

Gnr/bnr 6/4, 701 Venneslaåsen

Detaljregulering

Planbeskrivelse

PlanID: 2018001



Rapport

Planbeskrivelse

Prosjekteier:	Aut. Maskinentreprenør Olav Martin Sørli AS
Prosjekteiers referanse:	Jarle Tjelland Olav Martin Sørli AS Oscar Omdals terrasse 21 4656 Hamresanden Telefon: 90559208
Prosjektnr./navn	4646/ Gnr/bnr 6/4, 701 Venneslaåsen
Dokumenttype:	Planbeskrivelse
Versjon/ dato:	04/ 2025-05-12
Versjonsbeskrivelse:	Oversendelse til kommunen
Utarbeidet av:	Eiril Eliassen Weidemann eiril.e.weidemann@vianova.no
Kontrollert av:	Even F. Lorentsen even.lorentsen@vianova.no
Oppdragsansvarlig:	Even F. Lorentsen even.lorentsen@vianova.no
Notatets formål:	

Historikk

Versjon 4:	12.05.2025	Revidert oversendelse til kommunen
Versjon 3	26.03.2025	Revidert oversendelse til kommunen
Versjon 2:	31.01.2025	Oversendelse til kommunen
Versjon 1:	17.09.2024	Oversendelse til kommunen
Versjon 0	04.09.2024	Utkast til Prosjekteier

Sammendrag

På vegne av Aut. Maskinentreprenør Olav Martin Sørli AS har ViaNova Kristiansand AS i samarbeid med NOVO arkitekter AS utarbeidet detaljreguleringsplan for Venneslaåsen i Vennesla kommune.

Hovedgrepet for detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for konsenteret og frittliggende småhusbebyggelse med variasjon i boligtyper og størrelse. Planforslaget legger til rette for 100 boenheter, med tilhørende infrastruktur.

Målet med planen er å skape et godt bomiljø for personer i alle livsfaser. Forholdet til natur og grøntområder har vært sentrale elementer i utarbeidelsen av planforslaget, med fokus på å skape gode forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder.

Planforslaget svarer godt opp mot overordna planer og føringer.

Innhold

1. Bakgrunn for planarbeidet.....	6
1.1 Hensikten med planen.....	6
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent.....	6
1.3 Tidligere planprosess	6
1.4 Utbyggingsavtaler.....	7
1.5 Konsekvensutredning	7
2. Planområdet.....	7
3. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	9
3.1 Eksisterende struktur.....	9
3.2 Naturmangfold og vegetasjon	10
3.2.1 Naturtyper	10
3.2.2 Rødlista arter	11
3.2.3 Fremmede arter	11
3.3 Landskap, topografi og lokalklima.....	12
3.4 Kulturminner	12
3.5 Infrastruktur	13
3.5.1 Sosial infrastruktur	13
3.5.2 Grønninfrastruktur.....	14
3.5.3 Teknisk infrastruktur	15
3.6 Trafikkforhold, mobilitet og kollektivtrafikk.....	15
3.7 Grunnforhold.....	17
3.8 Forurensning	17
3.9 Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon	18
3.10 Barn og unge.....	19
4. Rammer og premisser.....	20
4.1 Overordna føringer og planer	20
4.1.1 Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:	20
4.1.2 Regionale planer.....	20
4.2 Kommuneplanen	20
4.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel	20
4.2.2 Kommuneplanens arealdel	20
4.2.3 Kulturminneplan (vedtatt 2017).....	21
4.2.4 Kommunedelplan for klima 2021-2030 (vedtatt 2022)	21
4.3 Reguleringsplaner	22
4.3.1 Tilstøtende reguleringsplan	22

4.4	Andre aktuelle kommunale føringer	23
5.	Planforslaget.....	24
5.1	Hovedgrep	24
5.2	Arealbruk	25
5.3	Bebyggelse, struktur og tiltak	26
5.4	Bomiljø og grønnstruktur	28
5.5	Terrengtilpasning.....	30
5.6	Solforhold	31
5.7	Fjernvirkninger	32
5.8	Mobilitet	32
5.9	Teknisk infrastruktur	33
5.9.1	Vei.....	33
5.10	Parkering.....	37
5.11	Vann og spillvann og overvannshåndtering	37
5.12	Overvannshåndtering.....	38
5.13	Energi	41
5.14	Avfall.....	41
5.15	Planlagte offentlige anlegg.....	41
5.16	Forsag til veinavn	41
6.	Konsekvens av planforslaget	42
6.1	Barn og unges interesser	42
6.2	Folkehelse	42
6.3	Universell utforming og tilgjengelighet.....	42
6.4	Risiko og sårbarhetsanalyse	42
6.5	Luftkvalitet	43
6.6	Lyd og støy	43
6.7	Naturmangfold	43
6.8	Energiforbruk	44
6.9	Anleggsfasen.....	44
6.10	Massehåndtering.....	45
6.11	Nullvekstmål.....	46
7.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	46
8.	Planprosess og medvirkning	47
8.1	Oppstartsmøte.....	47
8.2	Varsel om oppstart av planarbeid.....	47
8.3	Medvirkning	48
8.4	Innkomne merknader etter varsel om oppstart	48

8.4.1	Offentlige innspill	48
8.4.2	Innspill fra foreninger	51
8.4.3	Private innspill.....	52
8.5	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	52

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

På vegne av Aut. Maskinentreprenør Olav Martin Sørli har ViaNova Kristiansand AS i samarbeid med NOVO arkitekter utarbeidet detaljreguleringsplan for Venneslaåsen i Venneslakommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med 100 boenheter med tilhørende infrastruktur.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Tiltakshaver:

Aut. Maskinentreprenør Olav Martin Sørli, Oscar Omdals terrasse 21, 4646 Hamresanden
Kontaktperson: Jarle Tjelland, 90759208, jarle@deholtgruppen.no

Plankonsulenter:

ViaNova Kristiansand AS, Gyldenløvesgate 1C, 4611 Kristiansand
Kontaktperson: Even F. Lorentsen, 91655848, even.lorentsen@vianova.no
Prosjektmedarbeidere: Marry Sjøvold, Øyvind Haugen, Bjørnar Hovstad Ekra, Ellen B. Folgerø og Eiril Eliassen Weidemann.

NOVO- arkitekter AS, Tollbodgata 40, 4611 Kristiansand
Kontaktperson: Øystein Myklebust, 93261964, oystein@novoarkitekter.no

Agata Sander, 48348621, agata@novoarkitekter.no

1.3 Tidligere planprosess

I forkant av oppstartsmøtet er det fattet politisk vedtak i Bygg- og miljøutvalget (B/M sak 12/17); *oppstart av detaljregulering for område B57, innenfor kommunedelplan for Venneslaheia*. Planprosjektet startet med oppstartsmøte med Vennesla kommune den 29.01.2018. Her ble det bl.a. diskutert bidrag til bl.a. infrastruktur i Granlivegen/Heptekjerrvegen og kloakk i Ludeflaten. Utarbeidelse av utbyggingsavtale kan gå parallelt med detaljreguleringen, for å ta hånd om rekkefølgebestemmelser.

Etter varselet oppstart av planarbeid, den 08.03.2018, er det gjennomført flere dialogmøter mellom kommunen, tiltakshaver og rådgiver. Aktuelle tema har bl.a. vært økonomi ift rekkefølgekrav, avklaringer mellom Vennesla kommune og eksterne parter, interne kommunale avklaringer (veg, VA, barnehage) og utbyggingsavtale.

Tidligere var det ønsker og planer for å regulere inn ny barnehagetomt i planområdet. Kommunen ved adm anbefalte ikke dette. Ny tiltakshaver har tatt hensyn til dette, og fremmer nå planforslag uten barnehagetomt.

Etter byte av tiltakshaver ble det gjennomført en dialog og statusmøte den 12.03.2024, mellom Vennesla kommune, tiltakshaver Olav Martin Sørli AS og rådgivere ViaNova Kristiansand og NOVO Arkitekter. Faglige tilbakemeldinger og innspill omfatter fokus på nye veier, selvfall på spillvannsledninger, unngå silhuettvirkninger av nye boliger, unngå bygging i myr og utarbeidelse av overvannsnotat. Det var enighet at planprosessen kunne fortsette.

Nåværende tiltakshaver har gjennomført møter med Vennesla kommune ift utbyggingsavtale og tilhørende økonomiske rammer, opp mot rekkefølgekrav mm.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det er tidligere utarbeidet et notat som gir grunnlag for rekkefølgekrav og utbyggingsavtale. Prosessen med utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Vennesla kommune går parallelt med detaljreguleringen, og kan tidligst godkjennes samtidig med at detaljreguleringen godkjennes i kommunestyret.

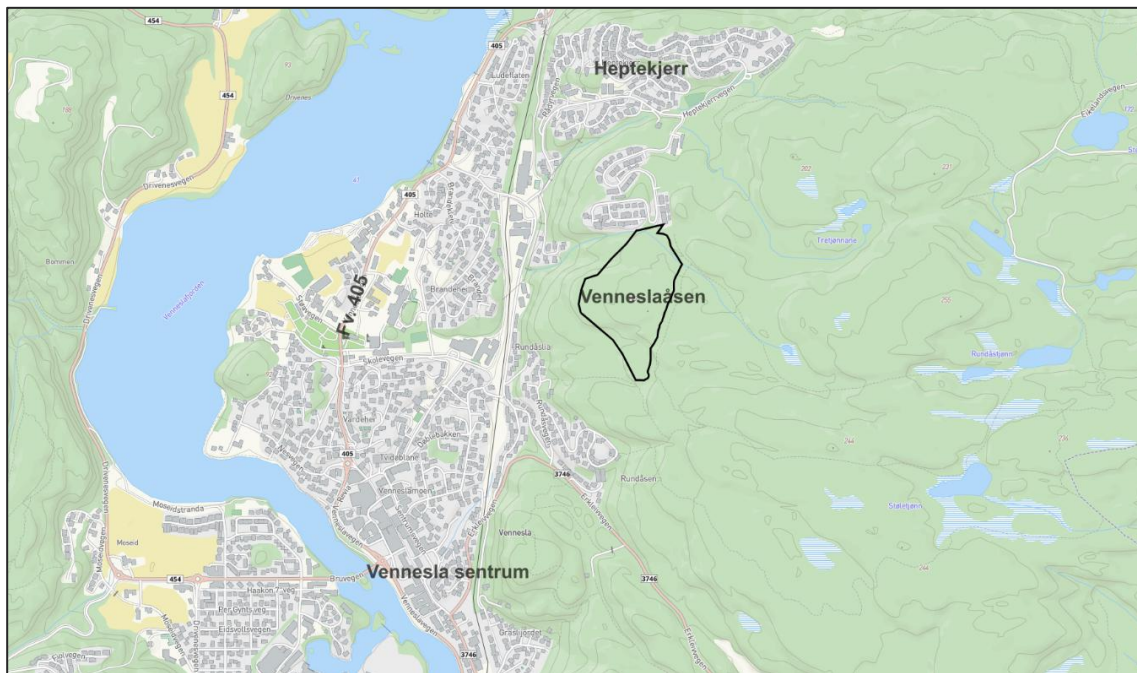
1.5 Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8. Initiativet er i tråd med overordnet planverk og vurderes å ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

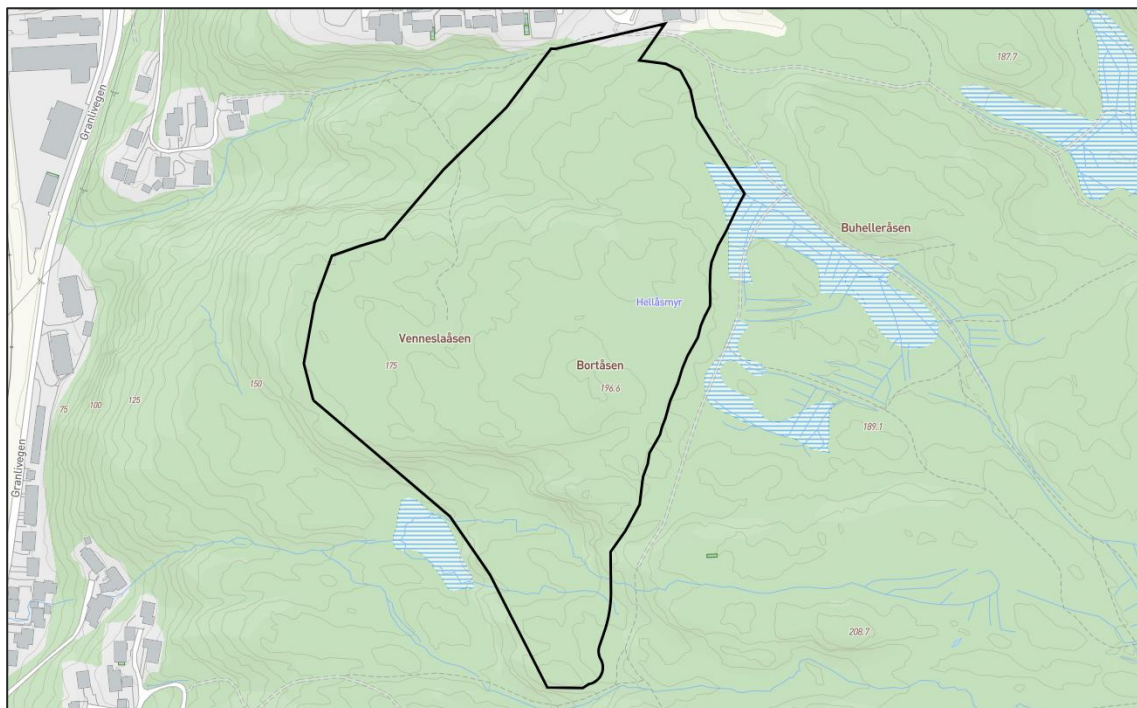
Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

2. Planområdet

Planområdet omfatter i hovedsak gnr/bnr 6/4, 701, og er lokalisert på Venneslaåsen i Vennesla kommune. Området har et totalt areal på ca. 117 daa.



Figur 1 - Lokalisering av planområdet. Planområdet er vist ved sort linje.



Figur 2 - Planavgrensning.

3. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

3.1 Eksisterende struktur



Planområdet ligger i et ubebygget område, hovedsakelig bestående av skog, og andre naturelementer. Det er ingen landbruksverdier i planområdet.

Figur 3 - Arealinformasjon (AR5). Hentet fra kilden.nibio.no

Nord for planområdet finner man eksisterende boligområde på Heptekjerr. Boligstrukturen på Heptekjerr består av en miks av boligtyper, som eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Planområdet kobler seg til eksisterende boligområde via Bevervegen.



Figur 4 - Eksisterende tilstøtende bebyggelse. Hentet fra 1881.no

3.2 Naturmangfold og vegetasjon

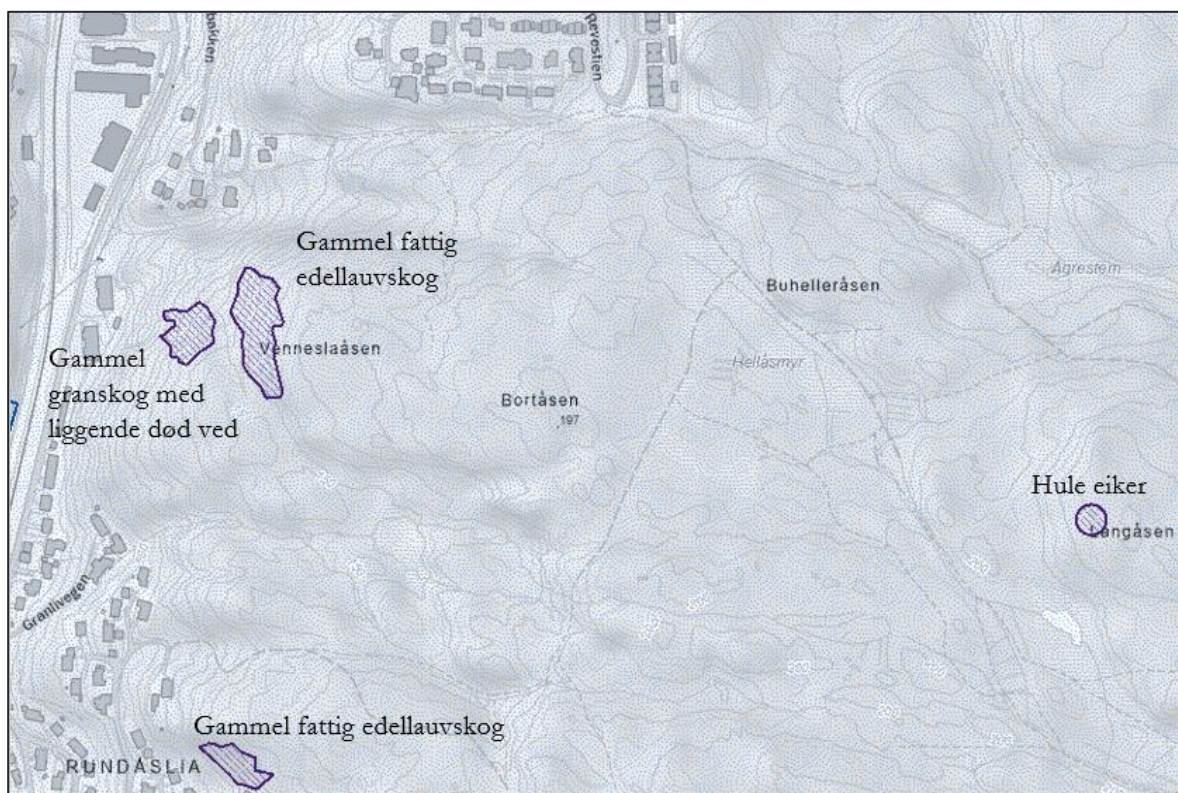
I forbindelse med planarbeidet er det blitt gjennomført kartlegging av biologisk mangfold, herunder naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks og registrering av rødlistearter og fremmede arter. Se biologisk rapport.

