

# MOSEIDHEIA – OMRÅDEREGULERING

PLANINITIATIV – 01.10.2021

---



*Forslag til oppstartsgrense vist med hvit stiplet linje*

## **FORORD**

Formålet med planen er å lage en områdeplan som sikrer en helhetlig plan for ny infrastruktur, nye boligfelt og grønnstruktur på deler av Moseidheia. Gjennom planen er det ønskelig at de første feltene planlegges med sikte på gjennomføring av konkrete tiltak. Hvor mange delfelt som detaljreguleres vil bli vurdert gjennom arbeidet med planen, og avhenger bl.a. på antall boliger, felles grønnstruktur og massebalanse. De øvrige delfeltene vil ha krav om detaljregulering

Planarbeidet utføres av Simon Stulien Plan for Agderbygg Eiendom AS. Agderbygg Eiendom har avtale med grunneier, Oddvard Moseid, om å regulere området og kjøpe ut området etter regulering.

Simon Stulien  
Simon Stulien Plan  
Åseral, 01.10.2021

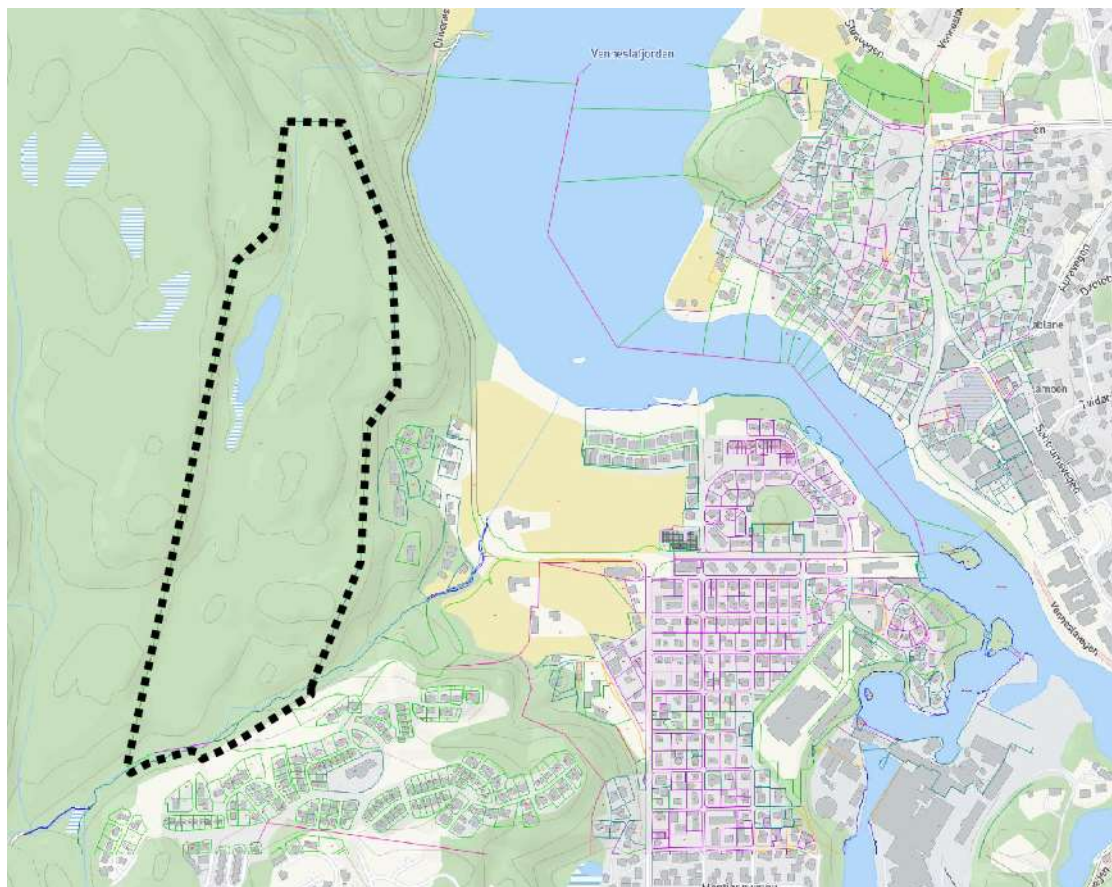
## INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord .....	2
1. Planområdet og bebyggelse .....	4
1.1. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	4
1.2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	4
1.3. Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	5
1.4. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	5
1.5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	5
2. Overordnede føringer og planer .....	6
2.1. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.....	6
2.2. Kommuneplanen .....	6
2.3. Andre kommunale føringer.....	7
2.4. Nasjonale og regionale føringer.....	8
3. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	8
4. Samfunnsikkerhet, ROS .....	9
4.1. Ras.....	9
4.2. Flom.....	9
5. Varsling og medvirkning .....	9
5.1. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	9
5.2. Medvirkning.....	10
6. Vurdering av krav om konsekvensutredning.....	10

