Vennesla kommune

Arkivsak-dok.	PLAN-23/00226-68
Arkivkode	4223/56/24/0/0
Saksbehandler	Even Andre Vrålstad

Saksgang	Møtedato
Bygg- og miljøutvalget	22.10.2026
Kommunestyret	05.11.2026

SLUTTBEHANDLING AV OMRÅDEREGULERING FOR SKARPENGLAND, PLANID 2023004

Sammendrag:
Områdeplanen for Skarpengland er nå klar for endelig vedtak. Planen lå ute til offentlig ettersyn frem til 13.12.2024, og det kom inn totalt 11 uttalelser. Siden offentlig ettersyn/høring har det blitt gjort flere justeringer i planen. Justeringene omhandler kort fortalt justerte faresoner for skred og flom, endret formål fra ren bolig til kombinert bolig og tjenesteyting. Nytt fortau ved gamle «Esso-tomten», samt en ny hensynssone ved Skarpenglandsvannet. Det er også gjort en rekke justeringer i kart og bestemmelser med formål om å heve kvaliteten på plandokumentene. Hovedarbeidet siden høringen har vært å løse innsigelsen som omhandler skred. NVE trakk offisielt innsigelsen den 30.08.2026.

Den nye planen er vesentlig enklere å gjennomføre enn gjeldende reguleringsplan. Det skal være enklere å gjøre mindre tiltak innenfor planområdet uten at det utløser omfattende rekkefølgekrav. Det bemerkes likevel at gjennomføringen er avhengig av at kommunen setter av midler til et nytt renseanlegg. Det er også intern infrastruktur i sentrumsområder som må løses av utbyggere før hele sentrumsområdet kan bygges ut.

Samlet sett anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Vennesla kommunestyre godkjenner, i medhold av PBL §12 – 12 områderegulering for Skarpengland, planid 2023004. Plankart er datert 10.06.2026, og bestemmelser er datert 16.07.2026.

2. Kommunestyret vedtar med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12 – 14. at følgende reguleringsplaner oppheves delvis:
   - Detaljregulering for Vormebrokka, planid 2000009
   - Detaljregulering for GS-veg Homme – Skarpengland, planid 2003001

Vedlegg:
1 Plankart
2 Bestemmelser
3 Planbeskrivelse
4 Uttalelser med kommentar

5 Uttalelser samlet
6 Brev NVE om trukket innsigelse
7 Oppdatert skredrapport
8 Oppdatert flomrapport

Bakgrunn for saken

Vennesla kommune har i samarbeid med plankonsulent Henning Larsen, utarbeidet ny områdeplan for Skarpengland sentrum. Bakgrunnen for utarbeidelsen av ny områdeplan er at gjeldende plan som ble vedtatt i 2017 har vist seg å være vanskelig å realisere. Et av hovedmålene i den nye planen er derfor å sikre bedre gjennomførbarhet, spesielt i sentrum/boligområdet. Den nye planen har også gjort noen endringer på veg og sykkelstinettet. Industriområdet i vest har i all hovedsak blitt videreført fra gjeldende plan.

Tidligere saksgang:
Planen ble varslet 08.06.2021, og det kom inn 8 uttalelser til varslingen. Underveis i arbeidet med planen så man behov for en liten utvidelse for å inkludere en planlagt gang- og sykkelsti til Vormbrokka. Utvidelsen er på 9,8 dekar, og ble varslet 05.06.2023. Planen har siden blitt noe innskrenket helt nord-vest i planområdet ettersom man ikke har behov for hele utvidelsen.

Planen ble førstegangsbehandlet i Bygg- og miljøutvalget 22.08.2024. Utvalget vedtok da å legge planen ut på offentlig ettersyn. Flere offentlige instanser ba om utsatt frist for uttalelse, og siste kom inn 13.12.2024. Etter offentlig ettersyn kom det inn totalt 11 uttalelser. I ettertid har det blitt holdt et møte med sentrumsgruppa for Skarpengland som ønsket å utdype synspunktene sine. Alle uttalelser er kommentert og vedlagt saken (vedlegg 4 og 5).

I høringsperioden har planen blitt presentert for eldrerådet, og rådet for personer med funksjonsnedsettelse. Ettersom barn og unge hadde blitt mye involvert i forbindelse med første planforslag, meldte barn og ungdomsrådet at det ikke var behov for en ny gjennomgang av planen.

I forbindelse med offentlig ettersyn av planen, fremmet NVE en innsigelse. Innsigelsen omhandlet mangelfull utredning av skred. De kom også med en sterk anbefaling om å oppdatere flomrapporten ettersom den var av eldre dato.