3.2.1 Naturtyper

Det ble ikke funnet naturtyper etter Miljødirektoratets instruks i planområdet under befarings.

I 2023 gjennomførte Rambøll på oppdrag for Miljødirektoratet en større kartlegging av naturtyper øst i Vennesla. Det ble heller ikke funnet naturtyper innenfor planområdet ved Venneslaåsen, men utenfor planområdet er naturtypene *hule eiker*, *gammel fattig edellauvskog*, *gammel granskog med liggende død ved* registrert. Naturtypen *gammel fattig edellauvskog* ved Venneslaåsen inngår i influensområdet til planområdet.

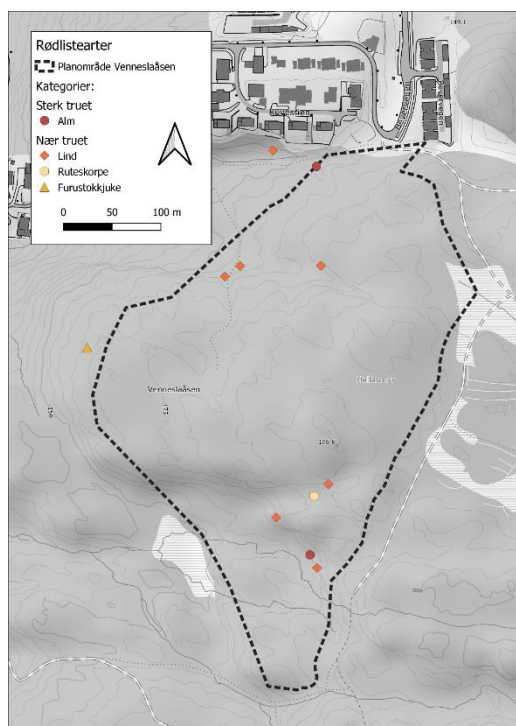
Innenfor planområdet finnes edellauvskog, stedvis med lågurter, i sør- og vestvendte lier med potensiale for naturtypekvalitet, men områdene er for små eller preget av skogbruksaktivitet til å bli utfigurert.



Figur 5 - Naturtyper. Hentet fra biologisk rapport.

3.2.2 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.

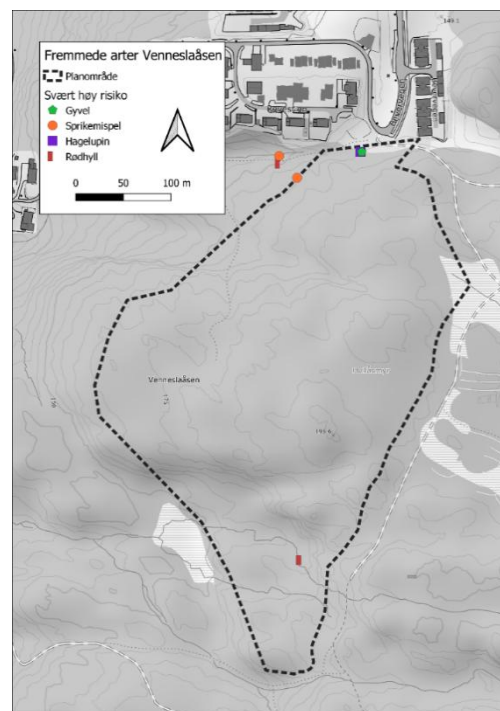


Figur 6 - Rødlista arter.

3.2.3 Fremmede arter

Det ble registrert fire fremmede arter i kategori svært høy risiko under befaring. Disse var hagelupin (*Lupinus polyphyllus*), gyvel (*Cytisus scoparius*), sprikemispel (*Cotoneaster divaricatus*) og rødhyll (*Sambucus racemosa*) (Figur 13 og Figur 14). I samme område som gyvel og hagelupin ble registrert fant vi også rødsveve (*Pilosella aurantiaca*), som er en hjemlig norsk art på setervoller og beiteområder, men vi antar at funnet her er innført/lokalt fremmed.

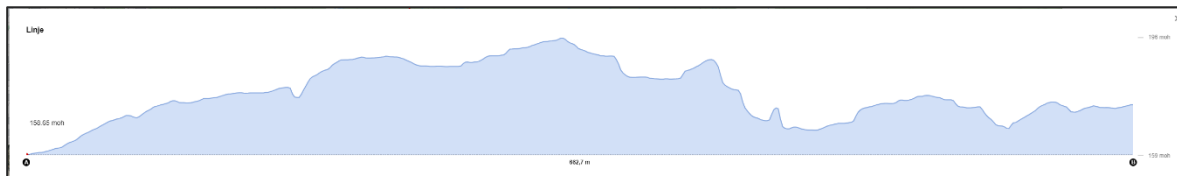
I forbindelse med tidligere utbygging, massehåndtering og etablering av hager rundt eksisterende boliger, er det naturlig å anta at flere fremmede arter er introdusert til influensområdet i nord



Figur 7 - Svartlista arter

3.3 Landskap, topografi og lokalklima.

Planområdet har et varierende terreng, bestående av søkk og koller. Bortåsen er den høyeste kollen i området og ligger på 197 moh. Vest for planområdet har landskapet et bratt hellende terreng ned mot Granliveien. Fra nord stiger planområdet opp mot Bortåsen, før terrenget faller sørover.



Figur 8 - Terrengprofil. Fra nord til sør.

3.4 Kulturminner

I henhold til Aksleadden.no er det ingen registrerte kulturminner i planområdet.

Arkeolog fra Agder fylkeskommune foretok befarings av planområdet den 15.08.2018. Planområdet ble undersøkt visuelt. Det ble ikke observert automatisk ferdede forminner under befarings, og funn ble vurdert til å være lav.

Hvis det oppdages kulturminner eller oldsaker ved tiltak i marken, skal Agder fylkeskommune varsles.

3.5 Infrastruktur

3.5.1 Sosial infrastruktur

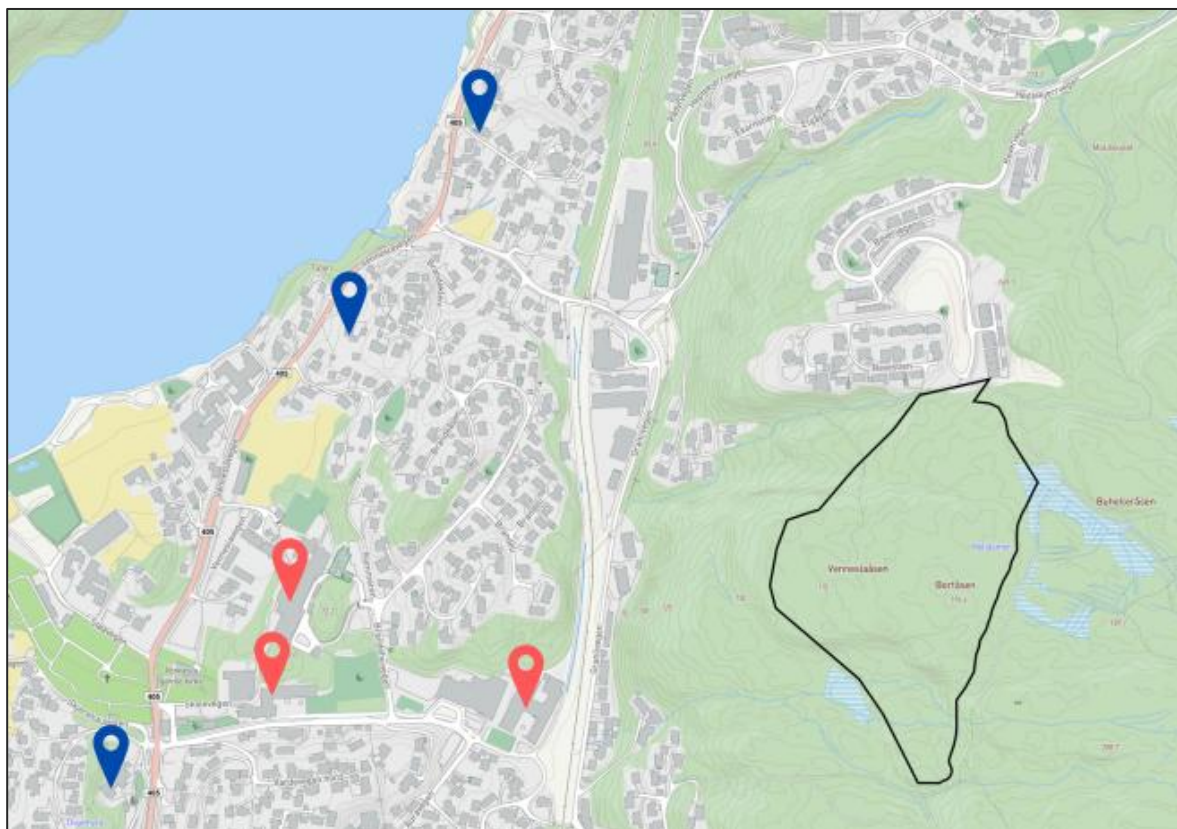
Skoler i nærhet til planområdet:

- ➔ Venneslaskole (barneskole)
- ➔ Vennesla ungdomsskole
- ➔ Vennesla Videregående skole

De ulike skolene ligger i nær avstand fra hverandre. Fra starten av planområdet ved Bevervegen, til de ulike skolene er det ca. 2,5 km.

Barnehager i nærhet til planområdet:

- ➔ Harestua barnehage (privat)
- ➔ Læringsverkstedet søndagsbakken barnehage privat)
- ➔ Klokkestua barnehage (kommunal)



Figur 9 - Nærmeste skoler og barnehager. Rød = skoler. Blå = barnehager.

3.5.2 Grønninfrastruktur

Planområdet ligger i nær tilknytning til grøntområder hvor det er gode turmuligheter. Et større turvegnett finnes i området. På deler av turnettet blir det kjørt skiløyper om vinteren.

Naturområdene nyttes til nærrekreasjon som blant annet turgåing, jogging og skigåing.

Rett utenfor planområdet i sør-vest er det bygd opp en større gapahuk med bål plass. Langs stien opp mot Venneslaåsen var det bygd opp en enkel benk, og bål plass.



Figur 10 - Eksisterende gapahuk og skilta turløype.

3.5.3 Teknisk infrastruktur

Det er ingen teknisk infrastruktur i planområdet.

Eksisterende vei «Bevervegen» skal nyttes som adkomstvei til planområdet. Påkobling på eksisterende infrastruktur er planlagt i sving mellom Bevervegn og Revestien. Gjelder vei og vann- og spillvannsledninger. Overvann skal ikke påkobles fra nytt boligfelt.



Figur 11 - Påkobling på eksisterende infrastruktur.

3.6 Trafikkforhold, mobilitet og kollektivtrafikk

Hovedadkomstvei til planområdet er fra fv. 405 (Venneslavegen), via Granlivegen, Heptekjerrvegen og Bevervegen.

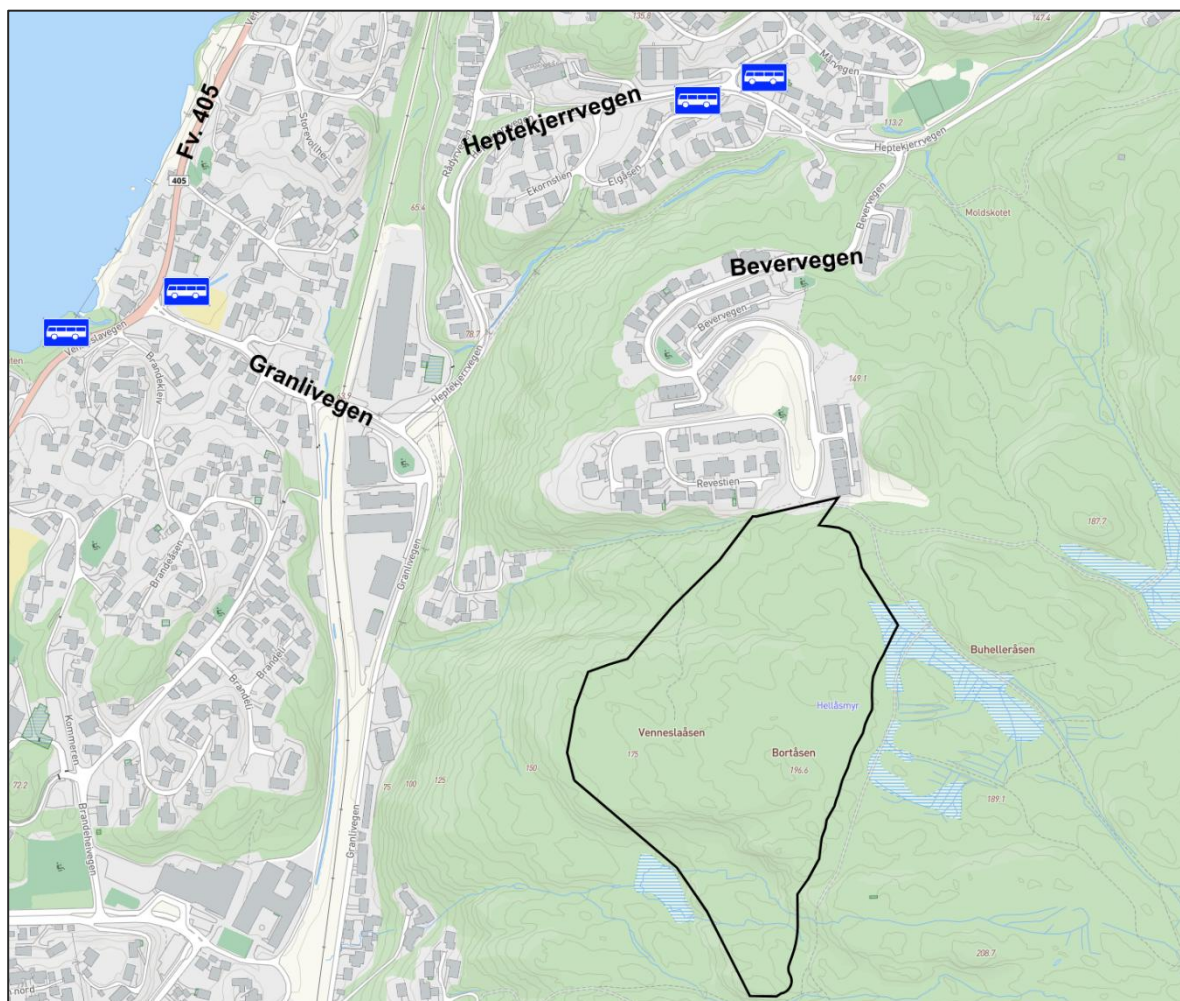
Fv. 405 har en trafikkmengde på ca. 7500 per døgn (ÅDT). Fylkesveien har en skiltet hastighet ved innkjøring til planområdet på 50 km/t, Granlivegen og Heptekjerrvegen har en skiltet hastighet på 40 km/t, mens Bevervegen har en skiltet hastighet på 30 km/t.

Det er gang- og sykkelveg/ fortau på hele strekningen fra fv. 405 til start av planområdet ved Bevervegen.

Fra planområdet til Venneslasentrum, målet fra innkjøring til planområdet og til Herredshuset, er det ca. 3,5 km. Ifølge Google maps tar dette ca. 10 minutter med sykkel (ca. 20 minutter motsatt vei grunnet stigning). Gangavstanden er målt til ca. 45 minutter.

Nærmeste busstopp fra planområdet er ved kryss «Heptekjerrvegen-Bevervegn». Rute 34B som går mellom Vennesla sentrum og Heptekjerr betjener stoppet. Reisetiden med buss fra «Bevervegen» til Venneslasentrum er på 10 minutter. Bussen har avgangstid ca. 1 gang i timen i tidsrommet fra 07.00 til 17.30.