## 1. PLANOMRÅDET OG BEBYGGELSE

### 1.1. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er på ca. 360daa, og er i all hovedsak begrenset til gnr/bnr 23/958. Adkomsten vil bli ved eksisterende avkjørsel fra Smååsane, og ligge delvis i gnr/bnr 23/1 og 23/826. Planområdet vil også utvides til å omfatte høydebasseng, sør-vest for tjønna, og eventuell tilkomst fra planområdet. Vi ønsker tilbakemelding fra kommunen om aktuell plassering av høydebasseng og tilhørende tilkomstveg.



Planområdet ligger like nord for Smååsane, hvor det bl.a. er etablert barnehage. Dette vil trolig bli den mest aktuelle barnehagen for beboere på Moseidheia. Eksisterende veg opp til Smååsane og rundkjøringen ved Drivenesvegen vurderes til å ikke trenge oppgradering som følge av planforslaget. Nærmeste skole er Moseidmoen skole, som ligger 1,9km fra avkjørselen til planområdet.

Det antas å ikke bli aktuelt med anleggstiltak utenfor planområdet, og det vil være fokus på massebalanse, samt produksjon av stein i ulike fraksjoner i området for å redusere anleggstrafikken utenfor området.

### 1.2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

På bakgrunn av innspill til forrige rullering av kommuneplanens areal del, og foreløpige skisser for området, estimeres det et antall boenheter på mellom 150 og 200 totalt i planområdet. Dette tar utgangspunkt i en variasjon mellom eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus og flermannsboliger. Fordelingen mellom disse ønskes å holdes fleksibel i delfeltene som får krav om detaljregulering, for å gjøre området rustet for endringer i markedet.

Området planlegges med en hovedveg som i første halvdel av feltet kun betjener boligveger (ikke direkte avkjørsler til boliger). I nord, hvor ÅDT-en er betydelig mindre, vil hovedvegen få avkjørsler direkte til boliger, for å redusere inngrep.

Målet med planen er å skape boligfelt som i størst mulig grad er omgitt av natur og gode tur- og friluftsmuligheter. Området er svært kupert, og utbygging vil kreve en del terrenginngrep. Det vil etterstrebtes minst mulig synlige skjæringer, og man ønsker at fyllinger i størst mulig grad kan opparbeides til å bygge på naturlige helninger i terrenget. I de grønne områdene, er det et mål om at disse kan tilrettelegges for aktiviteter som grilling, opphold ved gapahuk, stier, utsiktspunkt etc. Det vurderes også å sette av et areal til klubbhus e.l., ved starten av lysløypa.

### **1.3. Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Utgangspunktet er at det meste av bebyggelsen vil ha 2 etasjer, men det vil bli en variasjon av antall etasjer og om byggene kan bygges med eller uten underetasje. Det meste av bebyggelsen vil trolig falle under kategorien *konsentrert småhusbebyggelse*, men det er også ønskelig med innslag av flermannsboliger og frittliggende småhusbebyggelse. Gjennom plankart og bestemmelser er det ønskelig å skape et område som ikke består av hummer og kanari, men samtidig gir rom for nok variasjon til at området oppleves levende.

### **1.4. Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Eksisterende veg frem til planområdet vurderes til å ha god nok kapasitet for det nye feltet. Kapasitet på VA må vurderes i planen. Vi ønsker tilbakemelding fra kommunen om kapasiteten frem til planområdet.

### **1.5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Området ligger nær Smååsane og Vennesla sentrum, og blir en naturlig utvidelse av tettstedet Vennesla og Smååsane.

