

NOTAT – Prinsippavklaring

Prosjekt: Nesvegen 37, Vennesla kommune
Dato: 2025.10.30
Utarbeidet av: Magna Prosjekt Sør AS v/ Maria Steinstø/Jens B. Kristensen. Utarbeidet på vegne av tiltakshaver.
Tiltakshaver: Helga Victoria Johnsen, Tore Aas Johnsen
Formål med notatet: Prinsippavklaring til Bygg- og miljøutvalget i Vennesla kommune. Ønske om “mindre endring av plan”.

Gnr. 6 Bnr. 575, Nesvegen, Vennesla kommune

1. Bakgrunn for saken

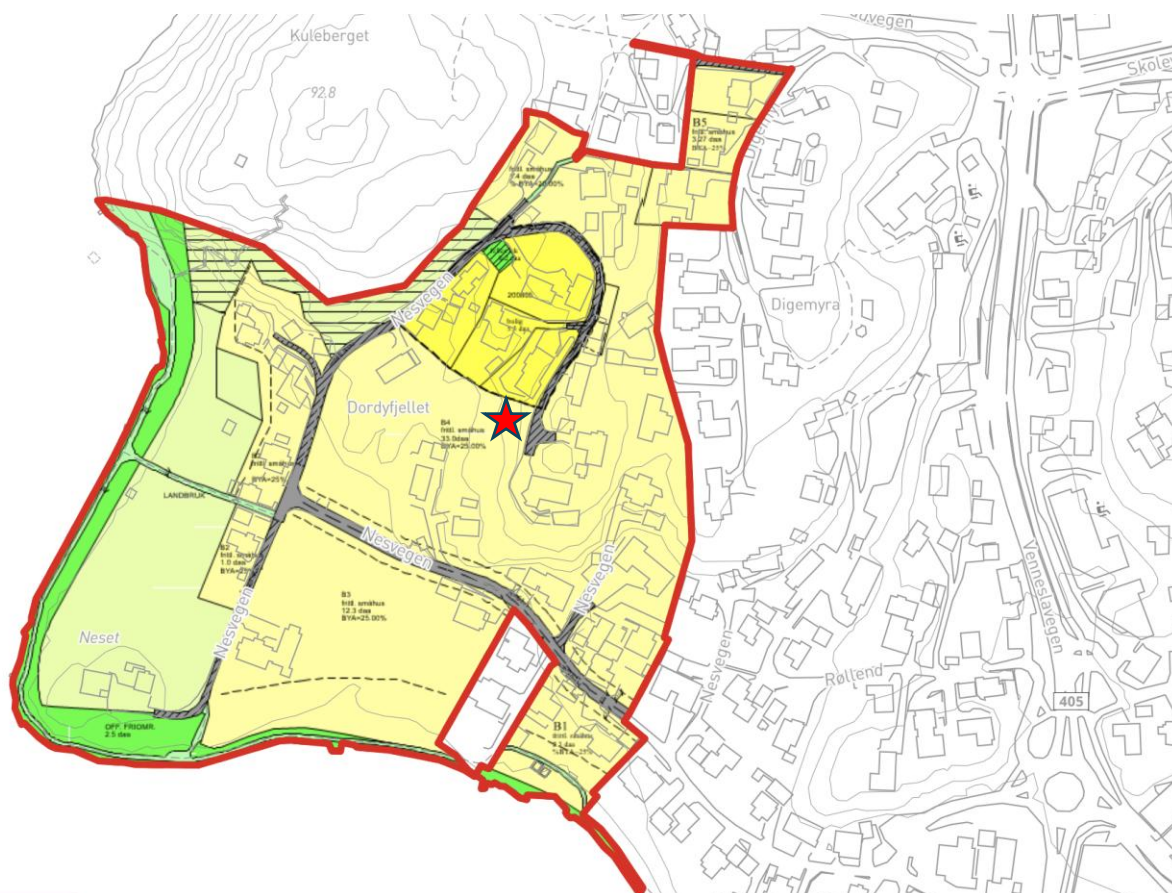
Eiendommen gnr/bnr 6/575 ligger i reguleringsplan for Nesane, som er vedtatt for småhusbebyggelse, i Vennesla kommune. Planen stiller krav til bebyggelsesplan (*en praksis som ble erstattet av detaljregulering ved ny PBL i 2009*) før utbygging, i tillegg angir reguleringsplanen føringer for utnyttelse, estetikk og terrengtilpasning.

