

Detaljregulering

Gnr/bnr 6/4, 701 - Venneslaåsen

Innkomne merknader etter offentlig ettersyn,
og tiltakshavers kommentar

Dato:	09.09.2025	Referanse:	4646
PlanID:	2018001	Saksnummer:	PLAN-24/02328

Detaljreguleringsplan gnr/bnr 6/4, 701 - Venneslaåsen ble i møte den 30.04.2025 i Bygg- og miljøutvalget vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Varsel ble annonsert i Vennesla Tidende den 14.05.2025. Frist for merknader var 27.06.2025. Agder fylkeskommune fikk utsatt frist for merknader til 05.09.2025.

Den 10.06.2025 deltok rådgiver sammen med barne- og ungdomsrepresentant i møte med VBUR (Vennesla barne- og ungdomsråd). Det vises til referat fra møtet.

Det ble mottatt 6 merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget. 5 merknader fra offentlige instanser og 1 merknad fra foreninger og organisasjoner. Nedenfor en oppsummering av innkomne merknader og tiltakshavers kommentar.

1. Offentlige høringsinstanser

Avsender	Oppsummering merknad	Tiltakshavers kommentar
Statsforvalteren i Agder, datert 06.06.2025	Det er registrert flere rødlista trær innenfor planområdet. Vi har derfor faglig råd om at planforslaget justeres, og at det legges inn byggegrenser og hensynsone som ivaretar trærne med rotsystemer. Vi ser at det er planlagt utbygging over 2 bekker som renner gjennom planområdet i syd. Vi minner om at tiltak i vassdrag er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. I vårt innspill til oppstart påpekte vi at barn og unge som berørt part skal gis anledning til å delta i medvirkning. Vi ser av planbeskrivelsen at medvirkning med barn og unge skal gjennomføres i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. Vi anser det uheldig at medvirkning skjer så sent; dette bør skje tidligere i planprosessen for at medvirkningen skal bli reell. Det er dermed uklart for oss om lovkravet til medvirkning faktisk er oppfylt, jf. pbl § 5-1.	Flere av registreringene ligger i planområdet som er regulert til «friluftsmål». I tillegg er det regulert hensynssoner 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.
Agder fylkeskommune, 28.05.2025	Agder fylkeskommune ber om utsatt frist til 05.09.2025, pga behandling av saken i fylkesutvalget 02.09.2025.	Vennesla kommune har gitt utsatt frist.

Agder fylkeskommune, 05.09.2025	Fylkesutvalget sitt vedtak: -Pkt.1: Fylkesutvalget vil anbefale kommunen om 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. 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 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	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 nærmere opp mot sentrum av Vennesla kommune.
---	--	--

	parkeringspolitikk er to virkemidler for å nå målet. Planforslaget vil ikke bidra til måloppnåelse.	Det er lang og god planhistorikk for denne detaljreguleringen. Planområdet er siste utbyggingsareal, som er igjen av tidligere Venneslaheia (jf 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.
Bane NOR, datert 15.05.2025	Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen ytterligere merknader, utover vår kommentar i brev 17.12.2024.	Tas til etterretning.
Statens vegvesen, 27.06.2025	Fra plandokumentene ser vi at avstanden fra planområdet til Vennesla sentrum, målt fra innkjøringen til planområdet til Herredshuset, er omtrent 3,5 km. Ifølge Google Maps tar reisen cirka 10 minutter med sykkel, mens returreisen tar rundt 20 minutter på grunn av stigningen. Det nærmeste busstoppet fra planområdet er ved krysset «Heptekjerrvegen-Bevervegen». Bussrute 34B, som trafikkerer mellom Vennesla sentrum og Heptekjerr. Det bør legges til rette for gode transportkjeder, som gjør at det blir mer attraktivt å bruke sykkel eller bil til nærmeste kollektivknutepunkt, og derfra ta kollektivtransport videre. Skolevegen følger den eksisterende veien Bevervegen og Hetekjerrvegen, fortsetter langs gang- og sykkelveien ved jernbanelinjen, og avslutter med Skolevegen. Total gangtid er omtrent 40 minutter. Det er positivt at det finnes gang- og sykkelvei eller fortau langs hele ruten, men på grunn av den lange tiden det tar å gå til og fra skolen, samt manglende bussforbindelse fra planområdet, er det sannsynlig at mange	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 frisikt legges inn i bestemmelsene: Innenfor frisiktsoner tillates ikke vegetasjon, murer, gjerder eller lignende høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers

	foreldre vil velge å kjøre barna sine til og fra skolen i privatbil. Det er foreslått tiltak for å forbedre skoleveien ved å etablere en ny snarvei gjennom utbedring av eksisterende traktorvei/sti nord i planområdet, som leder ned til bebyggelsen langs Granlivegen. Snarvegen vil redusere gåturen med rundt ti minutter. Snarvegen lyssettes ikke, og blir ikke brøytet om vinteren. Frisikt i vegkryss må også sikres i bestemmelsene. I plankartet må frisikt til g/s-veg legges inn. I krysningspunktene mellom kjøreveg og de grønne korridorene inn til området lekeområdene, og turstiene, bør det lages bestemmelser for at det ikke skal plasseres tette eller høye gjerder og hekker som hindrer sikten i krysset.	nivå. Enkeltstående trær i sikttekanten bør oppstammes, slik at trekrona ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 meter). Frisiktlinj for g/s-veg og atkomst til lekeplasser reguleres inn i plankartet. Legger inn bestemmelse for sikt mellom kjøreveg og lekeområder.
Vennesla Barne- og Ungdomsråd, 12.06.2025	Under oppsummeres innspill, spørsmål fra VBUR og svar fra Even: - Planen ser bra ut. - Jeg opplever at det kommer tilflyttere fra byer til bygda, det gjør at vi kan bli kjent med flere. - Er dette området i kommunens areal plan? Ja. - Blir det flere turstier? Det blir etablert stier i boligområdet. - Blir det skolebuss? Det er jo store avstander om vinteren når snarveg ikke kan brukes. Det er kommunene og AKT som må se på dette. Det er tilrettelagt for at busser skal kunne kjøre dit. - Viktig å bevare området rundt gapahuker. Innspill fra elevrådet ved Vennesla ungdomsskole: • Bra at det bygges, men man må tenkte seg om før man ødelegger naturen.	Tas til etterretning. I overordnet plan, kommuneplanens arealdel, er området avsatt til fremtidig utbygging av boliger. I planområdet er det gjennomført god kartlegging opp mot naturmangfold.

	• Bra at det blir flere steder og bo. • Bra for kommunekassen. • Hva er miljøperspektivet når vi bygger ned skog? • Delt innad i elevrådet angående miljøperspektiv.	
--	---	--

2. Foreninger/ Organisasjoner

Avsender	Oppsummering merknad	Tiltakshavers kommentar
Heptekjer velforening, datert 27.06.2025	Trafikksikkerhet 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 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. Vedr 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.	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 jernbanebru (Granlivegen), må bli et forhold mellom brueier 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.

	Overvann må sikres forsvarlig, så det ikke fører til isdannelse og oversvømmelse av g/s-veg. Det bør tas høyde for tilstrekkelig areal for snøopplag. Det bør avsette areal til framtidig kollektivtilbud, i form av bussholdeplass og snuplass. Ift reell medvirkning fra barn og unge, bør elever ved Vennesla skole og ungdomsrådet få anledning til å uttale seg.	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. Rådgiver var til stede i møte med VBUR (Vennesla Barne- og Ungdomsråd) den 10.06.2025. Referat frå dette møtet følger planen.
--	---	---