



Vennesla kommune

Arkivsak-dok. PLAN-25/00392-2

Arkivkode

Saksbehandler Oddbjørn Sagedal

Saksgang

Bygg- og miljøutvalget

Møtedato

20.11.2025

GBNR 6/575- NESVEGEN - MINDRE REGULERINGSENDRING - PRINSIPPAVKLARING

Sammendrag:

Det er søkt om prinsippavklaring for å kunne starte arbeid med mindre planendring etter PBL § 12-14(2), for gbnr. 6/575 i Nesane. Ønsket prosjekt er i strid med bestemmelser om plankrav, høyder, takform og stigning på privat veg.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygg- og miljøutvalget frarår å starte arbeid med endring av reguleringsplan for Nesane, etter PBL § 12-14, 2. ledd, med hensikt om å kunne få hjemmel for godkjenning av forevist byggeprosjekt på gnr. 6, bnr. 575.

Vedlegg:

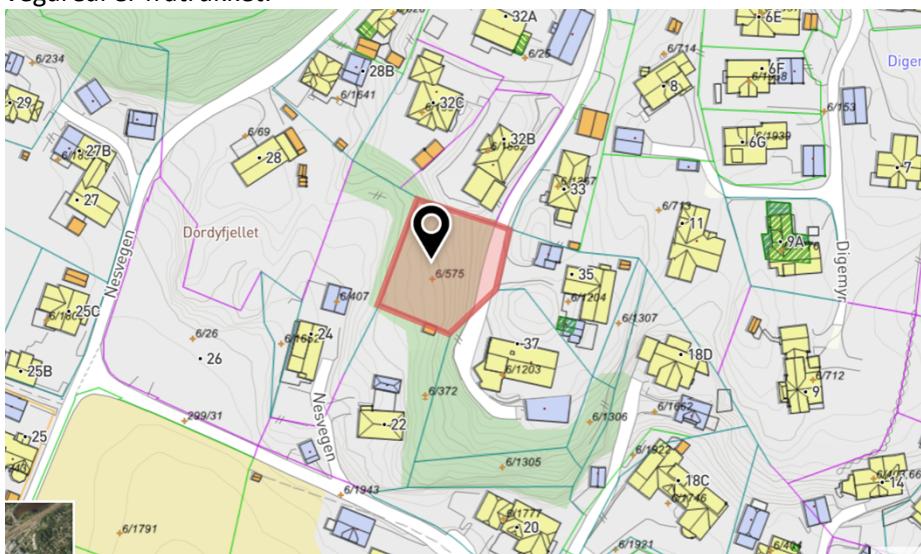
Notat fra konsulent med plankart og tegninger

Plankartutsnitt

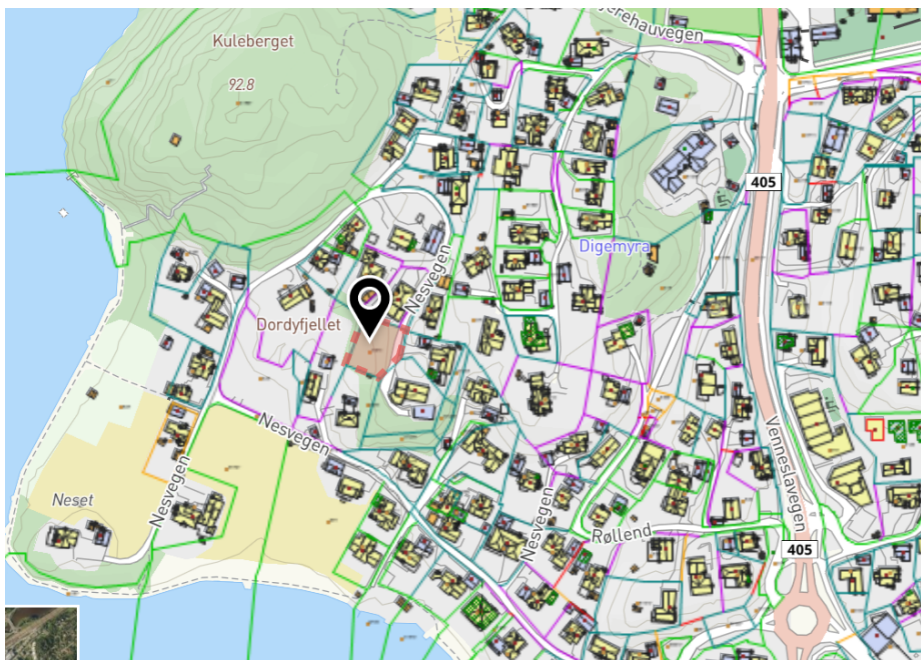
Bakgrunn for saken

Magna Prosjekt Sør AS, har i oversendelse av 30.10.25, bedt om en prinsippavklaring om mulighet for en mindre planendring av reguleringsplan for Nesane. Planendringen ønskes for å kunne hjemle tillatelse til en ny enebolig på Gnr. 6, bnr. 575, som ligger ved siden av Nesvegen 37 (Gnr. 6, bnr. 1203). Det er eiere til Nesvegen 37, Ingeborg S. og Erlend Fidjeland som er eiere av grunneiendom 6/575. Tiltakshavere for ønsket prosjekt er Helga Victoria og Tore Aas Johnsen. Det opplyses at det er gjort avtale med nabo som muliggjør tilkoping til kommunalt VA -anlegg, og det er avtalt vegrett på den private felles vegen.

