk, skal det opprettes snarveg til Granlibakken som kan brukes store deler av året. Det bygges ikke på myrer, men for en stor del på høybonitets skogsmark, som i dag tar opp CO₂.

Naturmangfold:

Når et tiltak påvirker spesielle naturtyper eller arter, skal vi følge prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 som retningslinjer, i henhold til § 7. Forslagstiller har vurdert naturmangfoldet og skriver om Naturtyper:

«Innenfor planområdet finnes edellauvskog, stedvis med lågurter, i sør- og vestvendte lier med potensiale for naturtypekvalitet, men områdene er for små eller preget av skogbruksaktivitet til å bli utfigurert.»

Forslagstiller har vurdert naturmangfoldet og skriver om rødlista arter:

«Under biologisk registrering ble det funnet tre rødlistede arter i planområdet. Disse var alm (sterkt truet), lind (nær truet) og ruteskorpe (nær truet). I influensområdet ble furustokkjuke (nær truet) gjenfunnet og validert fra registrering gjort i 2023.

De største naturverdiene i planområdet er knyttet til funn av rødlistearter, samt at det inngår i et sammenhengende og relativt intakt naturområde med variasjon av ulike habitater. Slik planen foreligger er det vurdert middels konsekvensgrad for naturmangfold som følge av inngrep som berører arter og økologiske funksjonsområder for arter, samt noe påvirkning av landskapsøkologiske sammenhenger.

For å motvirke utbyggingens negative effekter på naturmangfold, er det gjennomført en rekke avbøtende tiltak for å hensynta naturverdier i planen.

I de foreslåtte områdene vil man sikre naturkvaliteter som eldre furutrær, variert treslags sammensetning, potensielle leveområder for lind og ruteskorpe, samt de som har stort potensiale for fremtidig naturtypekvalitet etter Miljødirektoratets instruks. Det er også variasjon i vegetasjon fra fattig til litt baserik mark i de foreslåtte områdene. Vi foreslår at den registrerte forekomsten av ruteskorpe i planområdet plasseres ut i en hensynssone (H560_1). Det er også gunstig at mer død ved av eik fra nærliggende områder blir plassert ut i hensynssonen.

Det må være et rekkefølgekrav om å flytte stokken med ruteskorpe før trær i området hogges, og anleggsmaskiner går i gang med arbeidet. Biolog bør bistå arbeidet. -Hensynssoner merkes tydelig med bånd for å unngå skade i anleggsperiode.»

Økonomiske konsekvenser

Det er ikke identifisert noen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen når det gjelder investeringer. Imidlertid vil driftskostnadene øke som følge av at kommunen overtar ansvaret for vedlikehold og drift av veger samt vann- og avløpsanlegg.

Kommunedirektørens vurdering

I byvekstavtalen skal det begrunnes hvorfor fortetting og transformasjon ikke er benyttet, når det fremmes planforslag som medfører utvikling utenfor den etablerte senterstrukturen. (ref. Fylkeskommunens uttalelse) Det kan i dette tilfellet påpekes at utbyggere har gjennom planleggingen forholdt seg til kommuneplanen siden planarbeidet startet i 2018. Området kom inn i kommuneplanen i 2011 og ble beholdt ved rullering i 2019, da det meste av øvrige byggeområder i Venneslaheia ble tatt ut. Det ble i dialogmøte med planavdeling og utbygger, den 12.mars 2024, konkludert med at planarbeidet kan fortsette med bakgrunn i dialogmøte og fremviste skisser. Byvekstavtalen ble underskrevet ca. et halvt år etter dette, den 8.10.2024. Det kan også påpekes at området er planlagt for trinnvis utbygging, og det er kort strekning fra ferdig veg, vann og avløp fram til første byggetrinn. Fortetting og transformasjon vil også bli vektlagt i framtidige planer nært sentrum og på Hunsøya. Kommunedirektøren vil ta med seg innspillene fra fylkeskommunen til prosessen med planvask.

Det vises til vedlagt notat om påvirkning på nullvekstmålet, som konkluderer med at utbyggingen vil medføre økt biltrafikk. Samtidig vil en viktig snarvei opparbeides, og det legges til rette for fremtidig kollektivtransport.

Det er registrert spesielle naturtyper og rødlistearter (lind, alm og ruteskorpe) i området som påvirkes av tiltaket. Med bakgrunn i foreslåtte tiltak anses prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 som ivarettatt. Det er satt rekkefølgebestemmelse om flytting av ruteskorpe.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan etter en samlet vurdering anbefale at detaljreguleringen godkjennes for dette siste området i tilknytning til Heptekjerrvegen/Bevervegen, som er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Dette med bakgrunn i historikk fra kommuneplanarbeidet i 2019 og oppstart av reguleringsarbeidet i 2018. Dialogmøte ble holdt 12. mars 2024 ca. et halvt år før byvekstavtalen ble underskrevet. Kommunedirektøren vil ta med seg innspillene fra fylkeskommunen til prosessen med planvask.

Navneutvalget har vedtatt forslag til vegnavn, disse er endret noe fra tiltakshavers forslag.

Kommunedirektøren anbefaler utvalget å innstille på at kommunestyret, med hjemmel i PBL § 12-12, godkjenner detaljregulering for Venneslaåsen med planid 2018001 og forslag til vegnavn i planområdet.