

# Moseidheia – varsel om igangsetting av områderegulering og detaljregulering

*Varsel om igangsatt planarbeid og forhandling om utbyggingsavtale*

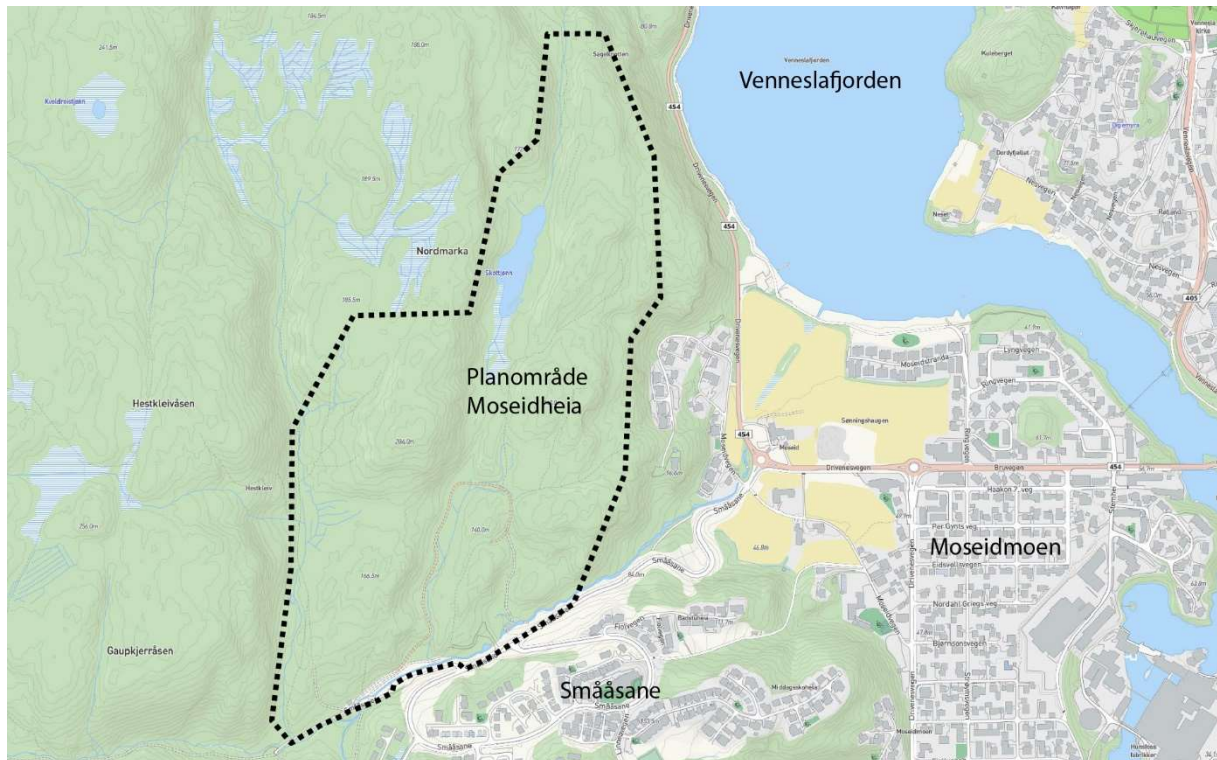
Oppstartsvarselet gjelder **Områdeplan for Moseidheia, planID 2021003** og **Detaljregulering for Moseidheia del 1, planID 2021004**

## **Avgrensning av planområdet**

På vegne av Agderbygg Eiendom AS varsler Simon Stulien Plan oppstart av planarbeid. I henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-2, 12-3 og 12-8 meldes det oppstart av områderegulering av gnr./bnr. 23/958 m.fl. i Vennesla kommune og detaljregulering for første del av området. Hele planområdet er på ca. 542 daa.

Området ligger i hovedsak på gnr./bnr. 23/958 og 23/1. Boliger vil ligge innenfor 23/958, som er avsatt til bolig i kommuneplanen. Øvrig areal er med for å sikre gode overganger til eksisterende planer og regulere inn vanntårn/ teknisk anlegg med adkomstveg.

*Plangrensen er ved oppstart lik for områdeplanen og detaljreguleringsplanen. Under planarbeidet vil områdene bli mer avgrenset.*



## **Eiendomsforhold**

De største delene av planområdet ligger på gnr./bnr. 23/958 og 23/1  
Andre eiendommer innenfor plangrensen: gnr./bnr. 23/696 og 23/826