Store deler av arbeidet som har blitt gjort med planen etter offentlig ettersyn har omhandlet å løse innsigelsen. Innsigelsen ble løst ved at det har blitt inngått en avtale med grunneier som forvalter skogen som har betydning for rasfaren. Denne avtalen samt bestemmelser i planen vil til sammen sikre tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dialog mellom grunneier, NVE og skredkonsulent har tatt tid og bidratt til mye av tidsbruken i sluttfasen. Skredrapporten har blitt revidert 4 ganger, og det har blitt avholdt flere møter med NVE samt en befaring med grunneier. Til slutt resulterte arbeidet i en omforent løsning for alle partene.

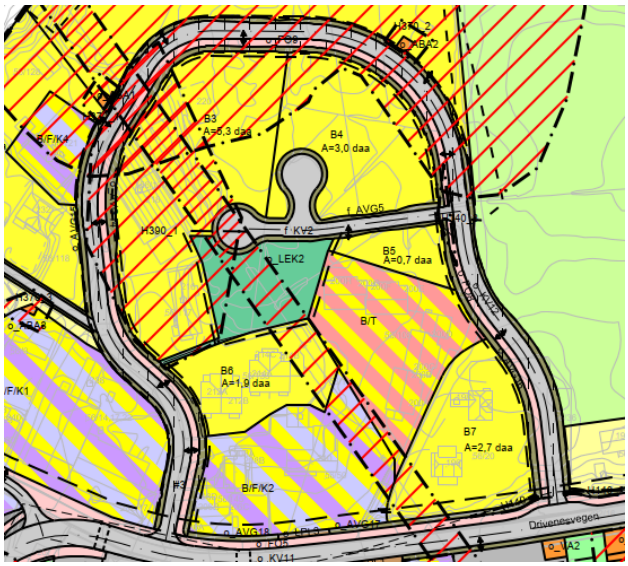
Avtalen ble signert 24.08.2026, og offisiell søknad om å trekke innsigelsen ble sendt ut 28.08.2026. NVE trakk offisielt innsigelsen den 30.08.2026, men på grunn av en feil med innsendingen kom dette ikke frem til kommunen før 30.09.2026.

Endringer etter førstegangsbehandling:
Under oppsummeres hovedendringene etter offentlig ettersyn. Ettersom planen er omfattende, vises det også til planbeskrivelsen (punkt 6 og utover) for ytterligere info om innholdet i planen.

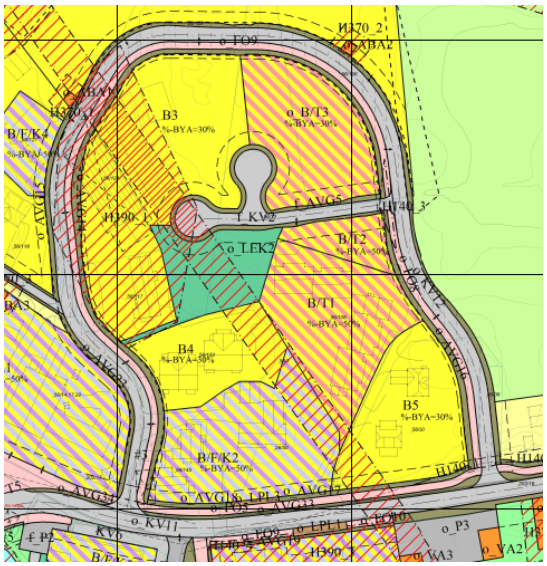
Bolig/tjenesteyting BT 1 – 3.

I forrige planforslag var det regulert inn areal til eksisterende omsorgsboliger. I revidert plan er det nå regulert inn 2 nye områder som kan egne seg for fremtidige omsorgsboliger. Tidligere B4 og 5 (regulert til rent boligformål), har nå blitt regulert til kombinert bolig og tjenesteyting. Formålet åpner opp for at det kan etableres boliger og omsorgsboliger, som en kombinasjon eller rent formål.

BT2 er et lite areal som er først og fremst ment som utvidet parkering i forbindelse med dagens omsorgsboliger, og (samlingslokale). BT3 gir gode muligheter for nye fremtidige boliger.