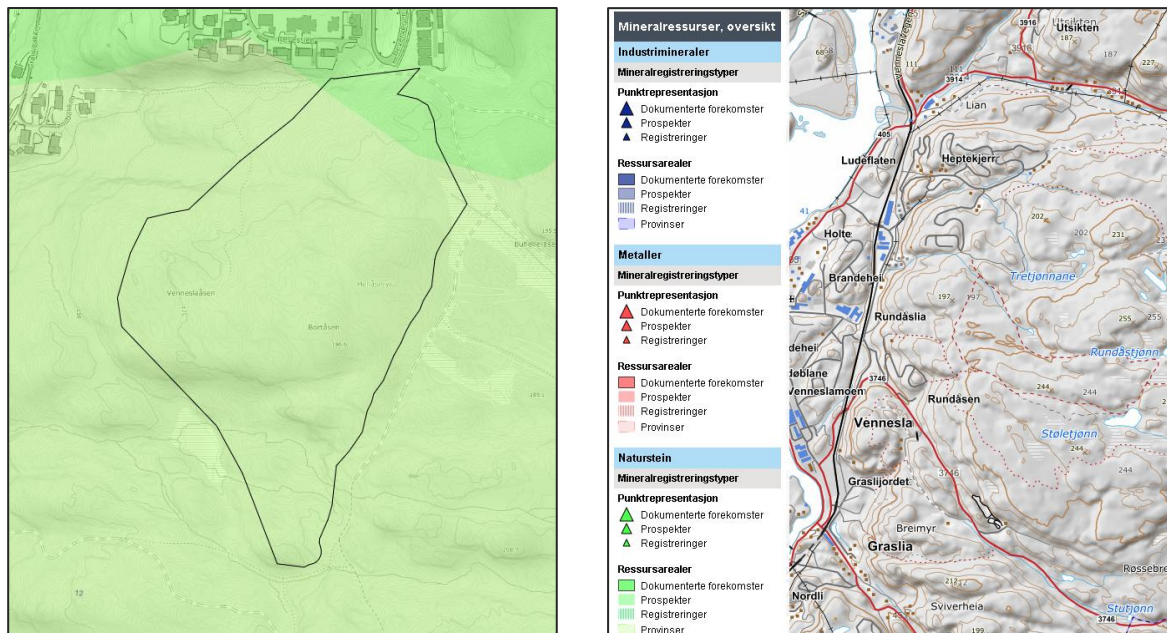
Busstoppet «Lundeplatten» ligger langs fv. 405 (Venneslavegen) og betjenes av rute 30 og 31, som går mellom Kristiansand og Vennesla. Fra planområdet tar det ca. 30 minutter gå til busstoppet «Lundeplatten».



Figur 12 - Oversikt eksisterende veger og busstopp.

3.7 Grunnforhold

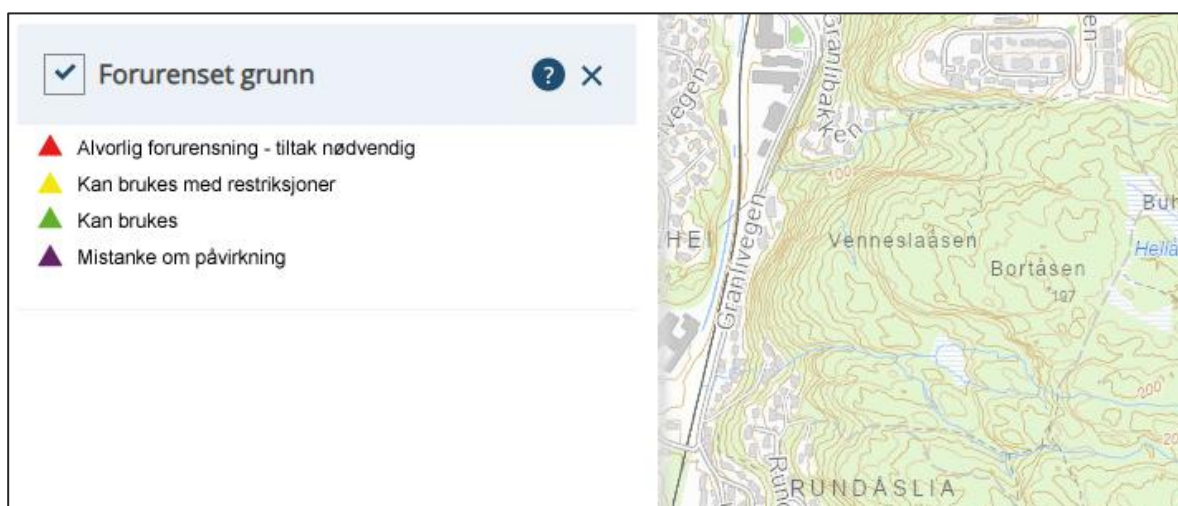
Planområdet består i hovedsak av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. I h.h.t. databasen til NGU for mineralressurser, er det ingen konflikt med registrerte mineralressurser av nasjonal eller regional verdi.



Figur 13 – Lasmasser og mineralressurser. Hentet fra NGU.no.

3.8 Forurensning

I h.h.t. MD sin database «Miljøstatus», er planområdet i seg selv ikke forurenset. Fjellgrunnen er ikke spesielt utsatt for sulfidholdig berg. Det skal ikke etableres virksomheter/tiltak som forurenser.



Figur 14 - Forurenset grunn. Hentet fra Miljøstatus

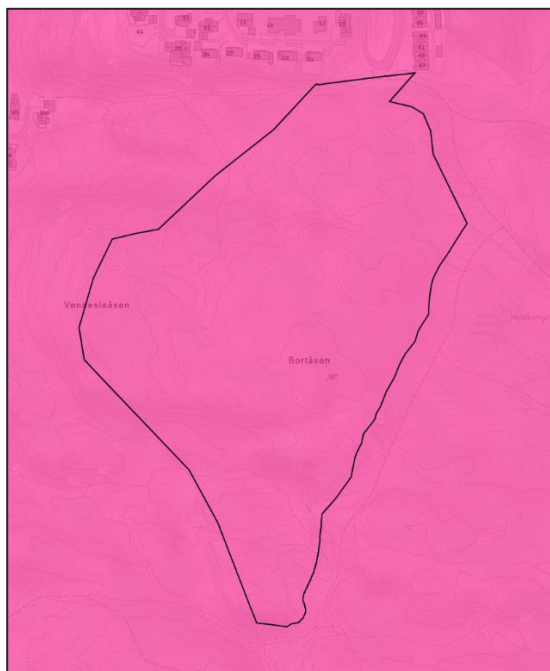
I h.h.t. NGU sin database «Nasjonal berggrunnsdatabse», består fjellet i hovedsak av øyegneis. Fjellgrunnen er ikke spesielt utsatt for sulfidholdig berg.

3.9 Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon

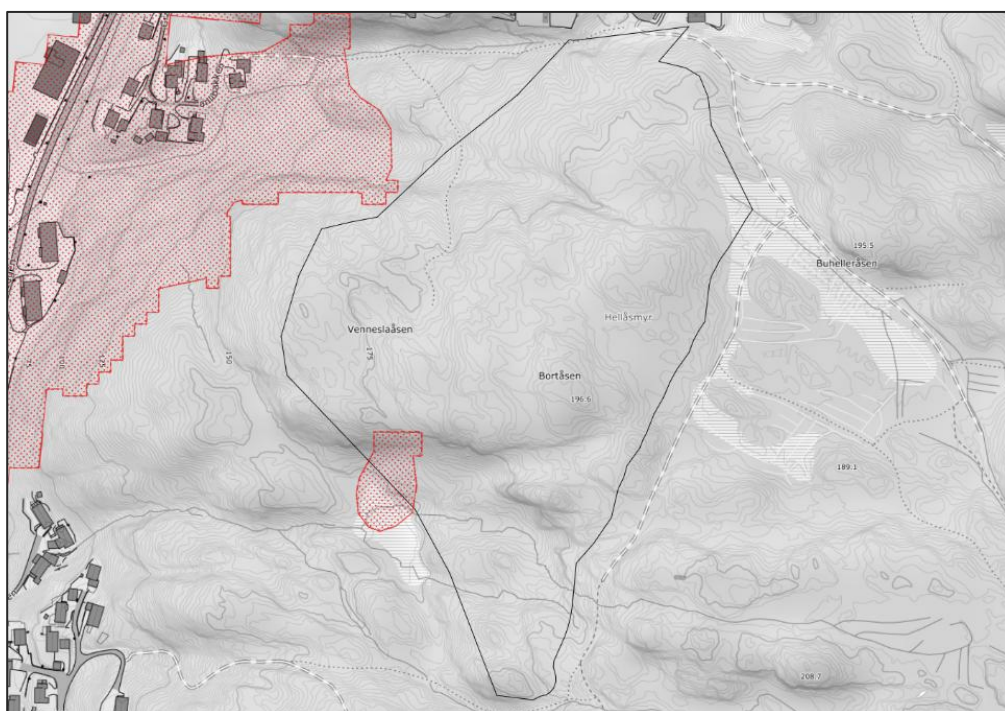
Det er i forbindelse med planarbeidet blitt utarbeidet en ROS-analyse. Se vedlagt rapport.

ROS-analysen avdekker mulighet for følgende uønskede hendelser:

- ➔ Radon
- ➔ Snøskred
- ➔ Flom grunnet overvann



Figur 15 - Radon aktsomhet. Rosa=høy aktsomhetsgrad.



Figur 16- Aktsomhetskart snøskred. Hentet fra NVE

3.10 Barn og unge

Barn og unge sine interesser er i stor grad knyttet til friluftsliv og bruk av rekreasjonsområder i og ved planområdet.

Tilstøtende gapahuk og stinettverk antas å bli brukt av barn og unge i området.

Ved varsling av planen i 2018 ble det gitt mulighet for deltakelse for barn og unge, ved barn- og ungdomsrepresentant i Vennesla kommune, Ungdomsrådet og Vennesla skole ved elevrådet. Det ble på dette tidspunktet ikke gitt noen tilbakemeldinger på planen.

Da planen ikke skal varsles på nytt, har tiltakshaver, i samarbeid med Vennesla kommune, blitt enige om at barn og unge igjen skal kontaktes angående medvirkning når planen skal ut på høring og offentlig ettersyn.

4. Rammer og premisser

4.1 Overordna føringer og planer

4.1.1 Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Nasjonal transportplan (2014 - 2023)

4.1.2 Regionale planer

- Regionplan Agder 2030
- Regional plan for mobilitet
- Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen
- Folkehelsestrategi for Agder 2018 – 2025

4.2 Kommuneplanen

4.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

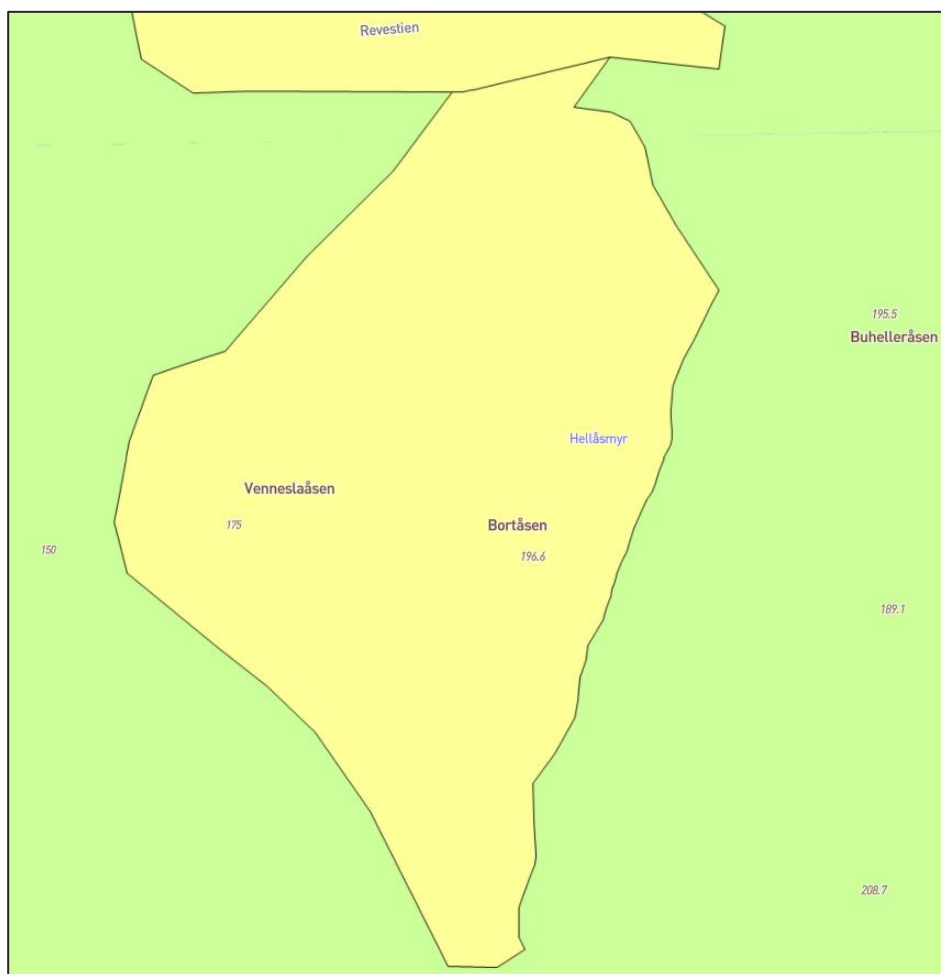
Kommuneplanens samfunnsdel «Vennesla mot 40», ble vedtatt 23.05.2024.

I samfunnsdelen er det skissert opp 19 strategier for arealplanlegging i Vennesla kommune. Plantiltaket svarer godt opp mot flere av strategiene. Blant annet:

- Planlegge for et mangfold av boligtyper tilpasset ulike livsfaser og behov
- Folkehelse, universell tilgjengelighet, samfunnssikkerhet og klimatilpasning legges til grunn for all arealplanlegging
- Utvikle aldersvennlige lokalsamfunn
- Minst 90 % av veksten i nye boliger i kommunen kommer innenfor kommunesenteret Vennesla og lokalsentrene Skarpengland og Hægeland.
- Ivareta naturmangfold, kulturmiljø, kulturlandskap og vår historiske identitet i vår arealforvaltning

4.2.2 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Vennesla kommune, vedtatt 25.04.2019 er planområdet avsatt til boligbebyggelse.



Figur 17 - Kommuneplanens arealdel. Kartutsnitt hentet fra kommunekart.no

4.2.3 Kulturminneplan (vedtatt 2017)

Kulturminneplanen har registrert og satt kulturminnene i en sammenheng og laget en prioritert handlingsplan for bevaring, forvaltning og formidling av historien. Planområdet blir ikke berørt av kulturminneplanen.

4.2.4 Kommunedelplan for klima 2021-2030 (vedtatt 2022)

Visjon; Vennesla kommune er den grønne urbane bygda.

Kommunedelplanen har følgende fokusområder:

- ➔ Energiproduksjon og energiforbruk
- ➔ Arealbruk, tettstedsutvikling og bygg
- ➔ Transport og mobilitet
- ➔ Landbruk
- ➔ Forbruk og avfall
- ➔ Klimatilpasning

Transport og mobilitet (FN's bærekraftsmål 9):

Legge til rette for gående og syklende, og gjøre kollektivtransporten attraktiv og enkelt tilgjengelig. Bilen som et bærekraftig alternativ med fornybart drivstoff (elektrisitet, hydrogen og biogass). Legge til rette for hjemmekontor, fjernarbeidsløsninger og digitale møteløsninger, som gir mindre behov for arbeidsreiser.



Arealbruk, tettstedsutvikling og bygg (FN's bærekraftsmål 11):

Gjennom god arealplanlegging skaper vi trivsel, mer fysisk aktivitet og større trygghet. Etablere nye boligområder slik at de bygger opp om eksisterende bebyggelse og kollektivakse. Ved å gjenbruke massene lokalt, eller se på mulighetene for å grave ut mindre mengder, vil man kunne redusere utslippene.