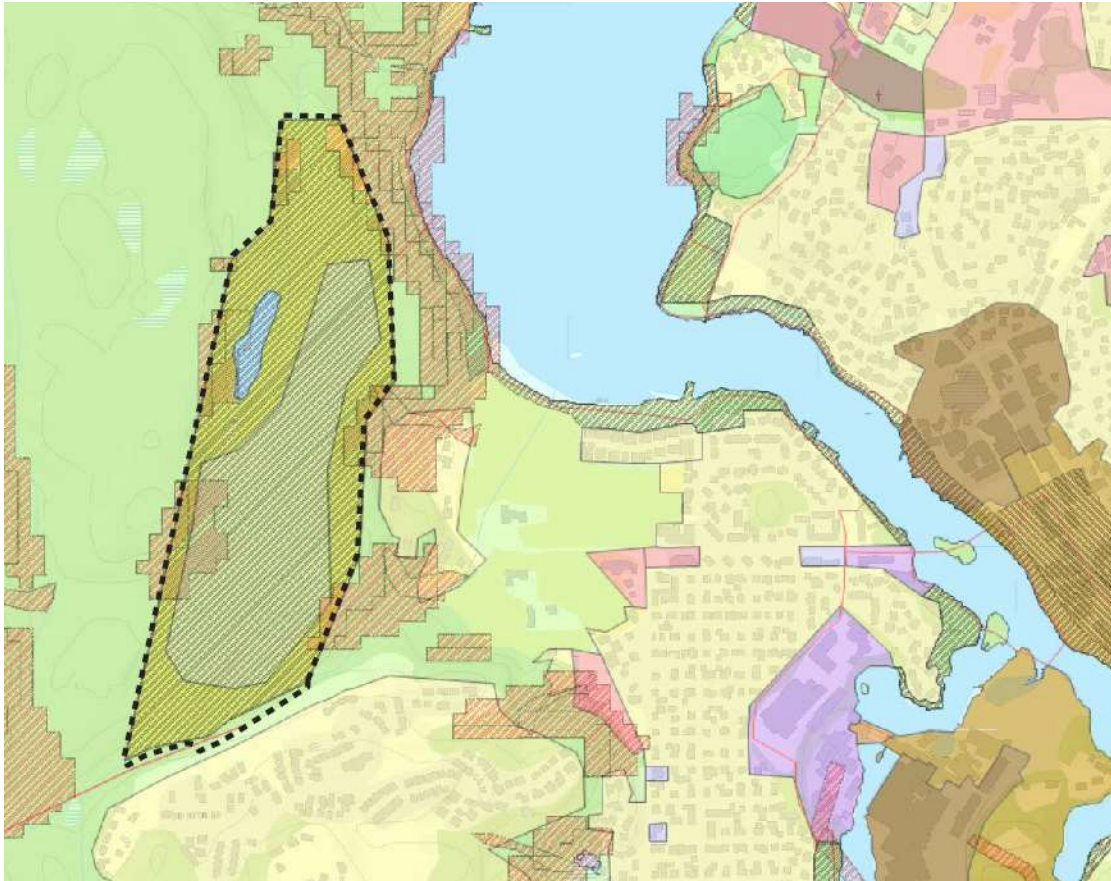
Området er i dag mye brukt til friluftsliv. Gjennom planen vil enkelte stier tas bort, og landskapet rundt de gjenværende stiene vil endre karakter. Samtidig er det et ønske om at skog og friluftsliv blir sentralt i planen ved å ha et godt og varierende stinett i området og legge til rette for ulike aktiviteter i grøntområdene.

## 2. OVERORDNEDE FØRINGER OG PLANER

### 2.1. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

Området er ikke regulert. Adkomsten fra Smååsane vil delvis overlape detaljreguleringsplanen *Smååsane felt D,E,F,G,H* og *bebyggelsesplan for Smååsane, område BA, BB og BC* (reguleringsplan for Smååsan).

### 2.2. Kommuneplanen



*Utsnitt fra kommuneplanen med utkast til plangrense*

I kommuneplanen er området i all hovedsak avsatt til boligbebyggelse. I tillegg er det mindre arealer med bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og LNF.

Området for boligbebyggelse ble utvidet i forbindelse med siste revisjon av kommuneplanens arealdel, derav to ulike farger for boligbebyggelse. Det er derfor ingen praktisk forskjell på de to gulfargene i kommuneplanen. Estimert antall boliger i innspillet og konsekvensutredningen var 200 enheter. Den samlede vurderingen av området i konsekvensutredningen var: «*Det er ønskelig med og behov for nye boligområder nær Vennesla sentrum. Området er en naturlig utvidelse av tettstedet Vennesla og Smååsane. Det ligger nær sentrumsfunksjoner, skole og gang-/sykkelvei, og vil ikke generere store nye kommunale tjenestetilbud. Flere kjente negative konsekvenser for miljø/naturressurser, samt i forhold til rasfare som må avklares. Området ligger inne fra før, og er godkjent med utvidelsen i planprogrammet, forutsatt at det lages områdereguleringsplan.*»

Området er omtalt som «Smååsane Nord» i *kommunal planstrategi for Vennesla 2016-2019*, hvor planbehovet i kommunen konkretiseres. I planstrategien blir det lagt opp til områderegulering av området, hvor det forutsettes at kostnadene i forbindelse med reguleringen bæres av utbygger. Oppstart av reguleringsarbeid var da (i 2016) tenkt i 2017, med vedtak av plan i 2019. I kommunal planstrategi 2020-2030 er dette endret til oppstart i 2021 og vedtak i 2023. Kommuneplanens arealdel (2018-2030) har satt krav om at området planlegges som en områdeplan.