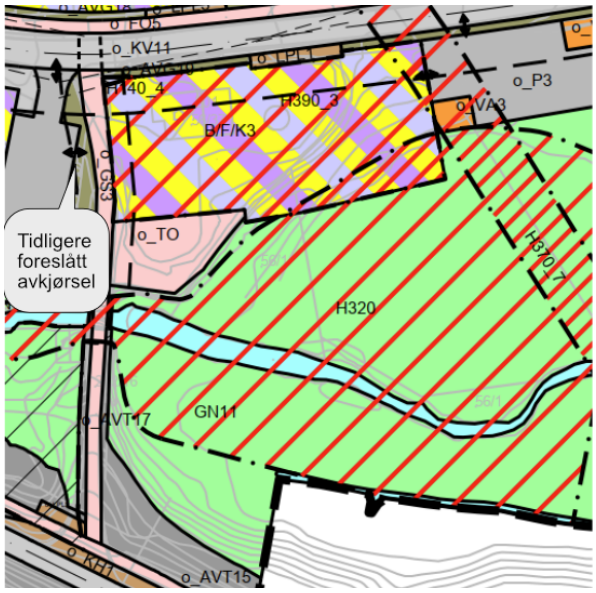
Gammelt plankart



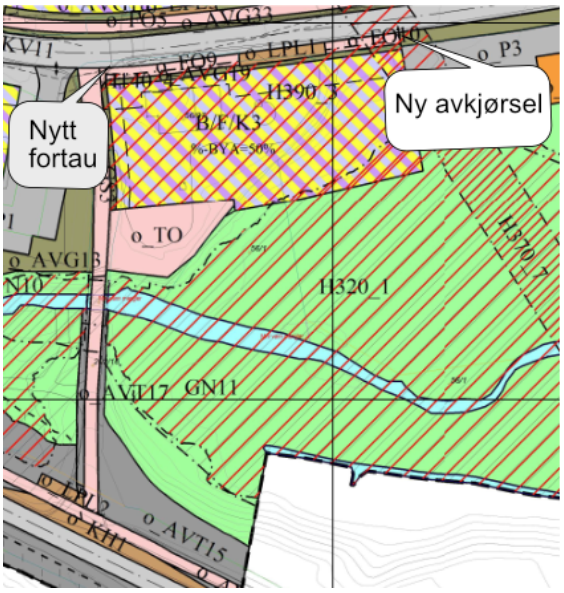
Nytt plankart

<u>Fortau og avkjørsel BFK3.</u>
BFK3 har fått et nytt rekkefølgekrav for et fortau sør på drivenesvegen. Fortauet skal fungere som en direkte kobling mellom o_GS3 og regulert kantstopp o_LPL1. Rekkefølgekravet slår inn ved opprettelse av nye boenheter. Det vil si at bygget kan rehabiliteres/oppgraderes uten at rekkefølgekravet slår inn.

Avkjørsel inn til BFK3 har nå blitt flyttet til o_P3. Tanken er at avkjørselen skal være felles for BFK3 og parkeringsplassen. BFK3 vil fortsatt ha en midlertidig avkjørsel langs o_GS3 frem til veien stenges for vegtrafikk.



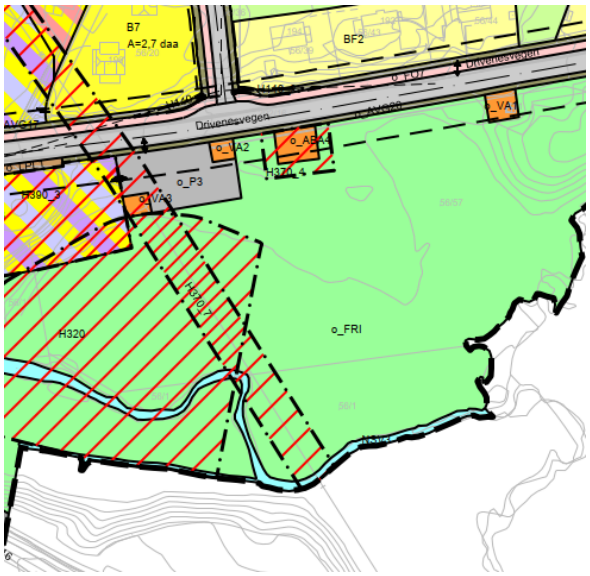
Gammelt plankart



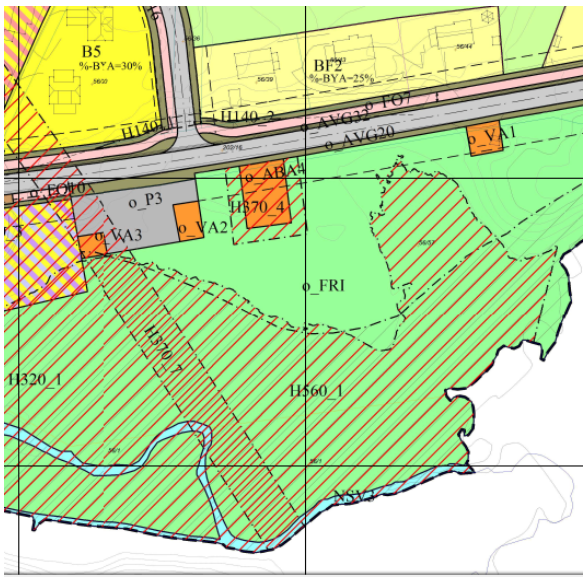
Nytt plankart

Hensynssone friområde H560

Forrige planforslag åpnet opp for at det kunne gjøres en rekke tiltak i friområdet o_FRI. Store deler av området som tidligere var regulert til friområde er registrert som rik kulturlandskapssjø. Forrige planforslag la opp til at det kunne gjøres større tiltak på dette området enn intensjonen. Statsforvalteren har også kommentert området, og mente at området må skånes for inngrep. Nytt planforslag har derfor regulert området som er registrert som viktig kulturlandskapssjø med en hensynssone som forhindrer inngrep. Bestemmelsen for det nå innskrenkede friområdet har også blitt skjerpet til å ikke inkludere mindre brygger.