Tiltakshaver har gjennom arkitektkontoret Basis arkitekter og Novo arkitekter utarbeidet et prosjekt for en enebolig med frittliggende garasje. Boligen er planlagt lavt i terreng, med hovedvolum og underetasje delvis under bakkenivå for å redusere høydevirkning og ivareta naboenes sol- og siktforhold.

Det har vært gjennomført forhåndskonferanse med kommunen hvor det blant annet ble diskutert mulighet for å søke om dispensasjon fra plankravet «bebyggelsesplan/detaljregulering», samt bestemmelser om takform og gesimshøyde (*til info: takform er nå i henhold til regulering*).

Kommunens administrasjon var da tydelige på at dette er en søknad som vil bli avslått administrativt med henvisning til kommuneplanens overordna bestemmelser og forhold ved adkomst og stigning.

For å komme videre i prosessen har tiltakshaver engasjert Magna Prosjekt Sør AS for å vurdere hvordan saken best kan løses. Etter dialog med administrasjonen i Vennesla kommune er partene enige om at spørsmålet om videre behandling skal legges frem som en prinsippavklaring for Bygg- og miljøutvalget. Der utvalget bes ta stilling til om prosjektet kan behandles som en mindre endring av reguleringsplanen.



Figur 1: Reguleringsplan for Nesane, som ligger tett på Vennesla sentrum og Otra. Området huset er tenkt plassert er markert med en rød stjerne. [Trykk her for reguleringsplan](#). Kilde: Vennesla kommune, karttjenester.

2. Status og dialog med administrasjonen

Saken har vært drøftet i flere runder med kommunens administrasjon, senest i felles møte med plan og byggesak 20.08.2025.

Etter interne vurderinger har administrasjonen konkludert med at de ikke anbefaler endring av plan, med følgende hovedbegrunnelser:

1. **Adkomstveg:** Nesvegen har stedvis bredde under 4 m og anses å ha begrenset kapasitet for økt trafikk.
2. **Stigning:** Den øverste, private delen av vegen overstiger 1:8 og avviker dermed fra Kommuneplanens tekniske krav.
3. **Renovasjon:** Avfall Sør vil ikke kjøre hele veien opp på vinterstid.
4. **Kommunale tjenester:** Utfordringer ved fremkommelighet for utrykningskjøretøy og vintervedlikehold.

Kommunen vurderer tiltaket som ikke i samsvar med Kommuneplanen. Derfor vil Vennesla kommune *kun* gå videre med en plansak dersom Bygg- og miljøutvalget i en prinsippavklaring vedtar at ønsket endring av plan kan behandles videre.

b) Stigning

- Det er riktig at deler av den private strekningen har stigning brattere enn 1:8. Dette gjelder imidlertid kortere partier.
- Tiltakshaver har fremforhandlet veirett og vedlikeholdsavtale med øvrige brukere av vegen, slik at snøbrøyting og drift sikres.
- Ved eventuell planendring kan stigningsforhold og tilgjengelighet beskrives som et eksisterende avvik fra Kommuneplanen, uten at dette gir grunnlag for avslag på en enkelt bolig som ønskes bygd i boligområdet.

c) Renovasjon

- Det finnes allerede løsninger for vinterhenting i området, der renovasjonsbil stopper ved snuplass og beboere triller beholdere en kort avstand.
- Denne praksisen er vanlig i flere deler av Vennesla kommune med tilsvarende topografi og avvik fra Kommuneplanen.

d) Terreng, estetikk og miljø

- Boligen er prosjektert med betydelig terrengtilpasning og lav høydevirkning, i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser [§ 6 og § 7](#). Det foreligger et avvik fra § 9 når det gjelder høyde. Planen tillater inntil 3,5 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, mens omsøkt bolig viser 7 m. Videre i samme bestemmelse står det: «*Der dominerende høyder på bebyggelsen i nærområdet overstiger de angitte gesims- og mønehøyder i forrige avsnitt, kan gesims- og mønehøyde fastsettes av kommunen ut fra disse høydene.*» Dette tolkes som at kommunen har et skjønn å vurdere ut ifra ang. gesims.
- Store deler av boligen ligger under terrengnivå, og høydevirkningen oppleves derfor betydelig lavere enn hva tallverdien på gesimshøyde tilsier. Hensikten bak bestemmelsene, om å sikre god terrengtilpasning og unngå dominerende bygg, mener vi fortsatt er godt ivare tatt på grunn av det bratte terrenget. Bebyggelsen plasseres lavere enn veien og påvirker ikke utsikt, sol eller landskapsbilde uhensiktsmessig for naboer og besøkende i området.
- Materialbruk og utforming er valgt for å fremstå naturlig i terrenget og i tråd med omkringliggende bebyggelse.
- Det ligger et restareal i reguleringsplanen, som vil være et naturlig område å fortette på.