Området er også omfattet av hensynssone friluftsliv. Vi har ikke funnet konkrete bestemmelser for denne hensynssonen. Det er et ønske om at friluftsliv blir sentralt i området, også etter utbygging. Karakteren vil naturligvis endres av utbyggingen.

I og rundt området er det flere fareområder for snøskred, steinskred og løsmasseskred. Se mer under punkt 4.1.

### **2.3. Andre kommunale føringer**

#### Kommunal planstrategi 2020-2030

Området er nevnt som en av flere planer som forventes startet/ vedtatt i planperioden.

#### Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2015-2018

Kommunedelplanen legger ikke opp til konkrete tiltak innenfor planområdet, men har mål og strategier som er relevante for planen.

Overordnet mål:

*«Vennesla kommune skal tilrettelegge anlegg, områder og aktivitet for idrett og friluftsliv for alle grupper av befolkningen, slik at alle får gode muligheter til idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv der de bor.»*

Tre overordnede strategier:

*Vennesla kommune skal samordne planer og prioriteringer slik at anleggsutviklingen ivaretar befolkningens interesser og behov.*

*Arealplanleggingen skal tilrettelegge for fysisk aktivitet gjennom nærhet til turløyper både sommer og vinter, fra hvert boligområde.*

*Vennesla kommune skal ha en fremtidsrettet innstilling i sitt arbeid med anleggsutvikling.*

Delmål friluftsliv – strategier (punkt 1)

*Planer i kommunen skal samordnes slik at det utvikles gode muligheter for friluftsliv i nærområder, herunder «grønne lunger», og slik at det utvikles gode atkomster til friluftsområdene i heiene rundt Vennesla.*

Det nye boligområdet vil ligge inntil Moseidheia friluftsområde, og svarer dermed godt på flere punkter i kommunedelplanen. Utover plasseringen til boligområdet blir det også viktig å fokusere på idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet innenfor planområdet.

## 2.4. Nasjonale og regionale føringer

### Aktuelle statlige retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

## 3. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

### Trafikkforhold - vei – infrastruktur – transport – myke trafikanter – kollektivtransport – gang-/sykkelveier

Gode forbindelser for gang og sykkel.

Ca. 350m til bussholdeplass på Smååsane.

Ca. 1km til bussholdeplass på Drivenesvegen.

### Grønnstruktur – park – lek – nærmiljø – friluftsliv

Flere turstier i området. Skiløype begynner sør-vest i området. Øst i området er det laget en rampe for paraglidere og hangglidere.

Rampa er et populært turmål og et relativt sjeldent tilbud. Samtidig vil nye boliger i området gjøre den mer tilgjengelig, og det blir større sjans for at unger besøker rampa uten tilsyn. Vi vurderer det til at rampa, som den ligger i dag, utgjør en fare for barn og unge, og ønsker å forutsette at den rives. Rampa erstattes med f.eks. gapahuk, slik at plassen forblir et flott utsiktspunkt og turmål.

### Naturmangfold

Naturmangfold er sjekket på miljøstatus, naturbase og artskart. Det er ikke registrerte fredede eller trua arter eller naturmiljø innenfor planområdet. Innenfor planområdet og like ved plangrensen er det to registrerte arter, grønnstjertvinge (sommerfugl) og myrfiol (karplante). Begge av disse er livskraftige. Deler av området er registrert som beiteområde for rådyr.

### Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

Temaet er sjekket på kulturminnesok.no. Det er ingen registreringer innenfor eller i direkte nærhet til planområdet.

### Grunnforhold

NGUs løsmassekart angir tykk morene i mesteparten av området og bredelavsetning mot Moseidmoen og Venneslafjorden. Dybden av morenemassene innenfor kategorien tykk morene kan variere mye. Befaring viser hyppige innslag av berg i dagen.

### Infrastruktur i bakken

Vi er ikke kjent med infrastruktur som ligger i bakken utover VA over bekken ved Smååsane. På befaring ble det funnet gamle vannledninger som nok ikke er i bruk i dag.