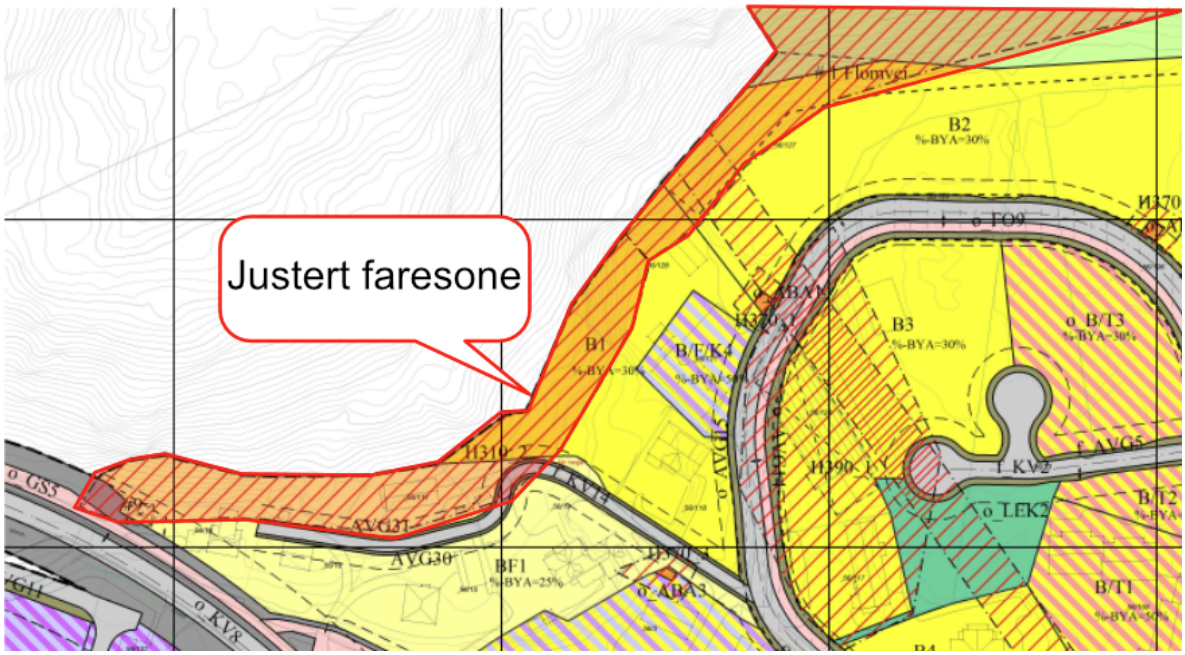
Gammelt plankart



Nytt plankart

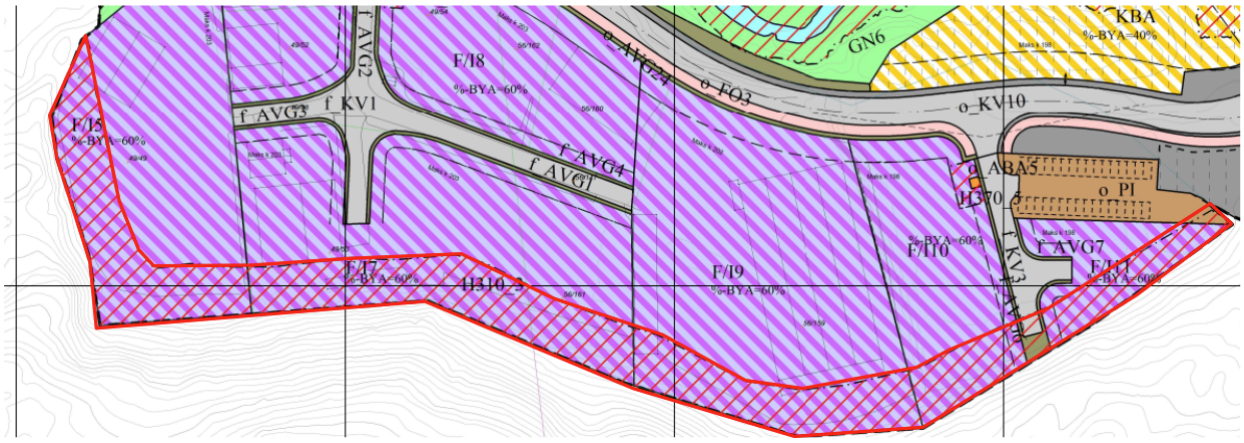
Hensynssone ras H310:

Det har blitt utarbeidet en rapport som omhandler ras og skredfare. På bakgrunn av rapporten har hensynssonen for ras og skredfare blitt justert i planen.



