

Referat fra oppstartsmøte

Plannavn: FV. 405 Holte – Granlivegen, gang- og sykkelvei

Plantype: Detaljregulering

Planid: 2026002

Sted og dato: Vennesla 03.06.2026

Revidert 29.06.2026: Punkt 2, ang. sulfid.

1. Deltakere Bortfall: Elena Hertaas

Tiltakshaver			
Navn	Vennesla Kommune, seksjon for samfunn og miljø		
Org.nr			
	Navn	Telefon	E-post
Kontaktperson	Renate Haukom Jacobsen		Renate.Haukom.Jacobsen@vennesla.kommune.no
	Elena Hertaas		Elena.Hertaas@vennesla.kommune.no
Andre deltakere	Julie Valle, Agder Fylkeskommune		Julie.valle@agderfk.no

Forslagsstiller/fagkyndig plankonsulent	
Navn	Joann Rexen Busk, Trollvegg arkitektstudio AS Alf Petter Mollestad, Trollvegg arkitektstudio AS
Org.nr.	
Telefon	45 13 14 19
E-post	joann@trollvegg.no
	alfpetter@trollvegg.no

Kommunen		
Arealplanlegger/rådgiver plan	Mail:	Tlf.
Michelle Nygaard	Michelle.nygaard@vennesla.kommune.no	
Even Andre Vrålstad	Even.andre.vralstad@vennesla.kommune.no	

2. Bakgrunn for planinitiativet

Forslagstiller informerer om planinitiativet:

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en sammenhengende gang- og sykkelvei langs FV 405 mellom Holtevegen og Granlivegen. Tiltaket skal bedre trafiksikkerheten og fremkommeligheten for myke trafikanter. Planarbeidet omfatter også eksisterende veiareal og vil berøre tilgrensende boligeiendommer, fordi det er nødvendig å sikre areal til vei, grøfter og gang- og sykkeløsning.

I tillegg inkluderer planen boligområdet øst for FV 405 mellom Holtevegen, Brandekleiv og Granlivegen. Her skal det avklares muligheter for fortetting og deling av eiendommer. Muligheten for fortetting skal vurderes opp mot trafikksituasjon, kapasitet i veinettet, samt krav til leke- og uteoppholdsarealer og nødvendig teknisk og sosial infrastruktur.

Vennesla kommune informerer om:

Arne lager liste over eiendommer kommunen har kjøpt. Kommunen har kjøpt mye grunn i området som ikke har blitt arealoverført. Landmåler må også digitalisere tomtene som kommunen eier, og sende over til Trollvegg som grunnlag for reguleringsplanen.

Det må gjøres en befaring/utredning av naturmangfold i området. Selv om området er bebyggt, kan det være rødlistede eller svartlistede arter som må håndteres i planen (parkslirekne). Trollvegg avklarer om NIN metodikk må anvendes.

Fylkeskommunen avklarer om det foreligger tidligere registreringer for sulfid.

Det ble diskutert og kommet frem til i møtet at det varsles bredere da det kan være aktuelt å inkludere flere eiendommer

Glitre: Det kan være behov for å regulere inn areal til trafo. Det planlegges trafo sør for området, det må avklares med Glitre om dette er tilstrekkelig. Det må avklares i forhold til Glitre og regulering av Trafo.

Området består i dag av et lekeareal. Det må undersøkes i prosessen om dette skal opprettholdes, eller om det kan finnes alternative plasseringer/løsninger. Utgangspunktet er kravene i kommuneplanen.

Det må vurderes hvordan rekkefølgekrav kan løses. Eventuelt bidrag, utbyggingsavtale osv. -Ingen fortetting før g/s-vei er etablert.

Trollvegg undersøker om byvekstavtalen krever mobilitetsplan.

Fylkeskommunen presiserte i møtet at de kun dekker kostnader knyttet til vei. Kommunen må selv dekke øvrige kostnader, for eksempel knyttet til boligområdet.

Bestemmelser: det må legges inn at det kan etableres mur for å sikre annen infrastruktur til vei.