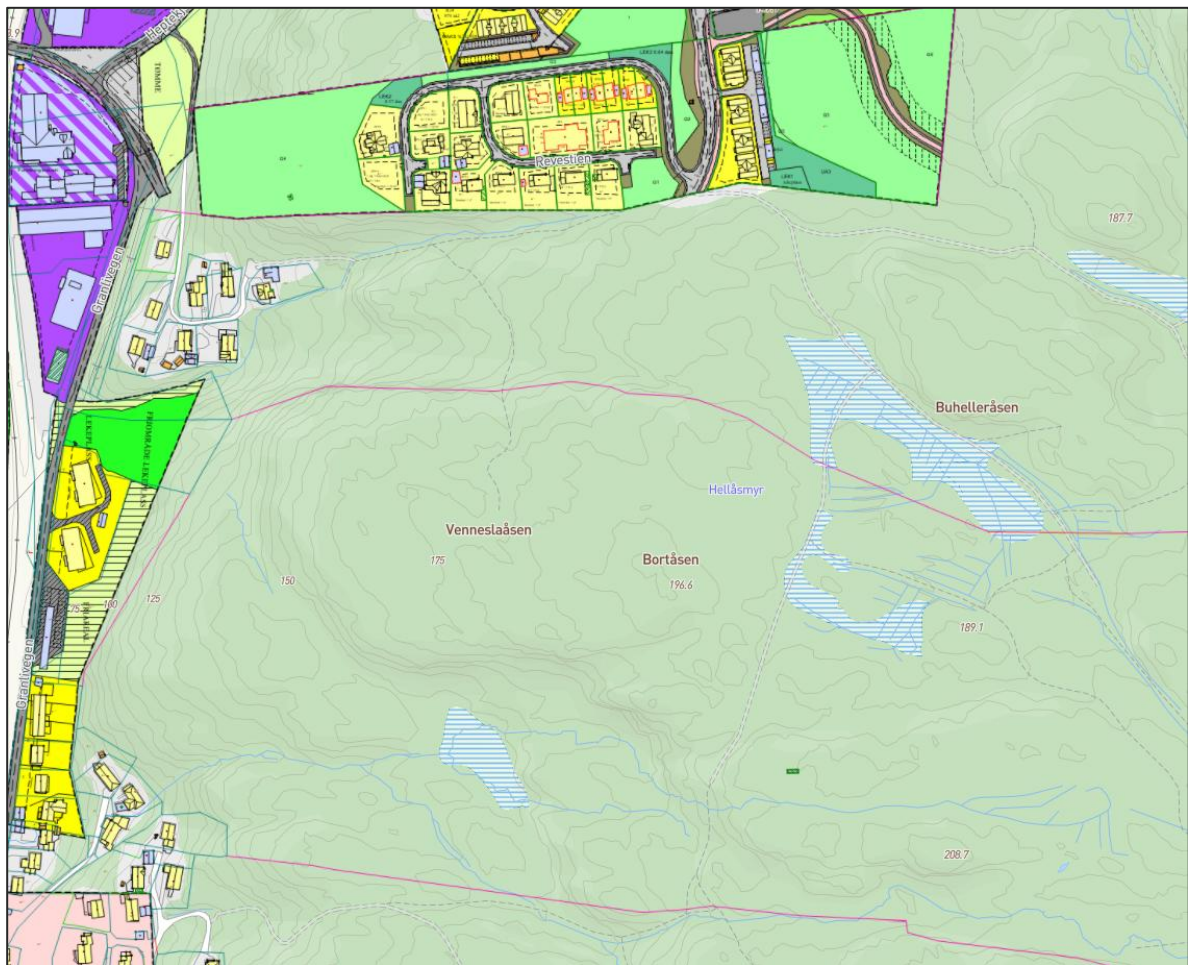


4.3 Reguleringsplaner

Det er ingen eksisterende reguleringsplaner i planområdet.

4.3.1 Tilstøtende reguleringsplan

Kartutsnitt viser dagens reguleringsstatus tilstøtende område. Tilstøtende reguleringsplan i nord er «Skådane/ Hellåsflaten, gnr. 6, bnr. 10 og 1868», vedtatt 29.09.2011



Figur 18 - Reguleringsstatus. Kartutsnitt er hentet fra kommunekart.no

4.4 Andre aktuelle kommunale føringer

- Kommunedelplan for sykkel
- Boligpolitisk handlingsplan
- Trafikksikkerhetsplanen

5. Planforslaget

5.1 Hovedgrep

Hovedgrepet for detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for konsenteret og frittliggende småhusbebyggelse med variasjon i boligtyper og størrelse. Planforslaget legger til rette for 100 boenheter, med tilhørende infrastruktur.

Målet med planen er å skape et godt bomiljø for personer i alle livsfaser. Forholdet til natur og grøntområder har vært sentrale elementer i utarbeidelsen av planforslaget, med fokus på å skape gode forbindelser til nærliggende rekreasjonsområder.

Planen er delt i fire delområder kalt nord, sør, øst og vest. Hvert delområde er formet rundt egen kvartals- eller sandlekeplass. Områdene er plassert og delt av hensyn til naturlige terrengformasjoner og et ønske om å begrense synlige skjæringer og fyllinger. Delområdene er adskilt av grønne buffersoner med friluftsmål. Turveier og stiforbindelser knytter delområdene sammen, i tillegg til å forbinde planområdet til nettverk av turstier i området rundt.

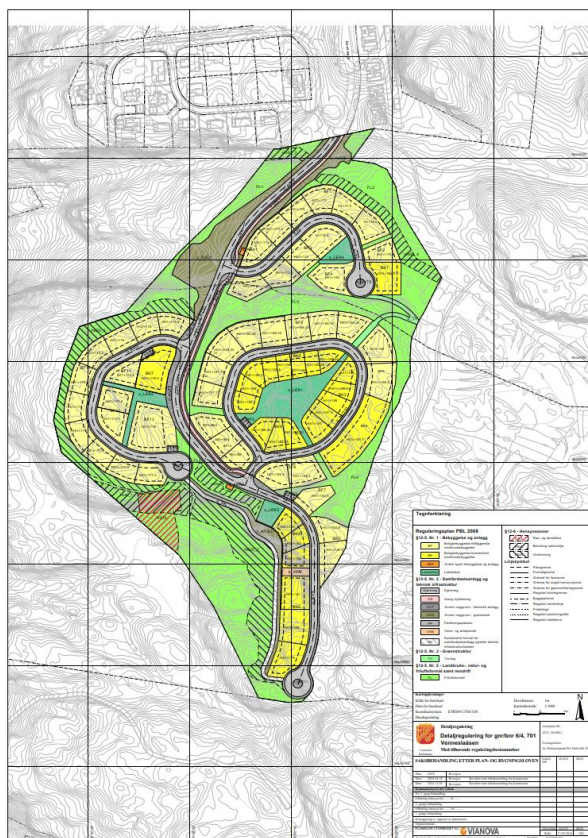


Figur 19 - 3D visualisering av planområdet

5.2 Arealbruk

Planområdet har en størrelse på ca. 117 daa.

Formål	Areal (m2)
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse	3462,7
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	13404,1
Andre typer bebyggelse og anlegg	56,3
Lekeplass	4405,2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	11917,3
Gang-/sykkelveg	1225,9
Annen veggrunn- teknisk anlegg	5503,8
Annen veggrunn- grøntareal	5316,0
Parkeringsplasser	270,5
Vann- og avløpsnett	140,4
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastruktur	1040,3
Grønnstruktur	
Turveg	535,2
Landbruk-. Natur- og friluftsmål samt reindrift	
Friluftsmål	38654,8



Figur 20 – plankartet

Planbeskrivelse,
detaljregulering gnr/bnr 6/4, 701
Venneslaåsen

5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak

Plantiltaket foreslår til en varierende boligsammensetning med fire ulike boligtyper: eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus/ eneboliger i kjede. Variasjonen i boligtyper og størrelser gjør boligområdet attraktivt for mennesker i ulike livsfaser og livssituasjoner.

Det er avsatt relativt romslige tomter for eneboliger, med god plass til nødvendig biloppstilling. Boligbebyggelse er i hovedsak planlagt med saltak, med unntak av noen tomter hvor det er lagt til rette for et begrenset flatt tak over 1.etasje og mulighet for takterrasse. Omtrent samtlige tomter vil ha gode solforhold. Til sammen er det totalt 100 boenheter.

Planen legger til rette for følgende boligtyper:

- Enebolig: 41 boenheter
- Tomannsbolig: 8 boenheter
- Firemannsbolig: 32 boenheter
- Rekkehus: 19 boenheter

Eneboliger og tomannsboliger er tillatt med to etasjer. Åtte av eneboligene er i tillegg regulert med mulighet for underetasje og hybel/praktikant-del. Bebyggelsen oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

Rekkehus er planlagt med saltak og to etasjer. Firemannsboliger er planlagt med tre etasjer, hvor to av fire boenheter kan gå over to plan.



Figur 21 - Konseptskisse. Delfelt i nord, sett fra vest. Utarbeidet av NOVO- arkitekter.



Figur 22 - Konseptskisse. Delfelt vest, sett fra vest. Utarbeidet av NOVO- arkitekter.



Figur 23 - Konseptskisse. Delfelt øst, sett fra vest. Utarbeidet av NOVO- arkitekter.



Figur 24 - Konseptskisse. Delfelt i sør, sett fra sørvest. Utarbeidet av NOVO- arkitekter.

5.4 Bomiljø og grønnstruktur

Tilgang til grøntområder og tilstøtende turområde med turstier har vært et førende premiss i planleggingen. Boligområdet ligger tett opp til eksisterende grøntområde som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er i planforslaget tilrettelagt for flere snarveier og stiforbindelser. Dette er gjort for å sikre befolkningen trygg og lett tilgjengelig adkomst til grøntområdene.

Planforslaget legger til rette for flere lekearealer. En større kvartalslekeplass er planlagt sentralt i området. Her er det ønskelig å etablere blant annet en fotballøkke og andre idretts- og lekerelaterte aktiviteter for barn og unge i alle aldre. I tillegg er det planlagt tre mindre sandlekeplasser i området for de minste barna. Sør i planområdet tilrettelegges det for en akebakke om vinteren.

Lekeplasser og gangforbindelser skal utformes med størst mulig naturpreg. Der det er mulig skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. I grøntområder der eksisterende vegetasjon og terreng ikke kan bevares, skal området tilsåes med natur-eng, helst stedegne arter.

For å bedre muligheten til snarveg til skole og sentrum i Vennesla, utbedres atkomst som ligger utenfor planområdet, i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Eksisterende traktorveg/sti (fig. 26) nord i planområdet som går ned til bebyggelsen langs Granlivegen, får en god oppgradering. Vegetasjon som er vokst inn i stien fjernes, grøfter langs stien utbedres, stikkrenner vurderes skiftet og sti gruses opp. Dette forbedrer fremkommeligheten.

Se vedlagt illustrasjonsplan og utsnitt.



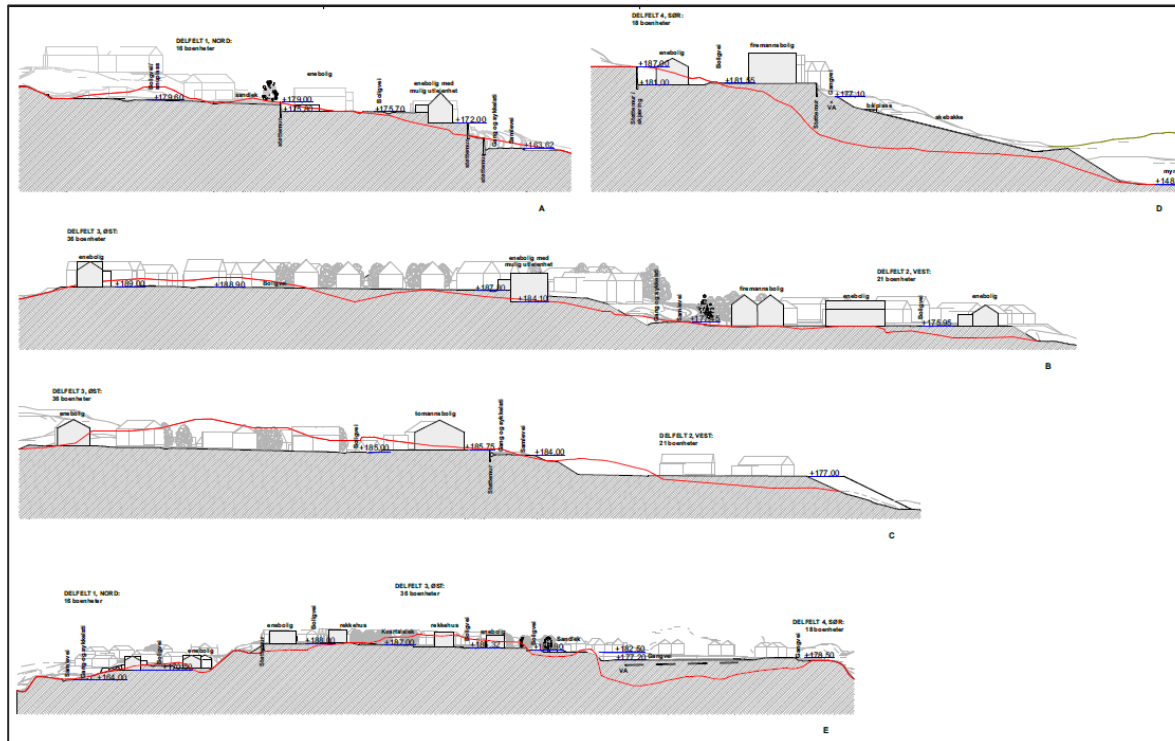
Figur 25 – Illustrasjonsplan med tomter, veier, lek, grøntområder, traktorveger og stier.



Figur 26 – Utsnitt illustrasjonsplan, hvit stiptet linje, eksisterende sti og traktorveg i nord.

5.5 Terrengtilpasning

Området er planlagt med mål om minst mulig massetransport inn- og ut av planområdet. Dette av hensyn til trafiksikkerhet og støy for eksisterende boligbebyggelse i området. Det er planlagt trinnvis utbygging der man i størst mulig grad opprettholder massebalanse underveis. Delfelt øst vil ha det største masseuttaket, masser fordeles fra dette området til vei og andre delområder. Antallet store og synlige skjæringer er lite. Tomter og veier og annen infrastruktur har lav eksponering i terreng. Bebyggelsen er plassert med lav høydeforskjell mot tilstøtende naturområder.

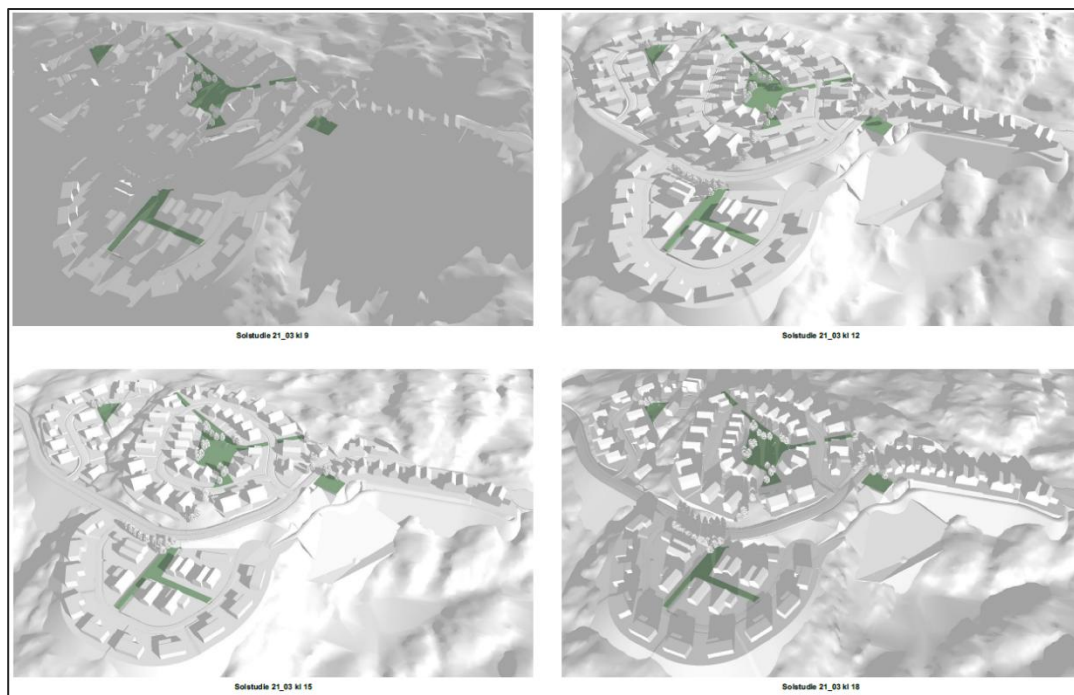


Figur 27 - lengdesnitt med nye boliger. Utarbeidet av NOVO- arkitekter.