Konklusjonen i rapporten er at dersom skogen i tilgrensede område bevares og vedlikeholdes på riktig måte, er det tilstrekkelig sikkerhet i området for vanlige boliger. Det vil også si at det ikke er tilstrekkelig sikkerhet mot skred i området dersom skogen blir hogd. Det har derfor vært dialog med grunneier angående forvaltning av denne skogen. Etter noe diskusjon har det blitt enighet om at skogen nord for de to eksisterende boligene i BF1, skal inngå i en avtale som sikrer at rasfaren ivaretas. Det vil si at det ikke er tillat med boligbebyggelse innenfor skredområdet i B1 og B2, men det er tillat innenfor BF1. Skredområdet innenfor B1 og B2 omhandler hovedsakelig en skråning, så det er ikke vurdert som problematisk for utviklingen av området at denne delen ikke kan bebygges.

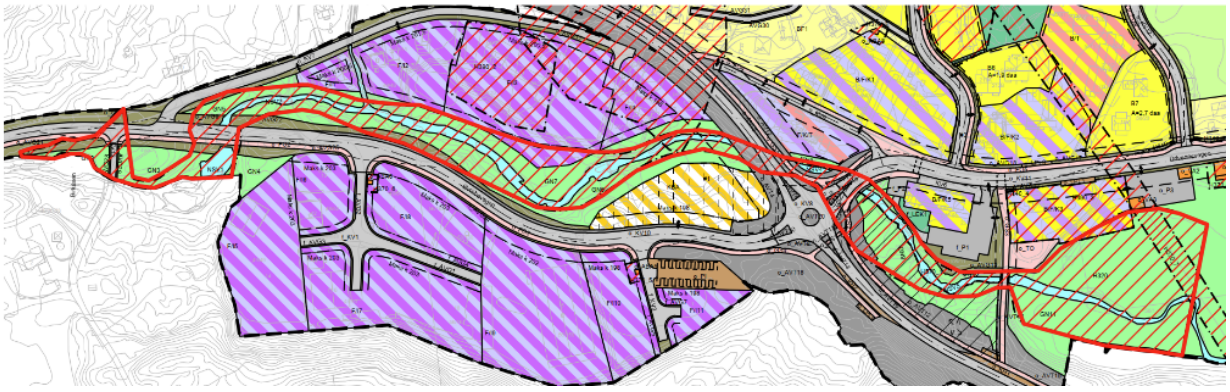
Skredfaresonen ved industriområdet i sør har også blitt justert som følge av oppdatert skredrapport.



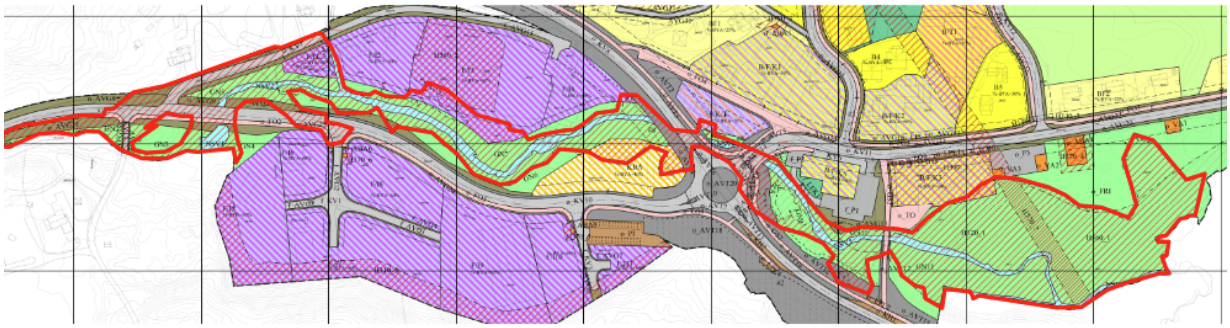
Ny faresone i sør ved industriområdet

Hensynssone flom.

Etter anbefaling fra NVE har tidligere flomrapport blitt oppdatert. Resultatet av den nye flomrapporten er at hensynssonen for flom har blitt noe utvidet. Bestemmelsen fra forrige planforslag er videreført som sikrer at det ikke tillates bygninger med varig opphold innenfor flomsonen. Det er likevel mulig å bygge innenfor flomsonen ved å heve terrenget, men man må kunne dokumentere at tiltaket ikke vil føre til en forverring av flomsonen lengre ned i bekken.



