



Vennesla kommune

Arkivsak-dok. 26/00120-4
Arkivkode ---/L81
Saksbehandler Ingrid Sæther Konsmo

Saksgang Møtedato
Formannskapet 21.04.2026
Kommunestyret 30.04.2026

Utbyggingsavtale Moseidheia - endelig godkjenning

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 17-6 godkjennes utbyggingsavtale for Moseidheia.

Sammendrag

Formannskapet vedtok i møte den 03.02.26 å legge forslag til utbyggingsavtale for Moseidheia ut til offentlig høring.

Forslag til utbyggingsavtalen gjelder innenfor områderegeringsplan for Moseidheia. Videre er det inngått en egen finansieringsavtale for første trinn av utbyggingen, som er regulert gjennom detaljregulering for Moseidheia, del 1.

Utbyggingsavtalen bygger på rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsbestemmelsene, samt tidligere avtaler inngått i forbindelse med oppstart av boligområdet Smååsane, som grenser til Moseidheia. Innenfor boligområdet Moseidheia er det avtalt utbygging etter samme prinsipp som for Smååsane boligfelt. Utbygger bekoster all infrastruktur, mens kommunen står som byggherre gjennom bruk av anleggsbidragsmodellen.

I tillegg til infrastruktur for selve boligområdet skal det etableres ledninger gjennom området fram til nytt høydebasseng på Moseidheia. Denne infrastrukturen bekostes av utbygger og inngår i utbyggingsavtalen, mens kommunen har ansvar for realisering av selve høydebassenget. Kommunedirektøren vurderer det som hensiktsmessig at utbyggingen av Moseidheia boligfelt følger samme prinsipp og gjennomføringsmodell som Smååsane boligfelt, ettersom områdene deler hovedinfrastruktur og det foreligger enighet om kostnadsfordeling fra tidligere avtaler.

For første byggetrinn er det avtalt at kommunen forskutterer kostnader knyttet til hovedinfrastrukturen, med tilbakebetaling fra utbygger gjennom årlige anleggsbidrag (avdrag og renter) over en periode på 14 år.

For å sikre en rask oppstart av første byggetrinn vurderer kommunedirektøren det som hensiktsmessig at kommunen forskutterer kostnadene. Det er samtidig avgjørende at planlagt høydebasseng på Moseidheia realiseres, da dette er en sentral del av vannforsyningsikkerheten for nedre Vennesla og for fremtidig forsyning av næringsområdene på Støleheia.

Det er ikke innkommet merknader til forslaget ved fristens utløp. Utbyggingsavtalen legges derfor frem med forslag om endelig godkjenning.

Vedlegg

Forslag til utbyggingsavtale Moseidheia

Vedlegg til utbyggingsavtale Moseidheia, finansieringsavtale trinn 1 (unntatt offentlighet)

Bakgrunn for saken

Formannskapet vedtok i møte den 03.02.26 å legge forslag til utbyggingsavtale for Moseidheia ut til offentlig høring.

Utbyggingsavtalen er utarbeidet i forbindelse med opparbeidelse av boligområdet Moseidheia innenfor områderegeringsplan for Moseidheia (plan ID 2021003), vedtatt av kommunestyret 05.09.2024. Avtalen inngås med Agderbygg Eiendom AS, som er ansvarlig for utbygging av boligområdet.

Det er videre inngått en egen finansieringsavtale for første byggetrinn av utbyggingen, regulert gjennom detaljregulering for Moseidheia, del 1 (plan-ID 2021004), vedtatt av kommunestyret 05.09.2024. Denne avtalen ligger som vedlegg til utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen bygger på rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, samt tidligere avtaler inngått i forbindelse med oppstart av boligområdet Smååsane.

Smååsane boligområde bygges ut av Hellvik Hus AS, som nå er i slutfasen av tredje byggetrinn. Utbyggingen av Smååsane startet i 2008. I den forbindelse ble det inngått avtale med grunneier av området som nå er regulert til Moseidheia, om fordeling av kostnader knyttet til hovedinfrastruktur (vei, vann og avløp) for begge områdene. Disse forholdene er nå ivaretatt gjennom utbyggingsavtalen med Agderbygg Eiendom AS.