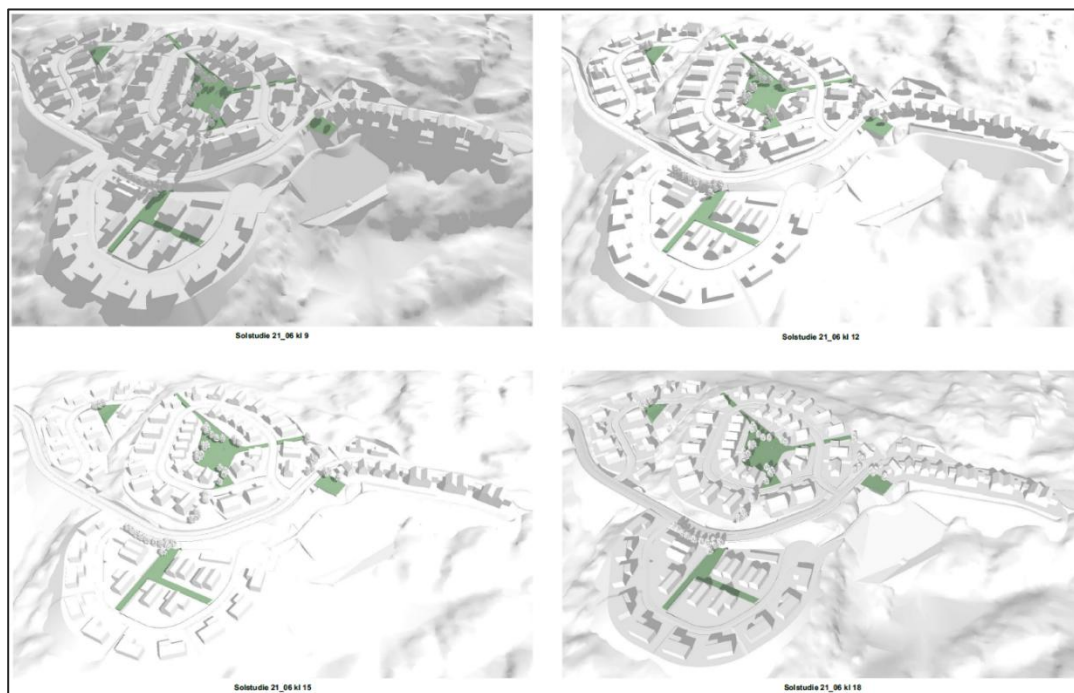
5.6 Solforhold

Boligfeltet ligger sør- og vestvendt i et hellende terreng. Det er i tillegg god avstand mellom eneboliger (8m), dette bidrar også til gode solforhold.

Illustrasjoner nedenfor viser sol- og skyggeforhold ved vårjevndøgn og sommersolhverv.



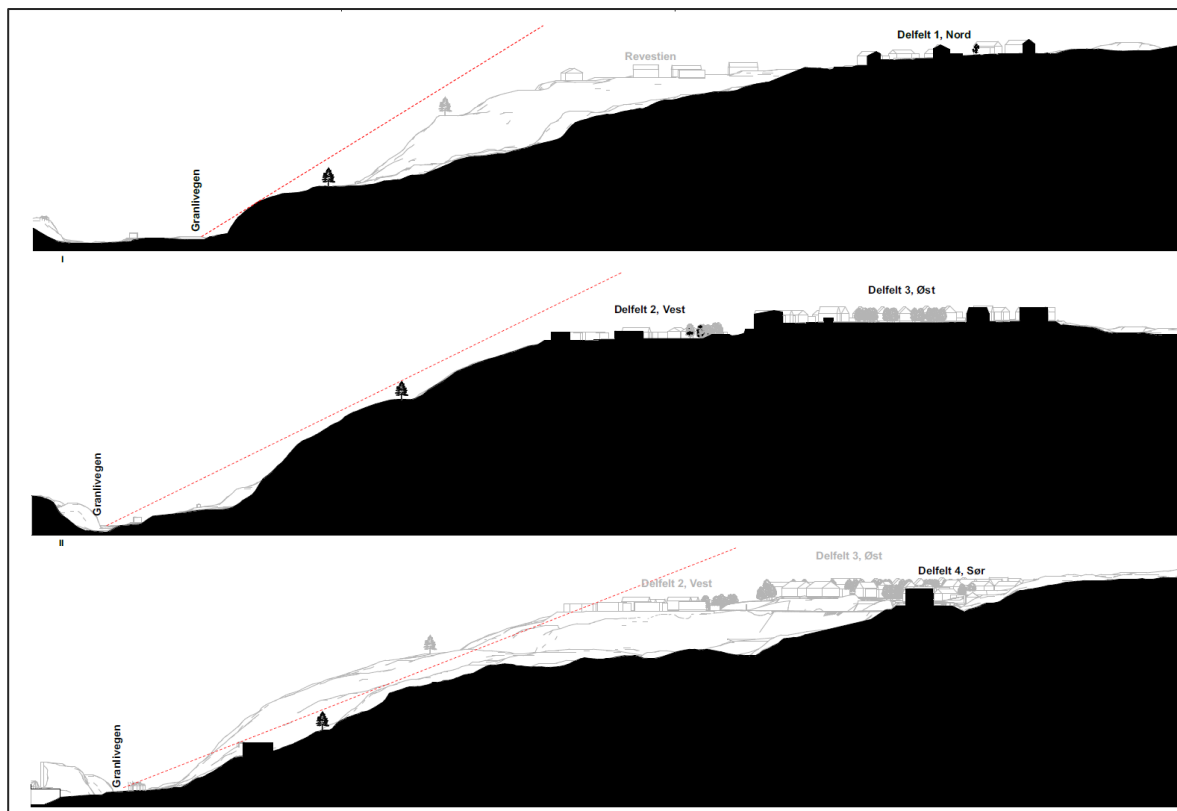
Figur 28 - Sol/skyggeforhold med vårjevndøgn. Utarbeidet av NOVO- arkitekter.



Figur 29 - Sol/skyggeforhold sommersolhverv. Utarbeidet av NOVO-arkitekter.

5.7 Fjernvirkninger

Området vil i liten grad være synlig fra sentrumsområder i Vennesla. Terrengsnittene viser hvordan terrenget skjærer bebyggelsen.



Figur 30 - Terrengsnitt som viser fjernvirkninger. Utarbeidet av NOVO- arkitekter.

5.8 Mobilitet

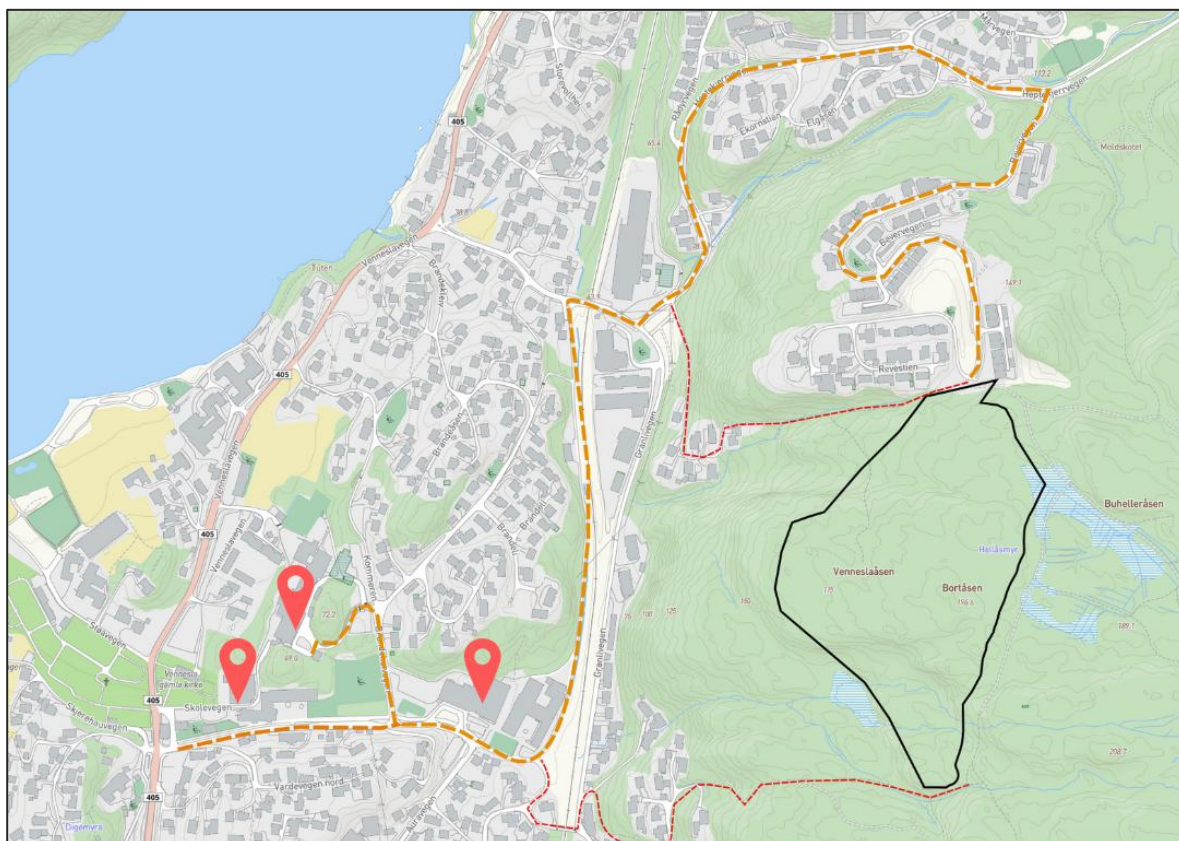
Det er godt tilrettelagt for gående og syklende i og ved planområdet. I planområdet skal det etableres fortau, samt flere stier og turveier som bidrar til å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter.

Eksisterende stier og traktorveier kan nyttes for gående til Vennesla sentrum. Dette bidrar med å minske reisevei for myke trafikanter til Vennesla sentrum betraktelig.

Det skal i utgangspunktet ikke etableres eller tilrettelegges for buss i planområdet.

Skolevei (oransje stiplet linje) følger eksisterende vei Bevervegen og Hetekjerrvegen, og følger videre gang- og sykkelveg langs jernbanelinjen, før siste stykket går langs Skolevegen. Det er gang- og sykkelveg eller fortau langs hele traseen.

Eksisterende traktorveg i nord (røde stiplede linjer) kan fungere som snarveier til skolen sommerhalvåret. Traktorveg vil ikke bli lyssatt og vil ikke komme til å bli brøytet om vinteren.



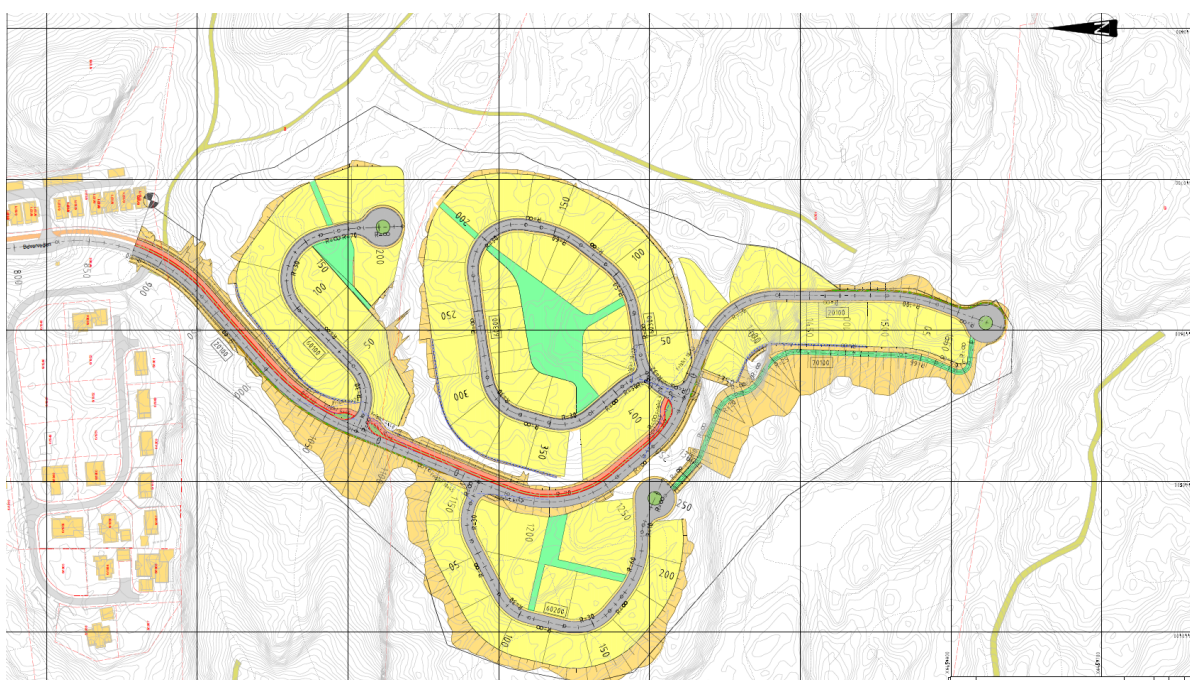
Figur 31 - Skolevei. Nærmeste skoler er markert med rød pin.

5.9 Teknisk infrastruktur

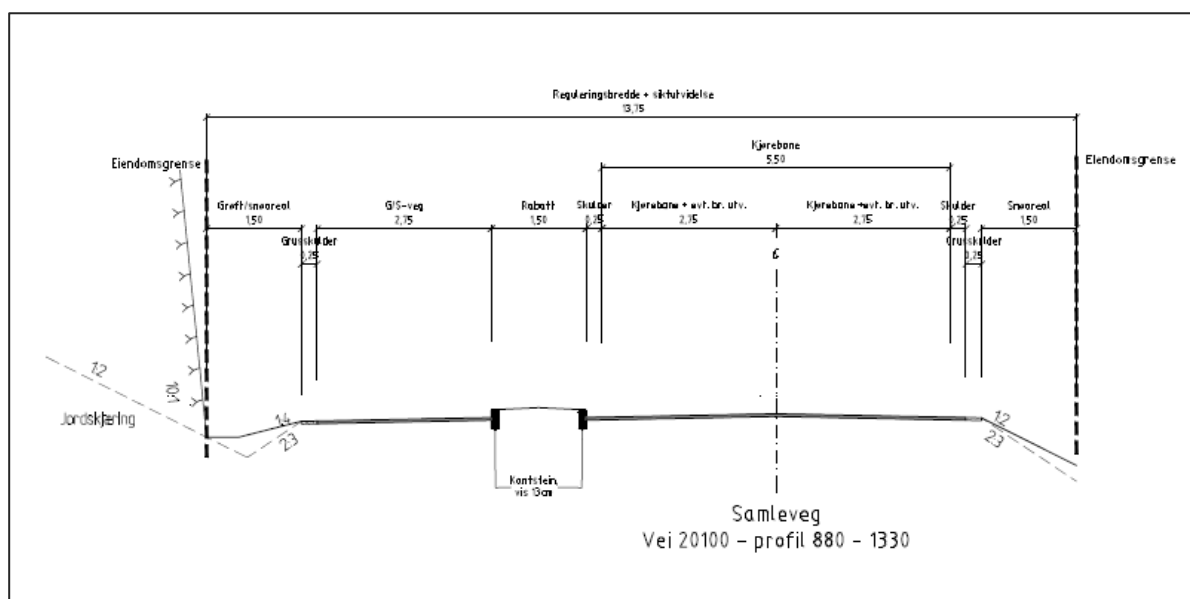
5.9.1 Vei

Alle veier er dimensjonert etter Vennesla kommune sin veinormal. Vei p880 – p1330 er regulert til samleveg med veibredde på 5,5 meter og G/S- veg på 2, 75 meter. Vei p1330 – p60100, 60200, 60300 er regulert til boligvei med en veibredde på 5 meter.

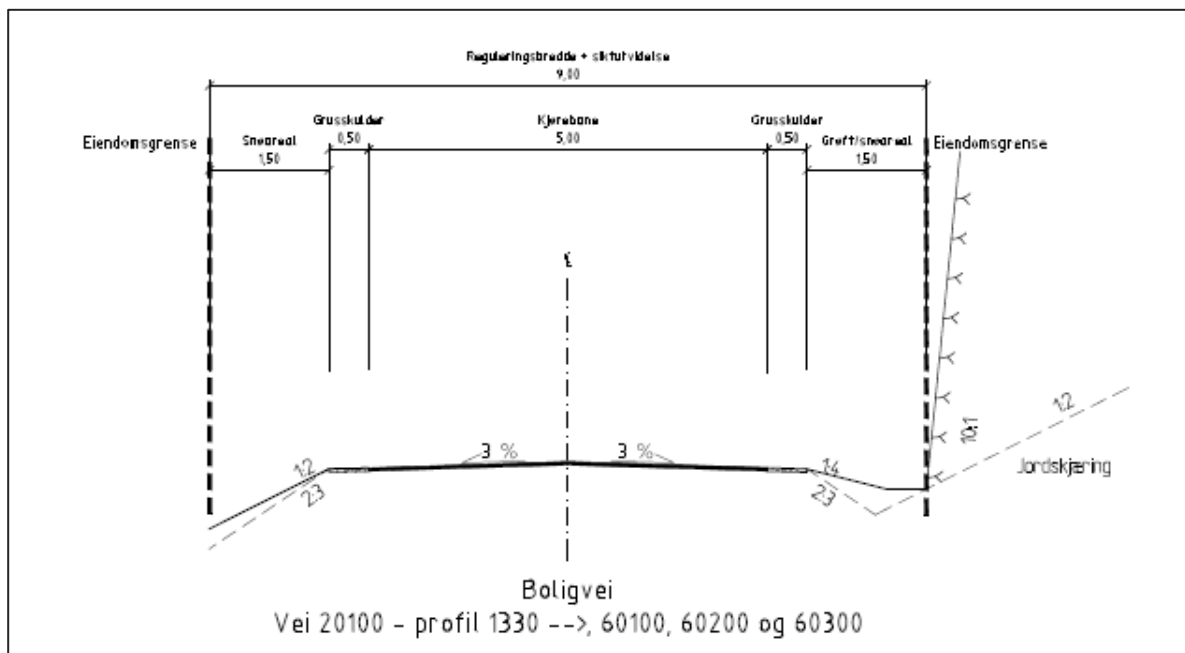
Se vedlagte tekniske tegninger.