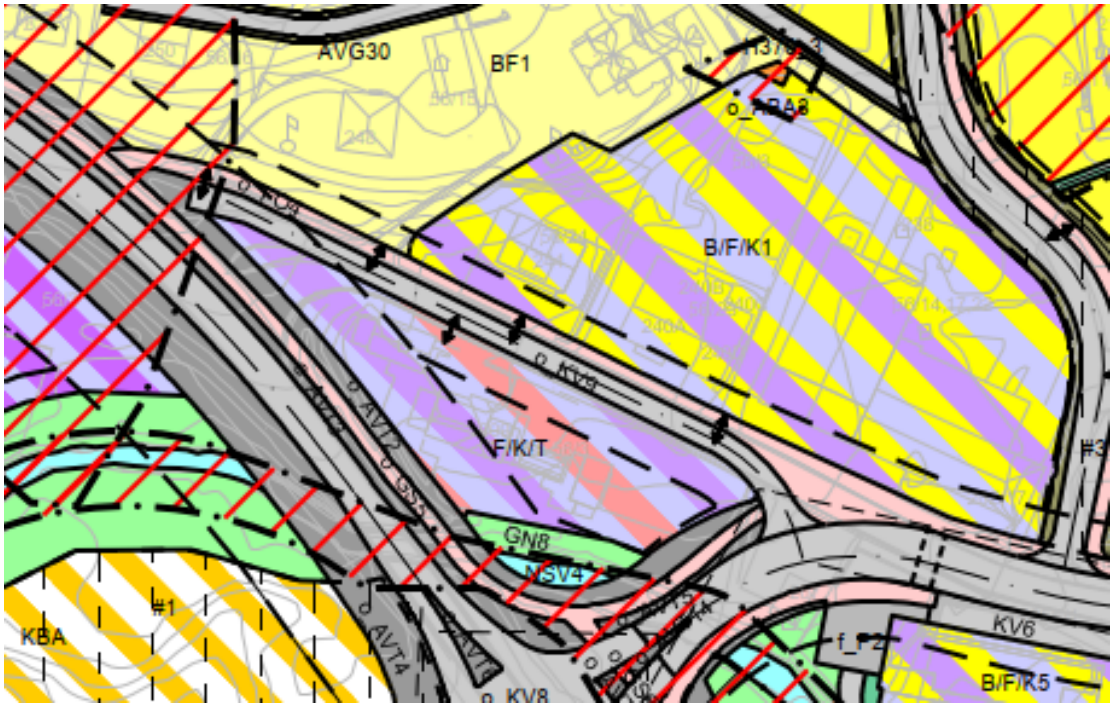
Hensynssone flom ved forrige behandling



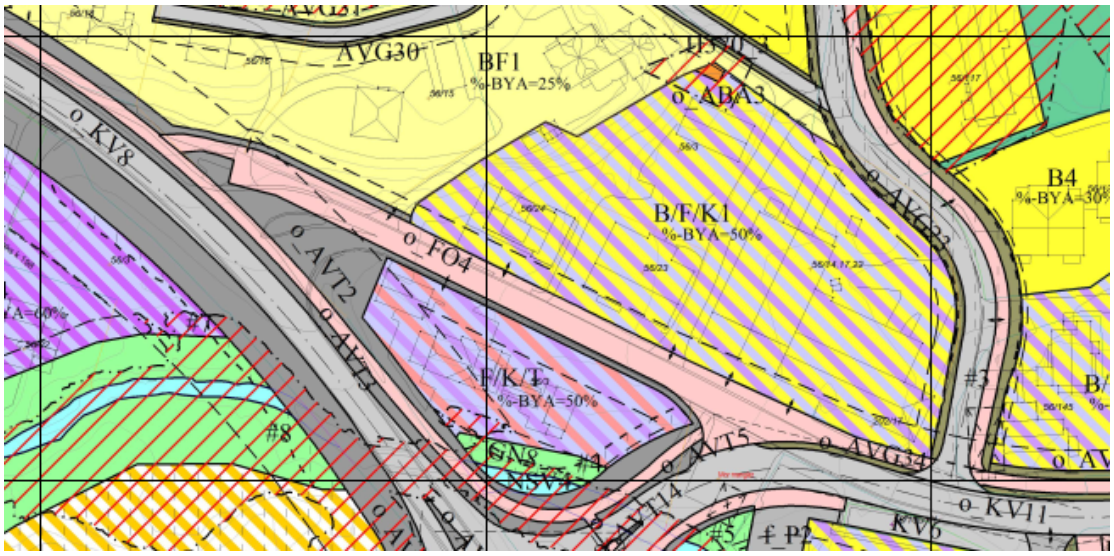
Ny hensynssone flom

Gang og sykkelsti sentrum.