Innenfor boligområdet Moseidheia gjennomføres utbyggingen etter samme prinsipp som for Smååsane boligfelt. Utbygger bekoster all infrastruktur, mens kommunen står som byggherre gjennom anleggsbidragsmodellen. Dette innebærer at kommunen deltar aktivt i utbyggingen, blant annet gjennom deltakelse i byggemøter og bidrag til beslutninger underveis.

For første byggetrinn er det avtalt at kommunen forskutterer kostnader knyttet til hovedinfrastruktur som kommunen senere skal overta for drift og vedlikehold. Utbygger tilbakebetaler disse kostnadene gjennom årlige anleggsbidrag (avdrag og renter) over 14 år. Forskutteringen er sikret ved at kommunen har pant i to tredeler av hele området Moseidheia. Dette er regulert gjennom en egen finansieringsavtale som ligger som vedlegg til utbyggingsavtalen, og som er unntatt offentlighet av hensyn til forretningsmessige forhold.

Tilsvarende modell for forskuttering ble benyttet ved oppstart av Smååsane boligområde.

I tillegg til infrastruktur for boligområdet skal det etableres ledninger gjennom området fram til nytt høydebasseng på Moseidheia. Denne infrastrukturen bekostes av utbygger og inngår i utbyggingsavtalen, mens kommunen har ansvar for realisering av selve høydebassenget. Prosjektering av høydebassenget er nylig igangsatt.

Vurdering

Forslag til utbyggingsavtale for Moseidheia legger til rette for at utbyggingen av boligfeltet kan komme raskt i gang. Dette er viktig både for boligtilbudet og for lokal byggenæring, ved å bidra til gjennomføring av et større utbyggingsprosjekt.

Kommunedirektøren vurderer det som naturlig at utbyggingen av Moseidheia boligfelt følger samme prinsipp og gjennomføringsmodell som Smååsane boligfelt, ettersom områdene deler hovedinfrastruktur og tidligere avtaler har fastsatt enighet om kostnadsfordeling.

For å sikre rask oppstart av første byggetrinn vurderer kommunedirektøren det som hensiktsmessig at kommunen forskutterer kostnadene. Realisering av planlagt høydebasseng på Moseidheia er særlig viktig, da dette utgjør en sentral del av vannforsyningsikkerheten for nedre Vennessla og er nødvendig for framtidig forsyning av næringsområdene på Støleheia.

Det er ikke innkommet merknader til forslaget ved fristens utløp.

Klima- og miljøkonsekvenser

Utbyggingsavtalen gjelder et allerede vedtatt utbyggingsområde på Moseidheia, og avtalen i seg selv medfører derfor begrensede direkte konsekvenser for klima og miljø.

Inngåelse av avtalen legger imidlertid til rette for at utbygger kan gjennomføre hele trinn 1 samlet. Dette bidrar til en mer effektiv utbyggingsprosess og reduserer den totale varigheten av anleggsperioden, noe som gir kortere tids belastning for nærliggende boligområde Smååsane. Videre legger avtalen til rette for god massebalanse innenfor planområdet, noe som reduserer behovet for massetransport og dermed begrenser anleggstrafikk på hovedvegnettet, med tilhørende reduksjon i utslipp og miljøbelastning.

Økonomiske konsekvenser

Utbygger bærer kostnadene knyttet til utbygging av boligfeltet.

Kommunen vil ha innledende utgifter knyttet til forskuttering av enkelte tiltak i oppstartsfasen av utbyggingen. Disse kostnadene skal tilbakebetales i sin helhet av utbygger over en periode på 14 år, i tråd med utbyggingsavtalen.

Videre påløper kommunen administrative og faglige kostnader som følge av bruk av anleggsbidragsmodellen. Dette gjelder ressursbruk både i enhet for park og teknisk og i seksjon for økonomi. Kostnadene skal dekkes forholdsmessig ved at utbygger betaler et fast beløp per faktura som håndteres gjennom økonomiavdelingen, samt et beløp per byggemøte der kommunen deltar. Etablering av høydebasseng på Moseidheia er allerede innarbeidet i kommunens budsjett for vann og avløp for 2026, og medfører derfor ingen uforutsette økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Utbyggingsavtalen for Moseidheia legges frem med forslag om endelig godkjenning.