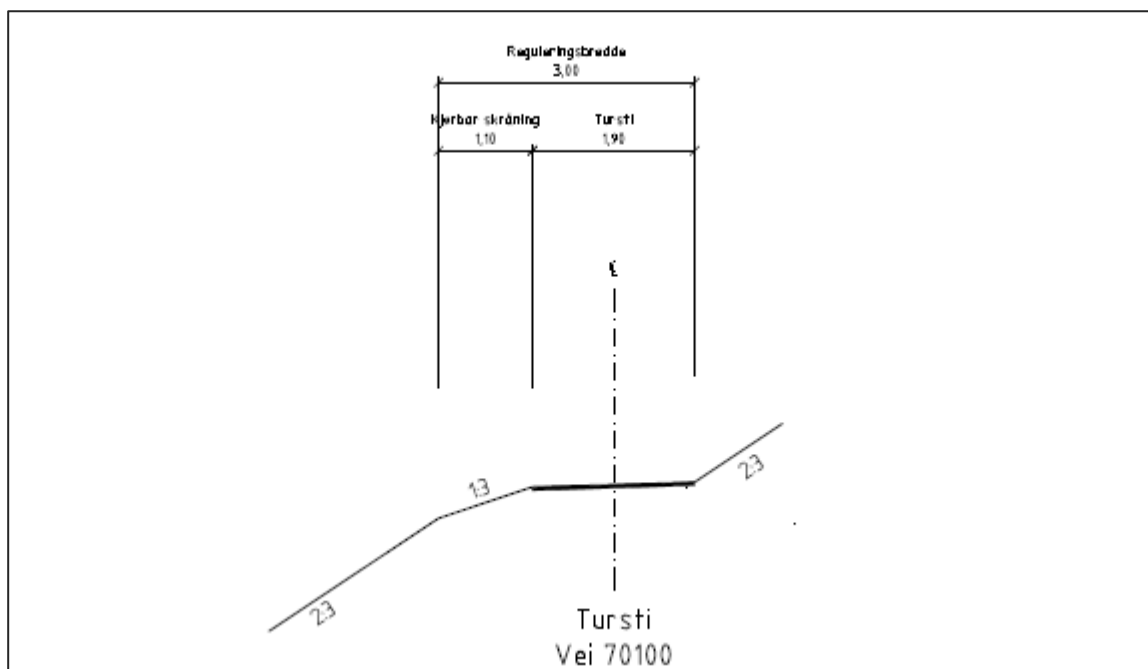
Figur 32 - Geometritegning.



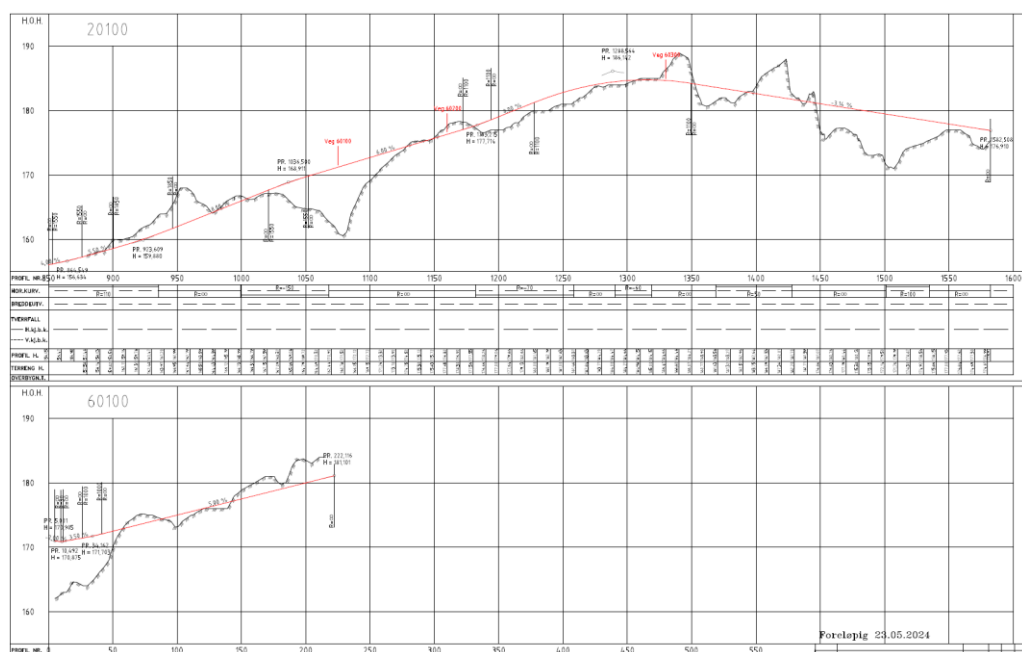
Figur 33 - Normalprofil. Samleveg.



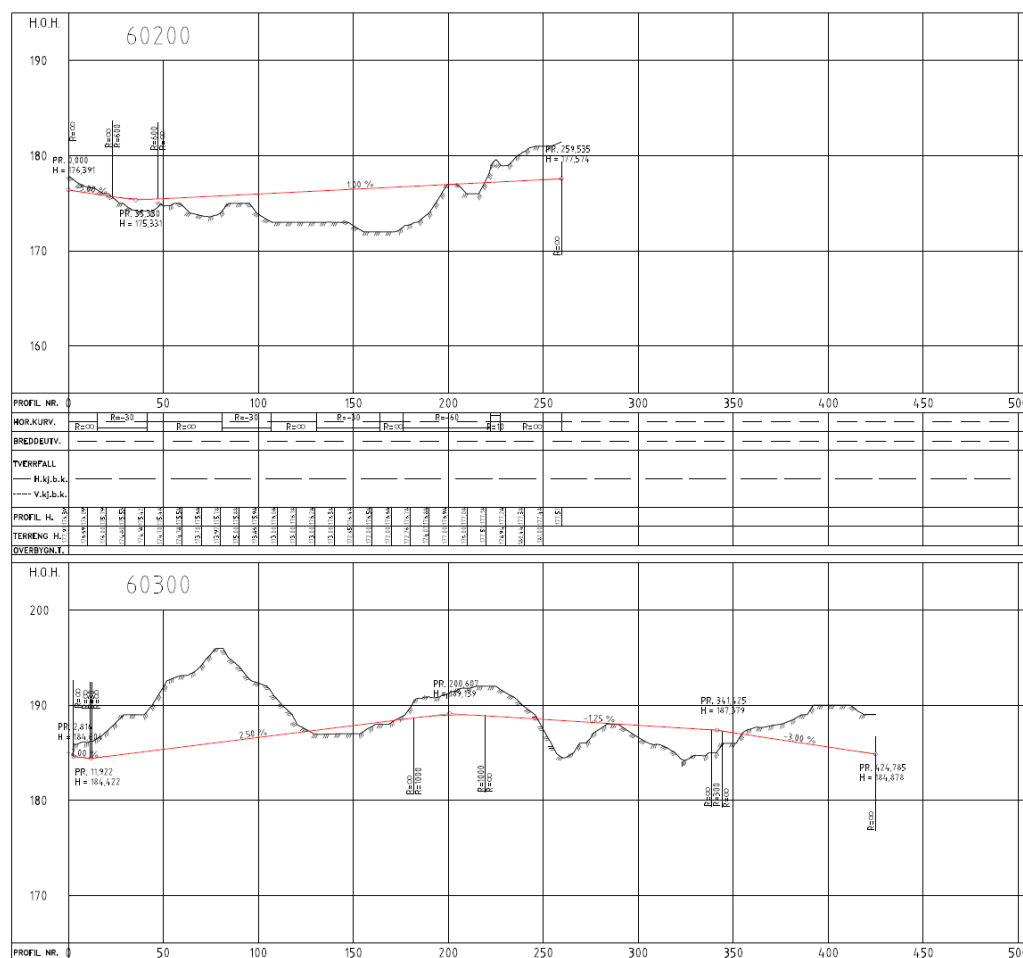
Figur 34 - Normalprofil. Boligveg.



Figur 35 - Normalprofil. Tursti.



Figur 36 – Lengdeprofil veger



Figur 37 – Lengdeprofil veger

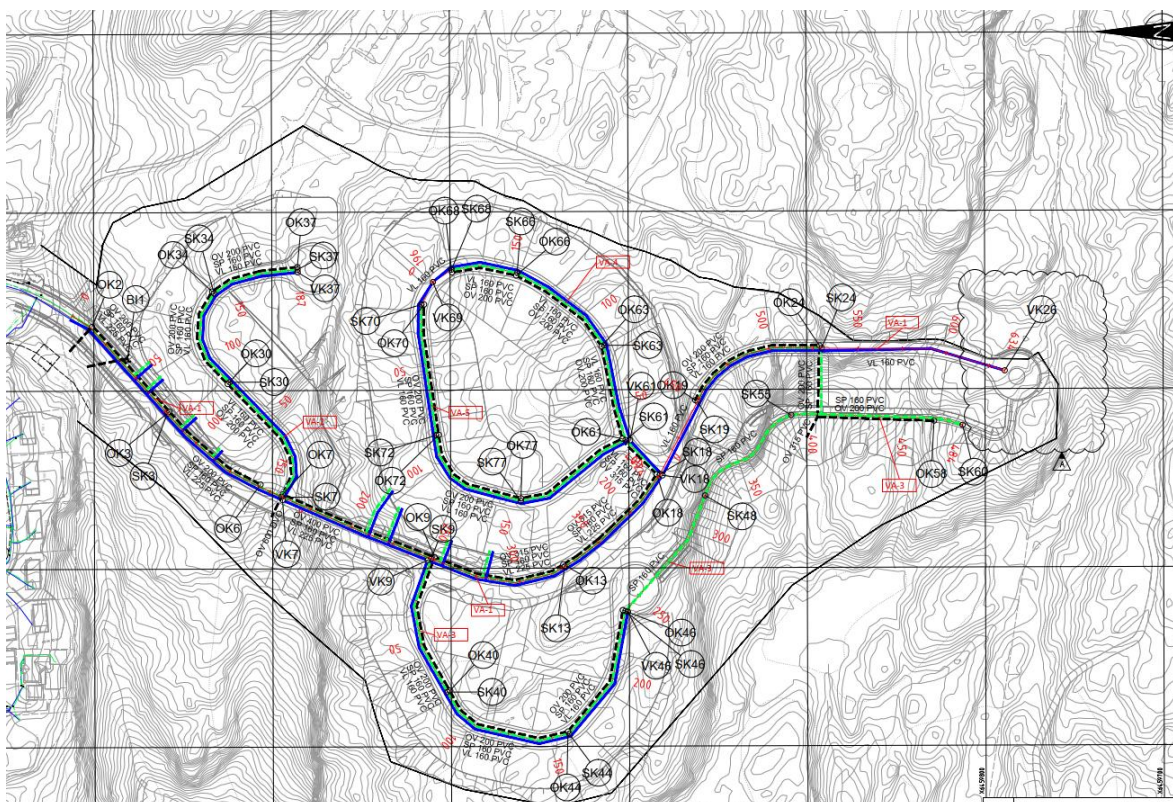
5.10 Parkering

Forslag til detaljregulering følger Vennesla kommuneplans arealdel om krav til parkering. Parkeringskravet skal løses på egen tomt. Det vil være mulighet for minst en garasje plass pr. boenhet på egen tomt. Krav til parkering for kjedede eneboliger er ikke presisert i kommuneplanens arealdel, og følger parkeringskravet til flermannsbolig. Fordelt i planområdet er det regulert 4 områder med gjesteparkering (o_PP1, o_PP2, o_PP3 og o_PP4),

5.11 Vann og spillvann og overvannshåndtering

I planområdet er det ingen vann- eller avløpssystemer i dag, men det er etablert frem til planområdet. Det etableres derfor nytt vann- og avløpssystem i planområdet som tilkobles nord for planområdet. Det foreslås kommunal vann- og avløpstrase i gang-/sykkelveg, kjørevei, i o_SK og o_VAN. Hele planområdet har fall mot tilkoblingspunktet i nord. På grunn av veien faller mot sør i den sørligste delen av planområdet, vil o_SK og o_VAN bidra til å gi selvføll mot nord.

Overvannsledningen i området dimensjoneres for å håndtere avrenning fra vegareal, annen kommunal grunn og 20 % av private tomter. Se også overvannsnotat (30.08.2024).



Figur 38 - Rammeplan for VA (05.12.2024)

5.12 Overvannshåndtering

Planområdet og nærliggende områder er vurdert.

Planområdet er delt inn i 4 delfelt, N1-N4, basert på avrenningsmønster. Det er lagt opp til at delfelt N2-N4 skal redusere avrenningen til terreng med en faktor på 0,8 i fremtidig situasjon målt opp mot eksisterende situasjon. Det er forutsatt at tomter skal håndtere overvann fra egen eiendom, men at ca. 20% av overvannet vil renne videre.

For delfelt N1 foreslås ingen fordrøyningsløsninger.

For delfelt N2 foreslås det å etablere to åpne fordrøyningsløsninger ved bruk av terskler. Fordrøyningsbehovet er 194 m³ for en 50-års nedbørshendelse med 52,7 l/s i utslipp (mot 65,9 l/s i eksisterende situasjon). De to åpne fordrøyningsløsningene har teoretisk fordrøyningsvolum på 260 m³ og kan dermed håndtere en 200-års nedbørshendelse med opptil 30 minutters varighet.

For delfelt N3 foreslås det å etablere strømningsavskjærere. Fordrøyningsbehovet er 826 m³ for en 50-års nedbørshendelse med 98,2 l/s i utslipp (mot 122,7 l/s i eksisterende situasjon). Overvann fra delfeltet ledes til veifylling ved hjelp av overvannsnett. Overvannet spres i veifyllingen ved bruk av drensledninger og holdes tilbake i fyllingen på grunn av strømningsavskjærere. Det anlegges et utslippsrør i bunnen av strømningsavskjæreren hvor utslippet blir regulert av oppstuvingshøyden bak strømningsavskjæreren. Foreslått løsning har et teoretisk fordrøyningsvolum på 880 m³ og kan dermed håndtere en 100-års nedbørshendelse med opptil 30 minutters varighet.

For delfelt N4 foreslås det å etablere strømningsavskjærere. Fordrøyningsbehovet er 314 m³ for en 50-års nedbørshendelse med 69,8 l/s i utslipp (mot 87,7 l/s i eksisterende situasjon). Overvann ledes til veifylling ved bruk av drensledninger og holdes tilbake i fyllingen på grunn av strømningsavskjæreren, V3. Det foreslås også to strømningsavskjærere, V5-V6, da terrenget er kupert og noe overvann vil drenere ut mot V5 og V6. Strømningsavskjærerne vil påse at overvann holdes tilstrekkelig igjen i fyllingen. Det anlegges utslippsrør i bunnen av strømningsavskjærerne hvor utslippet blir regulert av oppstuvingshøyden bak strømningsavskjæreren. Foreslått løsning har et teoretisk fordrøyningsvolum på 334 m³ og kan dermed håndtere en 100-års nedbørshendelse med opptil 45 minutters varighet.

I byggeplan kan kotehøyde på terskler og strømningsavskjærere justeres, men fordrøyningsvolumet for en 50-års nedbørshendelse skal oppnås.

Det skal påses at flomveier renner mot terrenget som beskrevet og at dagens flomveier opprettholdes.