Det planlegges varsel om oppstart i august. Det informeres om følgende:

- Link til Byvekstavtalen
- Varsles samtidig om utbyggingsavtale
- Tydeliggjør at det kun åpnes opp for en vurdering av fortetting. Det er i hovedsak snakk om en modernisering av planen
- Åpen dag

3. Planforutsetninger

Tema	Avklaring
Er plangrensen avklart?	Delvis. Avklares underveis i prosessen. I møtet kom det frem at det bør vurderes å ta inn g/bnr 6/647, 6/1007, 6/655 , 6/442, 6/815 plan. G/bnr 6/31 tas med for å kunne sikre friskt. Kommunen ønsker også en avklaring på om BF, BF2 og BF3 fra reguleringsplan syd for Holtet inkluderes i plan. Trollvegg sender over justert plangrense og kommunen vil deretter gi tilbakemelding på plangrense.
Samsvarer forslaget med overordnet plan?	Planforslaget samsvarer i hovedsak med overordnede planer. Administrasjonen stiller seg positiv til å gå videre med et planforslag på området.
Er det aktuelt å stanse planinitiativet?	Nei, planen finansieres delvis av byvekstmidler og kommunen er tiltakshaver.
Skal planinitiativet legges frem til kommunestyret?	Nei, kommunen er tiltakshaver og det er lagt opp til at planen behandles som normalt.
Er kravet til fagkyndighet oppfylt?	Kravet til fagkyndig er oppfylt. Trollvegg Arkitektstudio AS står for konsulentarbeidet.
Er det aktuelt å bringe forslaget inn til regionalt planforum?	Nei, saken trenger ikke tas opp i regionalt planforum.
Vil planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger?	Kommunen vurderer at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8. Tiltaket omfattes ikke av vedlegg I, og anses heller ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

	Vurderingen er basert på tiltakets karakter og omfang, samt at utviklingen skjer innenfor et etablert og regulert område. Eventuelle virkninger anses håndterbare gjennom ordinær planprosess, inkludert planbeskrivelse og ROS-analyse.
Pågår det annet planarbeid i nærområdet?	Reguleringsplan for Strandstien del 2 er pågående nord-vest for planområdet mot Otra.
Er det hensiktsmessig/ønskelig med felles behandling av planforslag og byggesak jf. Pbl. § 12-15?	Dette ble drøftet i møtet og det var enighet om at det ikke er hensiktsmessig å behandle det felles.
Kommuneplanens § 2-2 om utbyggingsavtaler	
Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?	Varsles samtidig ettersom det kan bli aktuelt.
Er det arealer som overtas av offentlig myndighet?	Ja
Kommuneplanens § 2-4 om rekkefølgekrav	
Kan man på dette tidspunktet se at det vil bli rekkefølgekrav for utbyggingen?	Dette ble diskutert og rekkefølgekrav i fbm. infrastruktur kan være aktuelt, vurderes og avklares i planarbeidet.
Medvirkning og samarbeid. - Målgruppe - Metode	Opparbeidelse av gang- og sykkelvei vil medføre inngrep i private eiendommer. Det skal legges til rette for god dialog med berørte grunneiere. Det vil bli behov for særskilte møter med direkte berørte grunneiere, særlig der det er aktuelt med grunnnerv. Det skal arrangeres åpen dag i forbindelse med oppstart av planarbeidet. I møtet ble dette avtalt å avholdes 12.08.2026 i kulturhuset i Vennesla. Frist for innspill settes til 31.08.2026 Trollvegg, FK og kommunen stiller på møtet. I møte må det komme tydelig frem: -Føring og formålet med arbeidet -Ansvarsområdet (kommunen/fylkeskommunen). -Proessen Må presenteres for barn og ungdomsrådet, eldrerådet og rådet for personer med

	funksjonsnedsettelse. Barn og unge: Det skal det gjennomføres medvirkningsprosess med barn og unge fra følgende skoler: Vennesla videregående, Vennesla barneskole, Vennesla ungdomsskolen og Oasen skole. Medvirkning med barnehagebarn er ikke nødvendig, men barnehagen kontaktes for uttalelse.
--	---

4. Kartgrunnlaget

Tema	Avklaring
Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?	Ja
Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?	Mest sannsynlig uklare grenser. Avhengig av detaljering må det klargjøres
Basiskart/kartgrunnlag	Avklart
Tilstøtende reguleringsplaner overlapp eller glipper? Ja, ny plan vil erstatte, helt eller delvis, følgende andre planer:	
<u>Planid: 1997049</u> <u>Plannavn:</u> Holtet <u>Vedtatt:</u> 03.09.1998 <u>Berørte formål:</u> Hele planen <u>Kommentar:</u> Hele planområdet vurderes inkl. bestemmelser. <u>Planid: 1998005</u> <u>Plannavn:</u> Vennesla skole - Ludeflaten <u>Vedtatt:</u> 27.04.1978 <u>Berørte formål:</u> Offentlig bebyggelse <u>Kommentar:</u> <u>Planid: 20000013</u> <u>Plannavn:</u> Reguleringsplan for Vennesla omsorgssenter <u>Vedtatt:</u> 16.11.2000 <u>Berørte formål:</u> Kjøreveg og annen veggrunn <u>Kommentar:</u> Omfatter mindre del av planen, gjelder areal regulert til kjørevei og annen veggrunn. <u>Planid: 1997072</u> <u>Plannavn:</u> Reguleringsplan for Brandehei	

Vedtatt: 27.05.1966

Berørte formål: Boligbebyggelse

Kommentar: Mindre del av reguleringsplan for Brandehei er tatt med i planavgrensningen.