I forrige planforslag var deler av nytt fortau mellom sentrum og Vormbrokka regulert som en stripe langs fylkesveien. I nytt planforslag har hele området blitt regulert til gang og sykkelsti. Det vil fortsatt være en mellomfase der det anlegges et fortau på nordsiden av fylkesveien. Ved å regulere hele veien til gang og sykkelsti, tydeliggjør det intensjonen med at veien i fremtiden skal benyttes til sykkel og gangtrafikk, med unntak av innkjøring til tilgrensede eiendommer.



Forrige planforslag. Vei og fortau var regulert separert.



Ny plan. Vei og fortau har blitt til o_FO4

Ytterligere endringer.
Det har blitt gjort en rekke kvalitetshevende endringer i både plankart og bestemmelser. De går i all hovedsak ut på å tydeliggjøre formuleringer, og rette opp i unøyaktigheter i kartet.

Klima- og miljøkonsekvenser

Naturmangfold
I henhold til naturmangfoldlovens § 7 plikter kommunen å gjøre rede for prinsippene for offentlig beslutningstaking, jf. nml. §§ 8-12, i saker som kan berøre naturgrunnlaget.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget
Området er undersøkt med hensyn til naturmangfold. Virkninger av tiltaket er vurdert etter anerkjent metodikk, både fra offentlige databaser, utredninger og feltundersøkelser. Kunnskapsgrunnlaget anses for å være tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet
Konsekvensene av tiltaket er kjent. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er forholdsvis liten og føre-var prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

§ 10 Samlet belastning
Sangbekken er regnet som det biologisk viktigste området i planen. Det er sikret en relativ stor sone rundt bekken som forhindrer utbygging langs bekkedraget. Bekken vil bli noe påvirket ved anleggelse av ny veg. Det er derimot sikret at kantvegetasjon skal reetableres. Fremmede arter i området skal også fjernes og ikke tilføres. Planen er ikke å anse som et vesentlig grep i viltområdet som er registrert som vinterbeite for rådyr. Det vil gå tapt noe myr som følge av utbyggingen av sentrumsområdet. Myra er forholdsvis liten, og det er gjort en vurdering og blitt konkludert med at det er forsvarlig å tillate utbygging på dette området. Dette er sett i sammenheng med å legge til rette for flere boliger i et sentrumsområde. Forutsatt at alle avbøtende tiltak i planen gjennomføres, vurderes tiltaket å ikke øke den samlede belastningen på økosystemene i og ved planområdet nevneverdig.

§ 11 Kostnader
Det anses ikke som urimelig at tiltakshaver bekoster gjennomføringen.

§ 12 Miljøforvarlige teknikker og driftsmetode
Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetodene og teknikker legges til grunn.

Forholdet til Naturmangfoldslovens §§ 8 – 12 anses å være ivaretatt.

Klimaplan:
Planen inneholder noen negative grep for klima, men også mange positive. Det er hovedsakelig tiltak i myr som regnes som det mest negative. Her er det vurdert at det er mer positivt å utnytte sentrumsområdet enn å bevare myra som den ligger i dag. Viser til punkt 5.7 i planbeskrivelsen som utyper tilstanden på myra. Myras plassering gjør det også svært utfordrende å sikre en god utnyttelse av området uten å bruke arealer i eller rundt myra.

Planen legger opp til fortetting nær kollektivholdeplass og skole. Skarpengland er også allerede bebygd, så man vil miste minimalt med natur ved gjennomføringen av planen. Bedre utnyttelse av eksisterende bebygd areal er å anse som et svært godt klimatiltak. Utover dette har planen tatt flere grep for å ivareta blant annet biologisk mangfold langs bekken gjennom avbøtende tiltak.

Nullvekstmålet
Planen gjør mange gode grep som er i tråd med nullvekstmålet. Planen legger til rette for kollektivtransport, gode gangforbindelser og innfartsparkering. Disse grepene bidrar med å legge til rette for mindre bilbruk i området. Parkeringsbestemmelsene er også noe redusert fra kommuneplanen ved at enebolig har krav om 2 parkeringsplasser og ikke 3.

Videre vil det være positivt å samle boliger og tjenester innenfor et område på Skarpengland. Dette vil minimere at boliger og tjenester spres ut og gjør bil til en nødvendighet.

Det må også nevnes at området er i utgangspunktet bilbasert på grunn av avstand til sentrum. Selv med de parkeringsrestriksjonene og mer kompakte utviklingen som planen legger opp til, kan man ikke unngå bilbruk i sin helhet i området. Planen gjør likevel gode grep for å minimere bilbruken.