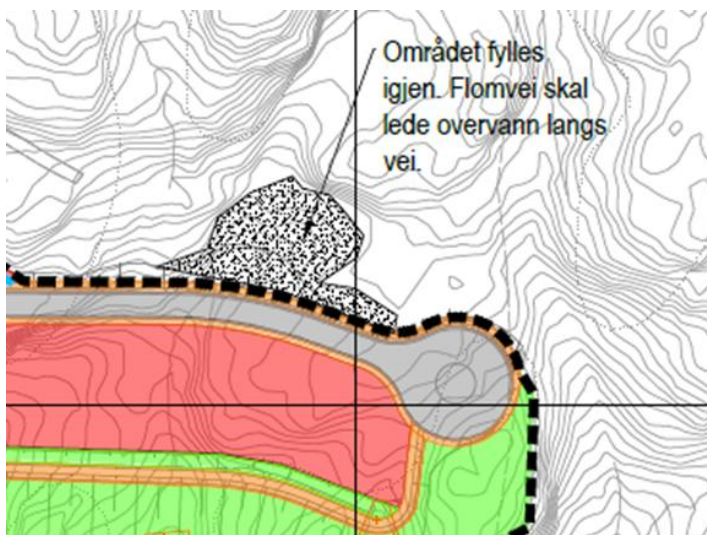
Overvann fra planområdet kobles ikke til eksisterende overvannsledninger i tilstøtende boligfelt i nord.

Flomveier:

Utenfor planområdet vil flomvannet i nord følge veinettet. Før flomvannet treffer eksisterende vei (Bevervegen) skal det påses at flomvannet ledes mot grønt drag i vest, som vist på tegning G004. Flomvannet renner nedover terrenget langs eksisterende flomveier. Flomveien når Granlivegen og følger jernbanesporet nordover. Flomveien går langs Lundeflaten og følger vei og grøfter til Otra. Flomvann som renner sørover innad planområdet treffer eksisterende flomveier og ledes vestover i terrenget. Flomvannet renner mot Granlivegen og følger jernbanen sørover. Flomvannet krysser jernbanen i en kulvert (rektangulær 900mmx600mm) og føres vekselvis mellom kulverter og åpne grøfter til Otra.

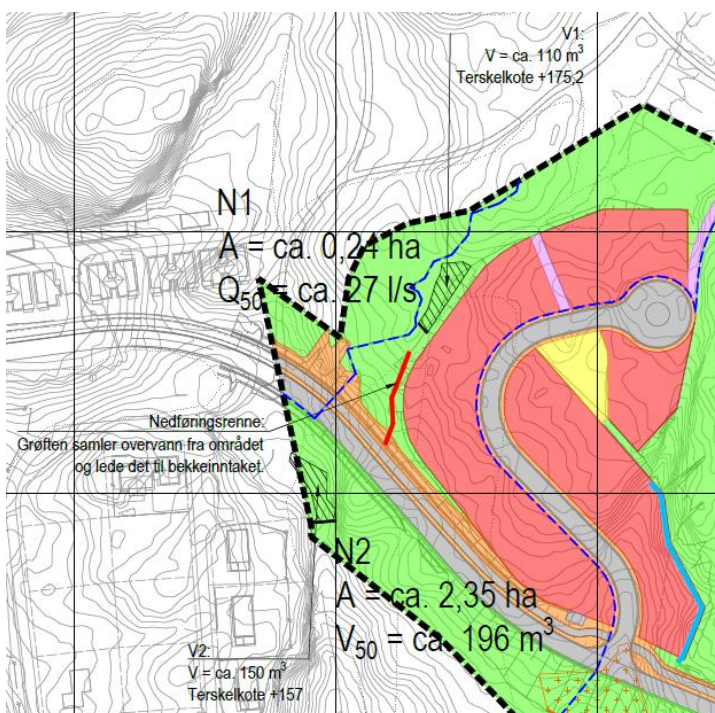
Se vedlagt overvannsnotat.

Ifm prosjektering av overvannshåndtering, er det ikke ønskelig med oppstuvning av vann som presser på fyllingen, og er heller ikke gunstig ift sikkerhet og beredskap så tett på ny bebyggelse. Vannet bør renne langs ny veg. Det foreslås at området tillates oppfylt med stein, tildekkes med jord og gjensås med eng-flora el. Arealet er et LNF-område og vil fortsatt være et LNF-område etter gjennomført tiltak. Se skravert område i figur nedenfor.



Figur 41 – Mindre oppfylling av dump, bortledning av overvann

Ifm fordrøyning av overvann, er det behov for etablering av terskler i område «V1 og V2» i bekkedraget. Det tillates etablering av nevnte terskler i området som er regulert til «friluftsmål» og i berørt del av hensynssone «H560_2» (bevaring naturmiljø). Detaljer vedr utforming tas i byggeplan. Se detaljer for berørt areal med skravur i figur nedenfor.



Figur 42 – Terskler «V1 og V2» ved bekk ifm overvannshåndtering

5.13 Energi

Det er avsatt areal til to trafostasjoner i planområdet.

5.14 Avfall

Plan for avfallshåndtering skal følge norm til Avfall Sør. På grunn av antall boenheter og avstand (mindre enn 20 boenheter pr avfallspunkt og mer enn 100 meter fra boenhet til avfallspunkt), velges løsning med avfallsdunker på egen tomt for renovasjon i boligområdet.

5.15 Planlagte offentlige anlegg

Ny samleveg, nye boligveger, fortau, 4 områder for gjesteparkering, 2 trafo, trasé for VA, 3 sandlekeplasser, kvartalslekeplass og turveger er offentlig. Lekeplasser er jevnt fordelt i planområdet.

5.16 Forslag til veinavn

Planområdet tilknyttes eksisterende veg i nord, Bevervegen. Planområdet omfatter nye kommunale veger. Hovedvegen gjennom boligområdet er forlengelse av eksisterende Bevervegen. Det er utarbeidet et eget temakart som visert plassering av nye veger. Forslag til nye vegnavn tar utgangspunkt i eksisterende vegnavn i tilstøtende boligfelt som i hovedsak består av navn på norske dyr. Det foreslås følgende ny kommunale vegnavn i planområdet:

- Gaupevegen
- Uglevegen
- Piggsvinvegen



Figur 43 - Forlag til nye vegnavn

6. Konsekvens av planforslaget

6.1 Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for flere typer lek og aktivitet for barn og unge. Det planlegges for flere sandlekeplasser, en større kvartalslekeplass, akebakke og bål plass. Nærmiljøet vil med dette få flere tilrettelagte aktiviteter for barn og unge.

Flere stiforbindelser innad i planområdet, samt fortau gjør at området vil bli trygt å ferdes i. Gode stiforbindelser gjør at man lett kommer ut til grøntområder og tilstøtende stiforbindelser.

6.2 Folkehelse

God tilgang til rekreasjonsområder gjør at plantiltaket tilrettelegger for en aktiv hverdag. Planområdet ligger nært til skog, med flere turveier og stier. Dette gjør området godt egnet for aktiviteter innenfor friluftsliv, som turgåing, ski og sykling. Stiforbindelse mellom planområdet og tilstøtende grøntområder sikres gjennom planarbeidet.

Gang- og sykkelvei skal etableres langs hovedveien i planområdet. Dette vil sikre trygge trafikkforhold for myke trafikanter og vil kunne bidra til å fremme gange og sykling.

Internt i planområdet skal det etableres møteplasser hvor personer i alle aldre har mulighet til og møtes.

6.3 Universell utforming og tilgjengelighet

Vegene i planområdet har universell utforming, det samme gjelder for lekeplasser og p-plasser. Nye vegger skal ha belysning. Innenfor planområdet er det ingen forstyrrende lyder som hemmer mobilitet for blinde og svaksynte.

Alle boenheter, med unntak av 2. etasje på firemannsboliger, skal være tilgjengelige boenheter ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Det er ikke krav til tilgjengelighet i eventuelle hybler/utleieenheter i underetasje.

6.4 Risiko og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er blitt utarbeidet i forbindelse med detaljreguleringen.

ROS-analysen er blitt utarbeidet etter DSB sin veileder «samfunnssikkerhet i kommuneplanens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (2017).

Etter gjennomgått sjekkliste er fire uønskede hendelser identifisert. Dette gjelder fare snøskred, flom grunnet overvann, fare for radon og terrengformasjoner som kan utgjøre fare.

I henhold til NVE ligger et mindre areal i planområdet innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Dette gjelder et mindre område i formålsfalte friluftsmål. Det skal ikke gjøres tiltak i området. Sannsynlighet og konsekvens er vurdert til små/lav. Hensynssone er vist i plankart med tilhørende bestemmelser.

Bekk og flomveier går gjennom planområdet og ned mot eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Området skal bygges ut med boliger, veier, lekeplasser og stinettverk. Planområdet er delt inn i 4

delfelt, N1-N4, basert på avrenningsmønster. Det er lagt opp til at delfelt N2-N4 skal redusere avrenningen til terreng med en faktor på 0,8 i fremtidig situasjon målt opp mot eksisterende situasjon.

Det er forutsatt at tomter skal håndtere overvann fra egen eiendom, men at ca. 20% av overvannet vil renne videre. Det vises til notat om overvann.

Planområdet har et kupert terreng, med noen terrengformasjoner som kan utgjøre fare. Sannsynlighet og konsekvens er blitt vurdert til lav/små. Sikring med gjerder og/eller bolter/nett er lagt inn som tiltak for å sikre høyere skrenter som kommer av tiltaket.

I henhold til NGUs aktsomhetskart for radon ligger planområdet under «høy» aktsomhet for radon. Både sannsynlighet og konsekvens for liv og helse er derfor vurdert til høy. Krav om radonsperre i alle nye bygg er lagt inn som konsekvensreduserende tiltak.

6.5 Luftkvalitet

De viktigste kildene til lokal luftforurensning er veitrafikk, vedfyring, industri og bygg- og anleggsarbeid, med veitrafikk som den største årsaken til lokal forurensning. Det er særlig svevestøv (PM10 og PM2,5) og nitrogenoksider (NO2 og NO) som bidrar til lokal luftforurensning og som er de største helsetruslene.

Trafikkmengden er lav og det er ingen industri med utslipp til luft i nærområdet.

6.6 Lyd og støy

I planområdet er det ingen kilder til støy, foruten biltrafikk til og fra boligområdets egne beboere og besøkende. Nye boliger skal ikke etableres i nærheten av eksisterende eller planlagt støykilde. Plantiltaket faller derfor ikke inn under tiltak der retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kommer til anvendelse.

6.7 Naturmangfold

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.

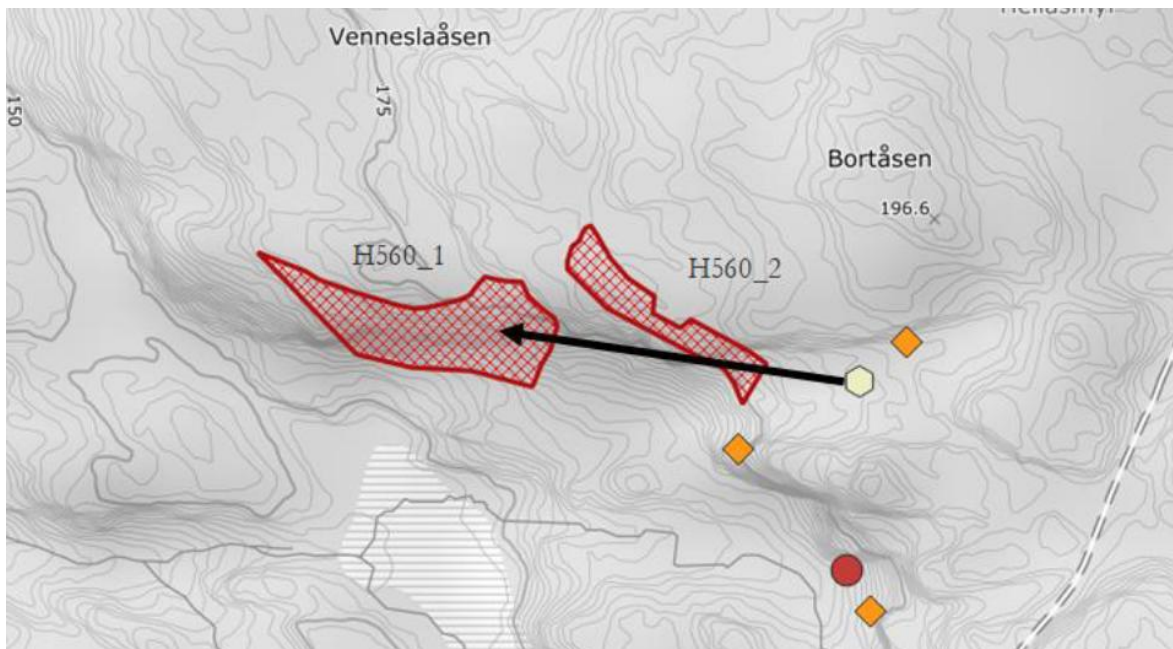
I de foreslåtte områdene vil man sikre naturkvaliteter som eldre furutrær, variert treslag-sammensetning, potensielle leveområder for lind og ruteskorpe, samt har stort potensiale for fremtidig naturtypekvalitet etter Miljødirektoratets. Det er også variasjon i vegetasjon fra fattig til litt baserik 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.

Det aller viktigste tiltaket knyttet til fremmede arter, er å unngå spredning av disse inn i området. Masser som benyttes bør ikke være infiserte med frø eller plantedeler fra fremmede arter og det beste vil være om masser kan benyttes lokalt. Om det i anleggsfasen benyttes maskiner og annet

utstyr som nylig har vært i områder med fremmede arter, bør disse rengjøres før de kan benyttes i planområdet her. I rapport for biologisk mangfold, er det vist registrering av fremmede arter.



Figur 44 – Nye hensynssoner bevaring naturmiljø, stakk med ruteskorpe flyttes til H560_1

6.8 Energiforbruk

Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk (belysning, vinduer, isolering mm). Det er muligheter til etablering av varmepumpe (luft-luft, jordvarme), solcellepanel mm.

6.9 Anleggsfasen

Det tillates trinnvis utbygging av området. Dette er ønskelig for å kunne tilpasse utbyggingen. En trinnvis utbygging samsvarer godt med bærekraftig utvikling, der man har mulighet til å tilpasse utbygging etter behov og samfunnsutvikling.

Grenseverdier for anleggsstøy i bygge- og anleggsperioden skal følge anbefalinger i tabell 4, T-1442/2021 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging».

Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

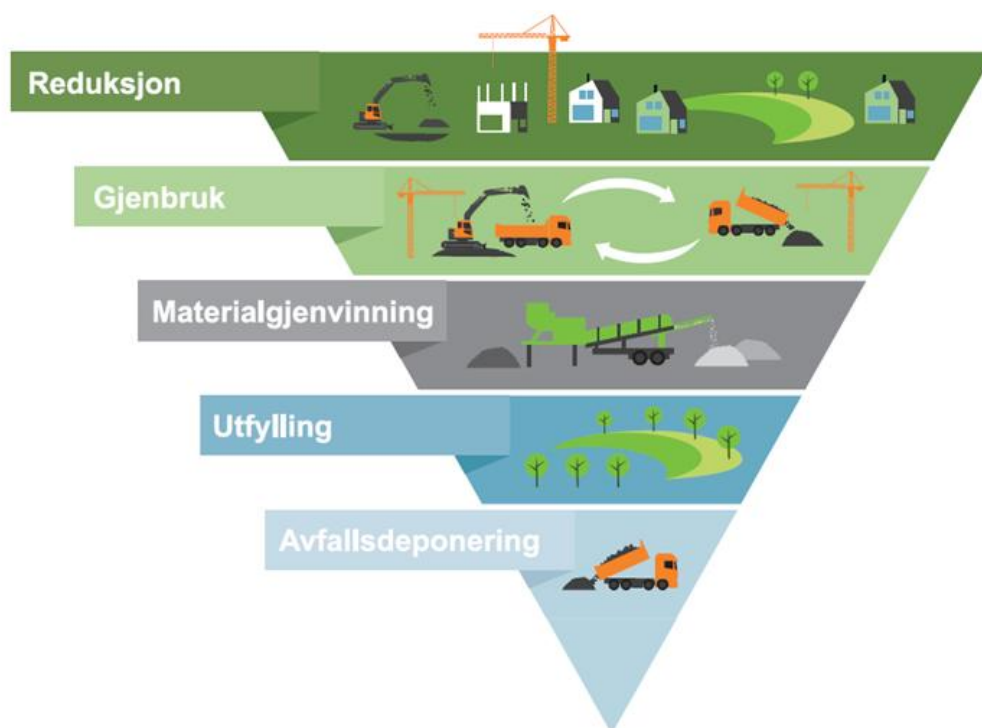
Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støyntivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

6.10 Massehåndtering

Innenfor planområdet er det masseoverskudd av stein ved etablering av veier og teknisk infrastruktur. Overskuddet er hovedsakelig planlagt benyttet til oppfylling av tomter, og vil totalt sett gi tilnærmet massebalanse. Dette gir god miljøgevinst, mindre transportbehov, mindre utslipp av avgasser fra anleggsmaskiner, mindre anleggs-støy og støv, samt bedre økonomisk håndtering.