Figur 3, 4 (neste side): Viser fasader av huset og hvordan arkitekt har jobbet med å tilpasse seg naboer ved å plassere huset i terrenget, og utnytte stigningsforholdene på eiendommen. Kilde: Novo Arkitekter



e) Overordnede planhensyn

Området er allerede regulert til småhusbebyggelse, og tiltaket er i tråd med planens formål. Det er derfor ingen reell endring i arealbruk eller utnyttelse.

Kravet om bebyggelsesplan stammer fra en eldre planpraksis (*frem til 2009*) som i dag er erstattet av detaljregulering. Å utarbeide en full detaljreguleringsplan for en enkelt bolig er ressurs- og kostnadskrevende, både for tiltakshaver og kommunen, og gir ingen merverdi i informasjonsmengden i saksbehandlingen. De forholdene en detaljregulering normalt skal avklare som terrengtilpasning, utnyttelse, estetikk og nabohensyn er allerede grundig dokumentert, og vil beskrives videre i byggesøknaden og «mindre endring av plan».

Dette er en fortetting på et restareal som følger eksisterende bebyggelsesmønster og bidrar til effektiv arealbruk, i tråd med både nasjonale mål om bærekraftig fortetting og kommunens egne strategier for boligbygging. Tiltaket utløser heller ikke nye temaer knyttet til miljø, støy eller andre faktorer som ikke allerede er belyst i gjeldende planverk.

Ved en mindre endring av plan kan det utarbeides et trafikk- og mobilitetsnotat som belyser de punktene det i dag er uenighet om mellom administrasjonen og tiltakshaver.

En mindre planendring, vil derfor være en rasjonell og forsvarlig løsning som ivaretar både planfaglige hensyn for å kunne gjøre en beslutning på et senere tidspunkt for administrasjonen og det politiske utvalget.



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

Kilde: Novo Arkitekter

4. Samfunnsmessige og lokale hensyn

Prosjektet representerer lokal verdiskaping, fortetting og fornyelse i eksisterende boligområde. Tiltakshaverne er fastboende i kommunen og ønsker å etablere seg videre i Vennesla.

Gjennom å tillate en mindre planendring vil kommunen:

- Legge til rette for bosetting i etablerte boområder fremfor nye utbyggingsområder.
- Støtte bærekraftig fortetting som utnytter eksisterende infrastruktur.
- Bidra til arkitektonisk kvalitet og terrengtilpasning som viser hvordan bratte areal kan løses på en god måte.

Dette er i tråd med både Kommuneplanens samfunnsdel og de nasjonale føringene for boligpolitikk og klimavennlig arealbruk.

I tillegg vil vi nevne at det har vært dialog med flere av naboene, og det er ikke kommet frem noen negative tilbakemeldinger.



Figur 6: Viser en illustrasjon av huset fra baksiden, og hvordan det er tilpasset omgivelsene og hensyntatt naboene rundt. Kilde: Novo Arkitekter

5. Oppsummering

Vi ber derfor om at Bygg- og miljøutvalget gir sin tilslutning til at det igangsettes en mindre endring av reguleringsplanen for Nesvegen, slik at gnr/bnr 6/575 kan utvikles og bygges.

Prosjektet:

- Er i samsvar med reguleringsplanens overordnet formål og intensjon.
- Gir ingen vesentlige nye belastninger på vegnett eller kommunale tjenester. Dette kan utredes videre i et mobilitets- og trafikknotat av fagrådgivere.
- Ivaretar terreng, estetikk og naboer.
- Tiltaket representerer ønsket fortetting i et etablert boligområde, på et restareal som ligger ubrukt, i tråd med overordnede retningslinjer og føringer for arealutvikling.

En politisk prinsippavklaring vil sikre forutsigbarhet for både tiltakshaver og administrasjon, og bidra til en ryddig prosess.