Økonomiske konsekvenser
Realisering av reguleringsplanen er avhengig av at det etableres et nytt renseanlegg på Skarpengland. Dette er et sentralt rekkefølgekrav som må være oppfylt før det kan gjennomføres utbygging som medfører flere boenheter i området. Etableringen vil være den klart største økonomiske forpliktelsen for kommunen knyttet til reguleringsplanen. I Hovedplan vann og avløp 2026–2029 er nytt renseanlegg prioritert, med en samlet investeringsramme på om lag 55 mill. kroner. Planlegging og prosjektering er forutsatt gjennomført i 2026–2027, mens hovedtyngden av investeringene er lagt til 2028–2029. Gjennomføringen forutsetter nødvendige bevilgninger gjennom kommunens årlige budsjett- og økonomiplanbehandling.

Videre er det lagt opp til at rekkefølgekrav veisløyfe i sentrum skal løses av utbyggere. Her vil utgiftene for kommunen komme i ettertid av utbyggingen. Den nye veisløyfen (ekskludert den innerste stikkveien) er regulert til offentlig vei, som innebærer at kommunen skal ta over driften.

Det finnes et mulighetsrom for å inngå en utbyggingsavtale dersom det blir aktuelt i fremtiden, men det er ikke foreløpig startet noe arbeid med dette, og heller ikke budsjettert for at kommunen skal bidra ytterligere med infrastrukturen på nåværende tidspunkt.

Vurdering

Kommunedirektøren ønsker å nevne noe angående gjennomføringen av planen.
Selv om det har vært et overordnet mål i planen å sikre en enklere gjennomføring, vil utbygging av området kreve en rekke investeringer. For kommunen sin del er det først og fremst et nytt renseanlegg som må anlegges. I sentrum er det også nødvendig at veisløyfen samt en trykkøker etableres før det kan bygges noen nye boliger. Planen legger opp til at det er utbyggere som skal utføre rekkefølgekravet om vei og trykkøker. En utfordring på Skarpengland er at det tidligere ikke har vært noen større aktører som har ønsket å bygge ut i sentrumsområdet. Planen er avhengig av at det enten kommer en større aktør som har økonomi til å løse rekkefølgekravene, eller at det gjøres et samarbeid med de aktørene som allerede er i området. Hvis det alternativt skulle være ønskelig at kommunen bidrar med midler til å løse rekkefølgekrav (utenom renseanlegg som kommunen allerede skal bekoste) må det vurderes gjennom kommunens årlige budsjett- og økonomiplanbehandling. Det er per dags dato ikke satt av noen midler til dette.

Den nye planen gjør det hovedsakelig enklere å gjøre mindre tiltak på enkelte tomter, men å løse den overordnede strukturen krever fortsatt store kostnader.

Når det kommer til resten av infrastrukturen som vei inn til industriområdet, og rundkjøring, er dette avhengig av midler og prioritering fra Statens Vegvesenet og Agder fylkeskommunen. Dette er da noe som ikke er avhengig av utbyggere eller kommunens økonomi, men vil måtte vente til Statens Vegvesenet og Agder fylkeskommunen får prioritert prosjektene.

For å bedre trafikksikkerheten og fremkommeligheten for myke trafikanter planlegger Agder fylkeskommune å etablere fortau langs den gjenstående strekningen av fv. 454 gjennom Skarpengland sentrum, frem til krysset med rv. 9. Tiltaket vil bidra til å skape en tryggere og mer sammenhengende gangforbindelse gjennom sentrumsområdet. Prosjektet er planlagt med oppstart i 2027.

<u>Plassering av busslommer.</u>
Ved forrige behandling av planen, samt offentlig ettersyn har det vært mye engasjement rundt valg av rundkjøring og plassering av busslommer. Som det kommer frem fra kommentarene til uttalelsene har begge deler blitt vurdert på nytt i planen. Konklusjonen er likevel den samme som ved førstegangsbehandling. Rundkjøring med busstopp i sør gir den mest trafikksikre løsningen. Bekken gjør det også utfordrende å anlegge et sett med busstopp som ikke fører til «villkrysning».

Det har også blitt vurdert alternativer til rundkjøring samt plassering av vei sør for sentrum istedenfor gjennom sentrum. Det har blitt konkludert med at det er for mange utfordringer som forhindrer en alternativ plassering av vei/rundkjøring. Dette inkluderer blant annet arealer (vei sør for sentrum vil direkte berøre bevaringsområdet i o_FRI), kostnader (det vil bli betraktelig dyrere å plassere veien i sør som kan føre til at veien aldri bygges) og trafikksikkerhet (trafikk som skal inn til sentrum vil uansett gå via Drivenesvegen uavhengig av om man plasserer veien sør for sentrum, eller gjennom sentrum som foreslått). Samlet sett har disse vurderingen landet på å gå videre med den rundkjøringen som ble foreslått i forrige runde.

Konklusjon

Samlet sett anbefaler kommunedirektøren at områderegulering for Skarpengland vedtas.