Detaljer for det enkelte boligfelt (tomter, veger, turveger, lekeplasser, grøfter mm), gjennomføres ifm utarbeidelse av byggeplan i neste planfase. Dette omfatter også de enkelte massers oppbygning i forskjellige lagdelinger (stein, grus mm).

Innenfor planområdet er det ingen matjord eller dyrket mark.



Figur 4.1: Ressurspyramiden (avfallspyramiden) illustrerer prioriteringene i norsk og europeisk avfallspolitikk. Pyramiden danner også rammen for regionalplanens strategier for en mer bærekraftig massehåndtering. Figur: Berit Sømme

Figur 45 – Ressurspyramide. Hentet fra regionalplan for massehåndtering på Jæren.

6.11 Nullvekstmål

De ytre forholdene medfører at flesteparten av reisene til og fra Venneslaåsen vil utføres med personbil. Samtidig vil en viktig snarvei opparbeides og det legges til rette for fremtidig kollektivtransport. Utbyggingen vil medføre økt biltrafikk, men viktige prinsipper for nullvekstmålet er innarbeidet i planen, slik at trafikkøkningen likevel begrenses. Det vises til notat «planens påvirkning på nullvekstmålet» datert 24.03.2025.

7. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbygger skal etablere infrastrukturen i feltet. Når infrastrukturen er ferdig bygd, overtar kommunen vederlagsfritt offentlig infrastruktur og tilhørende areal.

Det er ingen kommunale investeringer som følge av planforslaget som forslagsstiller kjenner til.

8. Planprosess og medvirkning

8.1 Oppstartsmøte

Det ble gjennomført oppstartsmøte den 07.02.2018 mellom administrasjonen i Vennesla kommune, ViaNova Kristiansand AS og daværende tiltakshaver Hele gjengen AS. Det ble i oppstartsmøte lagt særlig vekt på overvannshåndtering, skiløyper og traseer i nær tilknytning til området, silhuettvirkning av ny bebyggelse og fordeling av bebyggelsestyper.

8.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel ble sendt til relevante offentlige høringsinstanser, foreninger, grunneiere og naboer den 08.03.2018.

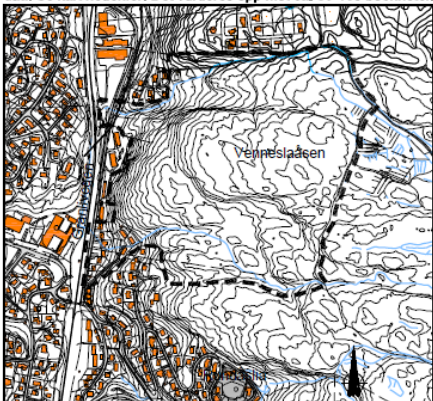
Frist for merknader var 14.04.2018.

 **VIANOVA**
Kristiansand

VARSEL OM DETALJREGULERING

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det at ViaNova Kristiansand AS, på vegne av Hele Gjengen AS setter i gang arbeid med privat detaljregulering for område B57 i kommuneplan for Vennesla, i forlengelse Bevervegen.

Forslaget til planavgrensning omfatter hovedsak elendommene gnr 6 bnr 4, 7, 701, 1095, 1187, 1188, samt berørte eiendommer langs bekkene som renner ned mot Granlvegen. Området er på ca. 300 daa. Se kart nedenfor. Det vurderes opp mot ca. 80-100 boenheter.



Formålet med reguleringen er å legge tilrette for boligbebyggelse med eneboliger, 2-mannsboliger og flermannsboliger, med tilhørende infrastruktur (veger og fortau) og grønnstruktur. Det legges vekt på håndtering av overvann, og vurderes mulige tiltak i to bekker. Snarveger ned mot Granlvegen skal vurderes, og atkomst mot eksisterende skiløyper.

Planområdet er uregulert. I kommuneplanens arealdel (2011-2023) er området avsatt til "framtidig boligbebyggelse" (B-57), "nåværende grønnstruktur", "nåværende LNF", samt "nåværende boligbebyggelse".

Detaljreguleringen har blitt vurdert i forhold til PBL, samt forskrift om konsekvensutredning (KU). Planen utløser ikke krav om KU etter PBL § 12-3 jfr § 4-2.

Det varsles oppstart av utbyggingsavtale, jf. PBL 17-4.

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

ViaNova Kristiansand AS, Postboks 541, 4665 Kristiansand
innen 14.04.2018.

Tel: +47 38 12 08 50 E-post: even.lorentsen@vianova.no

www.vianovakrs.no

Figur 46 - Varsel i Vennesla tidende.

8.3 Medvirkning

Medvirkning med barn og unge vil bli gjennomført i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. Dette er avklart med saksbehandler i kommunen.

8.4 Innkomne merknader etter varsel om oppstart

8.4.1 Offentlige innspill

Merknader fra Glitre Nett As (tidl. Agder Energi Nett AS), datert 18.04.2018:

Innenfor planområdet er det ingen anlegg, med unntak av østlige del av Granlivegen.

Det må avsettes areal til nettstasjon for å forsyne området med strøm.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Merknader fra Bane NOR, planavdelingen datert 13.04.2018:

Det må legges inn byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje i plankartet.

Viktig at det gis en tilstrekkelig fagkyndig beskrivelse hvor det fremgår om jernbanen kan bli utsatt for skade i forhold til flom. Ved eventuelle negative konsekvenser for jernbanen, må det beskrives nødvendige risikoreduserende tiltak. Det aksepteres ikke planforslag som medfører økt belastning på jernbanens drens-system.

Overgangsbro på Skolevegen er i dårlig forfatning. Det er signalisert tidligere til Vennesla kommune i forbindelse med kommunedelplan Venneslaheia, at det er aktuelt å rive broa og at kommunen må ta høyde for å bygge en ny bro. Dersom det legges til rette for snarveg ned mot Granlivegen, kan dette medføre at eksisterende bro får økt betydning. Eksisterende bro bør inkluderes i planen, slik at eventuell ny bro kan sikres i reguleringsplanen.

Det bør utføres en støyfaglig utredning som synliggjør ulike støynivå. Det vises til T-1442/2016.

Det vises til nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging. Kommunen må vurdere om det er hensiktsmessig med arealplanleggingen i forhold til nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging. Det vises også til at kommuneplanens bestemmelser 1.2.2, hvor det stilles krav om utarbeiding av områderegulering.

Det vises til Bane NOR sin veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging. For behov for avklaringer bes det at det tas kontakt med saksbehandler.

Dersom planarbeidet ikke skal ivareta spesielle hensyn, bes det at plangrensen trekkes utenfor gnr/bnr 300/5. Dersom deler av eiendommen likevel inngår i planområdet må denne reguleres til jernbane.

Tiltakshavers kommentar:

Dersom det reguleres med formål til bebyggelse, reguleres byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midttlinje, dersom planavgrensningen omfatter dette arealet. Forhold til overvann skal utredes og håndteres.

Det er ikke aktuelt å utvide planområdet. Tilstand på bro over jernbanen må være et forhold mellom bane NOR og Vennesla kommune.

Nærmeste område for boligbebyggelse ligger 250 meter fra jernbanelinjen. Vi kan ikke se at det er nødvendig å kartlegg støyforhold.

Fremtidig boligområde er avsatt i overordnet plan, og tiltakshaver forholder seg til dette.

Forhold til plantype er vurdert, og det er fattet vedtak om at det kan reguleres som en detaljreguleringsplan.

Den endelige planavgrensningen skal vurderes i løpet av planprosessen. Eventuelt berørt areal til Bane NOR reguleres til formål jernbane.

Merknader fra Statens vegvesen Region sør, seksjon for planforvaltning og miljø, datert 10.04.2018:

Statens vegvesen forutsettes at det gjennomføres trafikkberegning/kapasitetsberegning for kryss mellom fv. 405 og kommunal veg til området (Granlivegen).

Tiltakshavers kommentar:

Planområdet (tidligere B57) har ligget inne i kommunale planer i en lang tid. Planområdet er siste utbyggingsområde øst for jernbanen. En kan ikke se at siste utbyggingsområde som er tilknyttet Heptekjerrvegen og Granlivegen, gir så stor prosentmessig tilførsel som medfører ytterligere behov for kapasitetsberegninger av kryss.

Merknader fra Agder fylkeskommune (tidl. Vest-Agder fylkeskommune, v/ seksjon for plan og miljø), datert 12.04.2018:

Fylkeskommunen peker på at planen vil kreve konsekvensutredning etter vedlegg I, dersom ikke arealformålene i overordnet plan blir videreført.

Kommuneplanens arealdel er under revidering. Reguleringsarbeidet bør avvende utfallet av kommuneplanrevisjon.

Det bør tilrettelegges for mulig bussbetjening av det nye boligområdet.

I planforslaget må det redegjøres for mulighetene for å etablere g/s-veg som direkte tilkomst til Granlivegen. Det bør legges til rette for gode oppstillingsplasser for sykkel, samt sikres lademulighet for elbil.

Det må lages en visualisering som synliggjør landskapsvirkningene fra omkringliggende område og sentrum. Det må unngå silhuettvirkning. Dette må legges til grunn for arealdisponering.

Det skal beskrives hvordan barn og unges interesser vil bli ivarettatt. Sikre tilgang til gode og trygge lekeområder for barn og unge i ulike aldersgrupper. Rekkefølgekrav i bestemmelsene bør sikre opparbeidelse. Snarveg og stier bør kartlegges og opprettholdes.

Det vises til vannforeskriften § 29 siste ledd. Nye tiltak i bekker kan utløse søknadsplikt etter «Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag», hvor fylkeskommunen er myndighet. Det må tas kontakt med fylkeskommune dersom det planlegges tiltak i bekkene.

Området omfattes i et viktig nærfriluftsområde. Nordøst for planområdet er det skiløype «halvmila i Vennesla». Det gis råd om at stien fra Granlibakken og atkomst til bakenforliggende turområde opprettholdes.

Det må utføres en befaring av området for å avgjøre om det skal foretas en arkeologisk registrering. Kontaktperson er Ann Monica Buekleiv.

Tiltakshavers kommentar:

Regulering av planområdet forholder seg til overordnet plan, med avsatt areal til fremtidig bolig (B57). Det er gitt tilbakemelding fra Vennesla kommune at en er positiv til oppstart av planarbeid. Tiltakshaver forholder seg til eksisterende kommuneplan sin arealplan.

Det reguleres ikke nye bussholdeplasser i planområdet. Agder Kollektivtrafikk (AKT) kjører i dag buss til snuplass ved Heptekjerrvegen. Det er ingen bussforbindelse videre sørover på Bevervegen, og nytt planområde skal tilkobles denne.

Pga av høydeforskjellen mellom nytt boligområde og Granlivegen vest for planområdet, er det ikke mulig å tilrettelegge for helårs g/s-veg. Det åpnes for å benytte eksisterende atkomst som går ned til Granlivegen. Boligtomtene er romslige som gir mulighet til sykkeloppstilling. Eventuell lademulighet for elbil må tas i byggesøknaden.

Ny bebyggelse skal få en god arkitektonisk beliggenhet i terrenget som gir lite silhuettvirkning.

Planbeskrivelsen skal beskrive barn- og unges interesser. Snarveger skal kartlegges.

Forhold til vannforskriften skal følges opp.

Det er tatt kontakt med fylkeskonservator i forhold til befaring opp mot kulturminner og kulturmiljø.

Merknader fra Statsforvalteren i Agder (tidl. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, v/ Miljøvernavdelingen), datert 03.04.2018:

Det vises til Fylkesmannens sjekkliste for reguleringsplaner. Det vises til vannressursloven § 11, vedr kantvegetasjon langs vassdrag. Denne bør være 10-20 meter. Det vises til brev fra NVE av 09.04.2013 vedr kommunedelplan Venneslaheia. Gang-/sykkelveger må ikke komme i konflikt med vannveier, og det må settes byggegrenser langs bekker. Tiltak i vassdrag krever tillatelse fra fylkeskommunen.

Det vises til RPR for barn og unge. I planprosessen må barn og unges gis anledning til deltakelse. Det vises også til FN's barnekonvensjon.

Det skal gjøres rede for trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktiviteter. Innenfor planområdet må det avsettes tilfredsstillende lekeareal.

Det skal legges vekt på effektiv arealbruk og samordning mellom arealbruk og transportsystem, sett i lys av overgang til lavutslippssamfunnet. Det bør legges opp til gode gang- og sykkelstier og snarveger, mot sentrum, skole og kollektivpunkt. Det bør stilles krav til tilrettelegging for lading av el-biler, samt bruk av fornybare materialer i bygg.

Potensialet for sulfidholdig berggrunn bør vurderes.

Vannforskriften § 12 må vurderes ved inngrep kan medføre en forringelse av miljøtilstanden i vann.

Fylkesmannen forutsetter at formål avsatt i kommuneplanens arealdel videreføres i detaljreguleringen.

I planarbeidet må det vurderes overvannshåndtering og klimatilpasning, folkehelse, støy (T-1442/2016), luftkvalitet (T-1520/2012), estetisk utforming (pbl § 1-1), universell utforming (pbl § 1-1), risiko- og sårbarhetsanalyse hvor resultatet skal innarbeides i plan og bestemmelser, og naturmangfoldloven §§ 8-12.

Tiltakshavers kommentar:

Det skal avklares om det er behov for tiltak i vassdrag (bekkene).

Det er gitt mulighet til deltakelse, ifm varsel om oppstart av planarbeid, for barn og unge i planprosessen, ved barn- og ungdomsrepresentant i Vennesla kommune, ungdomsrådet og Vennesla skole ved elevrådet.

Det skal redegjøres for sikker atkomst til skole og barnehage i planbeskrivelsen.

I planen reguleres g/s-veg, og det skal åpnes for atkomst til rekreasjonsområde og snarveger. Eventuell tilrettelegging av lading for elbiler, må være opp til den enkelte kjøper og tas i byggesøknaden. Byggematerialer i boligene er i all hovedsak treverk.

I planforslaget skal det vurderes berggrunn og sulfid, og løsning for overvann skal vises. Grenseverdi for støy skal overholdes, samt luftkvalitet. Det skal tilstrebes universell løsning.

Det skal utarbeides ROS-analyse. Eventuelle hensynssoner reguleres i plankartet med tilhørende bestemmelser. Naturmangfoldet skal kartlegges i planfasen.

8.4.2 Innspill fra foreninger

Merknader fra Granlibakken vel v/ Kjell I. Mathisen, datert mottatt 18.03.2018:

Grøfter må gjøres dypere og stikkrennene økes i dimensjon, pga «tålegrense» for vannmengder allerede er nådd.

Vil utbyggingen være på toppen av varslet planområde, eller også nærme boligområdet Granlibakken. Tilstøtende areal til boligområdet er friområde.

Tiltakshavers kommentar:

Overvann skal vurderes og håndteres. Eventuelle avbøtende tiltak med grøfter og stikkrenner skal avklares.

Ny boligbebyggelse forholder seg til avsatt areal for ny bebyggelse (på toppen av varslet planområde), betegnet tidligere som B57.

I overordnet plan (kommuneplanens arealdel) er tilstøtende areal rundt boligområder avsatt til LNF-område.

8.4.3 Private innspill

Merknader fra Hans Reidar Bjørk, Granlivegen 37, datert 12.04.2018:

Ved store nedbørsmengder går bekken over sine bredder. Det har vært oversvømmelse i huset og hos naboen i Granlivegen 35. Det må tas hensyn til problemet med overvann i forbindelse med utbyggingen.

Tiltakshavers kommentar:

Forhold til overvann skal utredes og håndteres.

8.5 Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Detaljregulering Venneslaåsen gnr/bnr 6/4, 701 forholder seg til føringene som er gitt i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Det er gjennomført god kartlegging og befaring i planområdet som gir grunnlag for videre god planlegging av boligområder, infrastruktur og grønnstruktur. Det er gjennomført kartlegging av biologisk mangfold. I planprosessen er det ikke avdekket store konfliktområder. Det har vært en god planprosess mellom Vennesla kommune (adm), forslagstiller og rådgivere.

En har dermed et godt bearbeidet grunnlag som har resultert i en velfungerende reguleringsplan som tar hensyn nærmiljø, landskap og fjernvirkninger, samt at atkomst til skogsområdene som rekreasjonsområder er opprettholdt.

Hovedhensikten med planen er regulering av boligområde, hvor det er god fordeling mellom boliger, samferdsel og grønnstruktur. Hoveddelen av regulerte formål utgjør boliger, lekeplasser, veg, fortau og grøntområder. Grønne lunger og stier mellom tomter sikrer trygg fremkommeligheten i boligområde.