## **4. SAMFUNNSIKKERHET, ROS**

### **4.1. Ras**

Kommuneplanen og aktsomhetskartet til NVE angir flere aktsomhetsområder for snøskred. Fire områder har utløpsområdet innenfor planområdet, mens to områder har løsneområde delvis innenfor plangrensa og utløpsområdet utenfor.

Fjellsiden i nord-øst mot Venneslafjorden er aktsomhetsområde for steinsprang.

I øst, mot Moseidvegen, er det to aktsomhetsområder for jordskred. Ett av disse ligger i sin helhet utenfor plangrensen.

Til tross for at det er flere aktsomhetsområder for skred i og rundt planområdet, vil ny bebyggelse i all hovedsak ikke være i konflikt med disse områdene. Rasfaren i området bør vurderes av fagkyndig.

### **4.2. Flom**

Deler av planområdet er angitt med aktsomhetssone for flom i NVEs nettkart. Potensiell vannstigning er 2,5-3m. Fremtidige boligtomter vil ligge utenfor aktsomhetsområdet. I tillegg vil planeringshøyden på nye tomter være betydelig høyere enn potensiell vannstigning. Det vurderes dermed til at det for flomhendelser vil være sikker byggegrunn for fremtidige boliger.

Dersom det blir aktuelt å regulere tomter for bygg innenfor aktsomhetsområdet, må risiko for flom vurderes.

Det er viktig at tiltak i planen ikke leder store mengder vann i nye løp under en flomhendelse. Det er hovedsakelig ved avkjørselen fra Smååsane hvor dette kan skje. Enten ved at eksisterende rør ikke er tilstrekkelig dimensjonert, eller ved at rørene tettes under en flom. Da kan vannet renne over vegen og følge grøfta på sørsiden av Smååsane ned mot Moseidmoen. Vi har ikke dato for når eksisterende avkjørsel til planområdet ble søkt og bygget, men i følge historiske kart på 1881, ble avkjørselen bygget mellom 2014 og 2017. Rørdimensjonene i avkjørselen er større enn hva som er bygd nedstrøms. Vi ønsker tilbakemelding fra kommunen om det er gjort flomberegninger i forbindelse med dimensjonering av rør under Moseidvegen og Drivenesvegen, og om røret under ned nye avkjørselen til planområdet vurderes som tilstrekkelig flomveg.

## **5. VARSLING OG MEDVIRKNING**

### **5.1. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Statsforvalteren i Agder  
Agder Fylkeskommune  
Norges vassdrags- og energidirektorat  
Agder Energi Nett  
Avfall Sør  
Statens Vegvesen

Direktoratet for mineralforvaltning

Vindbjart  
Bygland luftsportklubb  
Elevråd  
Eventuelle andre lokale organisasjoner/ interesserte

## 5.2. Medvirkning

I henhold til krav i plan- bygningslovens kapittel 5, vil det bli lagt opp til medvirkning i løpet av planprosessen.

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Planarbeidet skal sikre medvirkning fra ulike aktørgrupper gjennom følgende aktiviteter:

### Dialog med lokale interesseorganisasjoner og beboere:

- Åpent møte
  - o Avholde åpent møte i løpet av planprosessen. Tidspunkt avtales med Vennesla kommune. I utgangspunktet bør det enten gjøres i starten av planprosessen/ under varslingsperioden, eller noen uker før innlevering av plan.
- Dialog med lokale organisasjoner
  - o Dialog med Vindbjart og samarbeid med Naturvernforbundet i Vennesla ang. turstier og utsiktspunkt
- Medvirkning med barn og unge
  - o Dialog med rektor og elevrådsrepresentant på Moseidmoen barneskole og styret på Smååsane barnehage ang. barn og unges bruk av området, samt muligheter innenfor planen/ innspill på skisser.

### Høring, offentlig ettersyn og informasjon (jf. pbl kapittel 5):

- Lovens minstekrav til informasjons- og høringsrunder gjennom planprosessen. Alle høringsinstanser får tilsendt brev med varsel om oppstart. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside.

## 6. VURDERING AV KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Deler av områdeplanen vil planlegges med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak, og resterende deler av områdeplanen vil ha krav om påfølgende detaljregulering. Krav om konsekvensutredning vurderes derfor både etter § 6 bokstav a og b, samt § 8.

Området er konsekvensutredet gjennom kommuneplanens arealdel. Arealformål i områdeplanen og omfanget av boenheter vurderes til å være i tråd med overordnet plan.

Området reguleres ikke med sikte på, eller med krav om detaljregulering for, tiltak i vedlegg I eller II. Det vurderes derfor til at det ikke er krav om konsekvensutredning.