Gbnr 6/575 ble fradelt fra gbnr 6/24 i 1952, og er et restareal etter at Nesvegen 35 og 37 ble fradelt fra denne eiendom i 1973. Det var den gang en høyspentlinje over 6/575. Eiendommen 6/575 har således ikke blitt fradelt som selvstendig tomt etter plan og bygningsloven. Arealet er på ca. 900 m² når felles vegareal er fratrasket.



Utklipp fra kommuns kartdata – oversiktsbilde som viser gnr/bnr og adresser.



Utklipp fra kommunens kartdata som viser deler av området, Nesane.

Det er flere forhold i ønsket prosjekt som ikke er i tråd med reguleringsplanen. Det er krav om detaljregulering, og gesims-/mønehøyde/takform. Den private delen av Nesvegen er brattere enn

teknisk krav i kommuneplanen. Kravet er 1:8, mens den gjennomsnittlige stigning over en lengde på 170 m er 1:7,5, og på en strekning på ca. 26 m er den 1:5,3. (målt på kart). Kravet for private veger står i § 2.3 i kommuneplan-bestemmelsene som ble vedtatt i 2019. Det ble godkjent en bebyggelsesplan for 2 nabotomter i 2009, men da var ikke kravet til stigning for privat felles veg tatt inn i kommuneplanbestemmelsene. Det kan også bli aktuelt at Avfall Sør vil kreve at hentepunkt for renovasjonsdunker vinterstid, må bli ved enden av kommunal veg.



*Figur 5: Viser en illustrasjon av huset, og hvordan det er tilpasset omgivelsene.
Kilde: Novo Arkitekter*

Den kommunale delen av Nesvegen er regulert med 6 m bredde, men det foreligger ikke noen tidsplaner for utbedring. Den må reguleres på nytt hvis det skal gjøres noen vesentlige utvidelser av vegen.

Saken er drøftet i møte med enhet for plan/utbygging, og en har i etterkant av dette drøftet med Enhet for park og teknisk som har uttalt internt: «Nesvegen er lite egnet for flere boliger (økt trafikkmengde) slik den er i dag. Vegen er en smal endeveg med vegbredde mindre enn 4 meter enkelte steder. Selv en liten økning i trafikkmengde vil gi stor belastning. Vi er derfor skeptiske til dette.»

I forbindelse med detaljregulering for Nesvegen 17 D og E i 2011/2012 ble kvaliteten på Nesvegen utredet før detaljreguleringen ble startet.

Etter befaring traff Bygg- og miljøutvalget i møte den 23.11.2011 følgende prinsippvedtak (sak 145/11):

- 1 Det er ønskelig med utbedring av Nesvegen for å kunne ivareta trafikksikkerheten. Dette aktualiseres i forbindelse med ønske om videre utbygging i området.
- 2 Det vil bli krevd detaljreguleringsplaner for framtidig utbygging av områder i Nesane i tråd med reguleringsplan for området.
- 3 Det må påregnes rekkefølgekrav ved fremtidige detaljreguleringsplaner i Nesane knyttet til utbedring av Nesvegen.

Klima- og miljøkonsekvenser

Kommunedirektøren anser at prosjektet har begrensede klima- og miljøkonsekvenser, det er et forholdsvis sentrumsnært område og er i dag regulert til boligformål.

Økonomiske konsekvenser

Det forutsettes at prosjektet ikke har økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vurdering

Det anses som urealistisk at en enkelt tomt kan bære kostnad med å utbedre kommunal veg, det må i tilfelle bli aktuelt ved utbygging av et større felt i området. Det ligger heller ikke til rette for å slake ut stigning på den private vegen.

En eventuell planendring kan åpne opp for unntak for denne tomten, for krav om detaljregulering og krav til gesims- og mønehøyde, og for teknisk krav til adkomstveg. Det anses som ferdig utbygd på denne delen av Nesane som har adkomst fra den private vegen, bortsett fra at det tidligere er søkt om bruksendring av et stort uthus til boligformål på gnr. 6, bnr. 25.

For noen eiendommer langs den kommunale vegen, kan det være potensiale for fortetting. Det er da mer aktuelt å kreve detaljregulering for å få en helhetlig arealdisponering. Det vises for øvrig til vedlagte notat fra konsulent, for begrunnelse og skisser av ønsket byggeprosjektet.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler etter en helhetsvurdering at utvalget gir råd om at det ikke startes arbeid med planendring av reguleringsplan for Nesane som forespurt. Det vises til at det er flere forhold som strider mot gjeldende plan, og det kan tenkes å komme flere enkeltsøknader som vil påberope seg likebehandling. Et vedtak som foreslått vil være et prosessledende vedtak som ikke kan påklages.