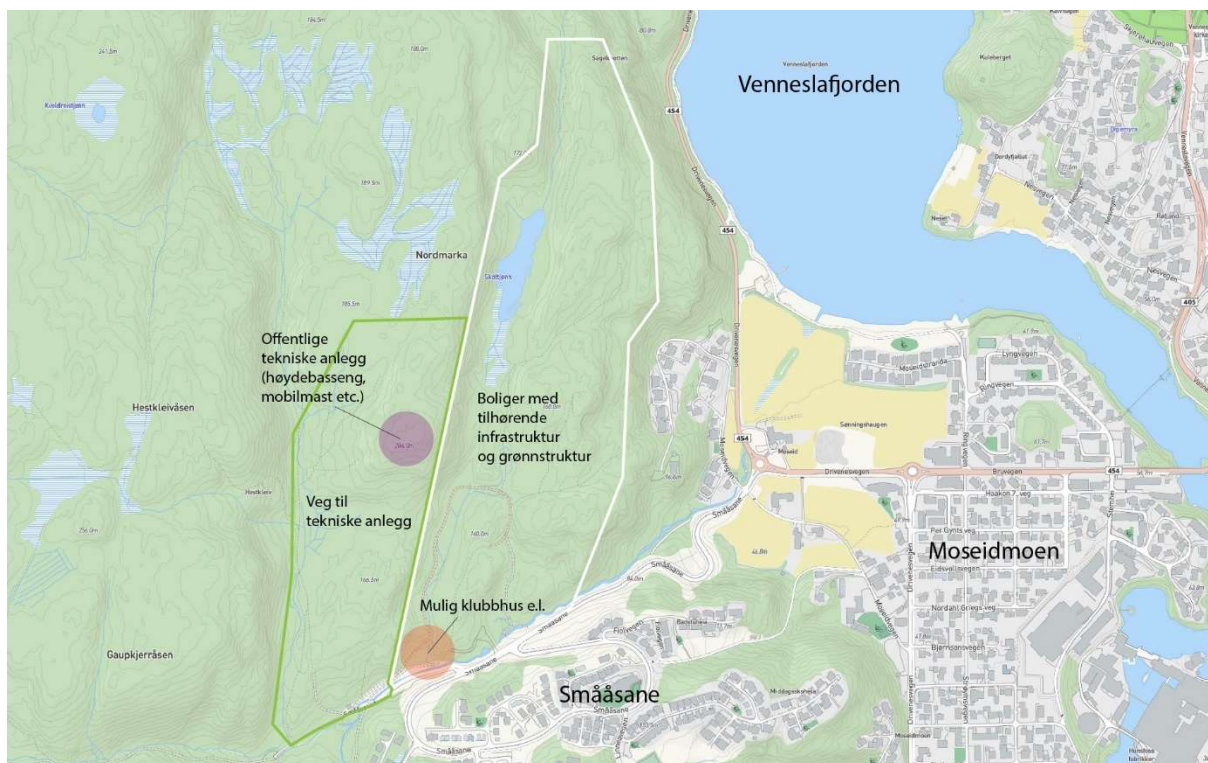
## **Målet med planarbeidet**

Formålet med planarbeidet er å lage en områdeplan som sikrer en helhetlig plan for ny infrastruktur, nye boligfelt og grønnstruktur for hele gnr./bnr. 23/958, samt en detaljreguleringsplan for første del av området. Det vil også bli sett på muligheter for etablering av klubbhus e.l. ved starten av lysløypa.

Ved innsendelsen av planinitiativet var tanken å ha en områdeplan hvor enkelte felt ble detaljregulert. Under oppstartsmøtet ble det besluttet å heller lage to planer. Planene vil jobbes med parallelt i store deler av planarbeidet og medvirkningsprosessen.

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 områdeplanen, for å gjøre området rustet for endringer i markedet. Målet er å skape et godt boligområde med kort avstand til natur og friluftsliv.

Nye boliger og eventuelt klubbhus vil ligge innenfor gnr./bnr. 23/958. Arealet i vest, som ligger på 23/1 er med for å avsette nødvendig areal til kommunaltekniske anlegg som høydebasseng, mobilmast og fiber, samt adkomstveg til disse. De kommunaltekniske anleggene er tenkt på toppen som er markert i kartet under. Toppen ligger på kote +204. Plangrensen tar med seg et stort område til adkomstvegen opp. Det er ønskelig at vegen opp ligger best mulig i terrenget. Derfor er det viktig at oppstartsgrensen gir rom for å vurdere ulike traseer. Nøyaktig hvordan denne vegen skal reguleres inn er ikke fastsatt. I samarbeid med grunneier og Vennesla kommune vil dette bli vurdert. Viktige momenter som vil avklares er bl.a. om man kan regulere en korridor til vegen, så den kan tilpasses terrenget bedre, og om det er muligheter for å bruke den som turløype/ skiløype. Foreløpige skisser av denne vegen ligger som vedlegg på kommunens hjemmesider.



### Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Gnr./bnr. 23/958 er i kommuneplanen 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. Gnr./bnr. 23/1 er avsatt til LNF. Området er konsekvensutredet i siste rullering av kommuneplanen.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Vennesla kommune 25.10.2021 og kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Det ble samtidig avklart at planarbeidet mest sannsynlig ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Områdeplanen er formelt sett ikke et privat forslag, men en offentlig plan. Planen eies av kommunen, men det er inngått avtale mellom forslagsstiller og kommunen om at forslagsstiller står for planleggingen.

### **Utbyggingsavtale**

Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for de aktuelle områdene. Avtalen(e) gjelder mellom berørte parter (utbygger/ grunneier og kommunen) og regulerer forhold omkring utbygging av området.

### **Innspill til planarbeidet**

Innspill fra naboer og folk som bruker området i dag er viktig for å få til en god plan. Dersom du har spørsmål og eventuelle skriftlige kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet, kan dette sendes:

Simon Stulien Plan v/ Simon Stulien  
Logndalsvegen 6, 4540 Åseral  
[simonstulien.plan@gmail.com](mailto:simonstulien.plan@gmail.com)  
+47 91 92 92 72

### **Frist for merknader er 14. desember 2021**

For å redusere papirbruk, følger vedlegg ikke med brevutsendelsen. Ta kontakt for eventuell ettersendelse av dette.

Varslet, samt planinitiativ, skisser fra mulighetsstudie og oppstartsmøterefertat er tilgjengelig på Vennesla kommunes hjemmesider (*Tjenester – Bolig og eiendom – Reguleringsplaner – planer under arbeid*).

Med vennlig hilsen

Simon Stulien  
Arealplanlegger  
Simon Stulien Plan  
10.11.2021

Simon Stulien **PLAN**