Planid: 2014001

Plannavn: Reguleringsplan for området syd for Holtet

Vedtatt: 24.09.2014

Berørte formål:

Kommentar: Tatt med for å sikre eventuelle vurderinger knyttet til avkjørsel til boligfeltet og tilkopling til eksisterende gang- og sykkelveg.

Planid: 101420180001

Plannavn: Kommuneplan for Vennesla, 2018-2030

Vedtatt: 25.04.2019

Berørte formål: . Offentlig/privat tjenesteyting og boligbebyggelse

Kommentar:

5. Drøfting og utredningsbehov

Tema	Avklaring
Infrastruktur jf. Vegnormer	
Vei	Vei: Innhentet konsulent. Samkjøre g/s vei med infrastruktur. Utbedring av kommunal vei vil utredes og avhenge av omfanget av fortetting.
Slokkevann	Eksisterende ledning gir kapasitet til 50 l/s, etter oppgradering av vannledning vil det være tilsvarende.
Vann	Krav om overordnet VA plan, overordnet VA plan må vise ledningstraseer, dimensjoner, plassering av evt. fordrøynings bassenger. Det skal legges ny hovedvannledning, arbeidet samkjøres med g/s vei.
Avløp	Krav om overordnet VA plan. Det skal legges ny avløpsledning, arbeidet samkjøres med g/s vei.
Overvann	Det må lages overvannsanalyse. Overvann må fordrøyes eller føres helt ut til Otra. Dagens ledninger er ikke store nok til fremtidig nedbør. Det planlegges grøft som fysisk skille og løsning for overvannshåndtering.

	Det må sikres at en eventuell utbygging ikke fører til for stor økning i harde flater, og at overvannshåndtering innarbeides i planen
Kommuneplanens § 2.5.2: krav til leke-, ute- og oppholdsplasser og idrett	
Uteoppholdsareal til bolig	Det tas utgangspunkt i å følge kommuneplanen.
Areal for lek	Vurderes i planprosessen
Friområder	Ikke relevant
Kommuneplanens § 2.5.3: krav til parkering	
Parkering	Det er ønskelig å ikke endre for mye på gjeldende reguleringsplan. Det tas derfor utgangspunkt i å videreføre gjeldende bestemmelser.
Elektrisk infrastruktur	Ikke relevant
Kommuneplanens § 2.6: krav om miljøkvaliteter mv	
Naturmangfoldloven §§ 8-12 utredes alltid	Det må gjøres en vurdering av naturmangfoldet
Natur/landskap	Utredes i saken
Bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og automatisk fredede kulturminner	Utredes i saken – sendes fylkeskommunen.
Støy	Utredes i saken
Flom og skred	Flom: Sweco har laget en utredning tidligere Skred: Det skal utarbeides en vurdering av områdeskred/kvikkleire, tilbud fra ekstern konsulent innhentes av Trollvegg
Kommuneplanens § 2.7: forhold som skal avklares i reguleringsplan	
Behov for konsekvensutredning?	Se til vurdering over. Vurdert som ikke behov.
Miljøoppfølging og miljøovervåking	Det er ikke kjent at området har forurensing i grunn. Temaet kan likevel bli aktuelt dersom det legges opp til mye uttak eller påføring av masser i utbyggingen. Generelle regler om rene masser legges alltid til grunn.
Utrede energiløsning og evt. lavenergihus	Ikke relevant
Fastsette byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser i 60 metersbeltet langs vann og vassdrag	Ikke relevant

Byggegrense mot dyrket mark. Anbefales 50 meter	Ikke relevant
Arealer til offentlig/privat tjenesteyting, grønnstruktur og lek	Det er ikke lagt opp til arealer til offentlig/privat tjenesteyting, grønnstruktur og lek
Behov for teknisk plan og utomhusplan	Ikke avklart
Planer/tegninger (eks. illustrasjonsplan osv.)	Normalprofil, grunnprofil og tverrprofil for vei
Boligsammensetning, boligtyper og boligstørrelser.	Vurderes underveis i planarbeidet
Ytterligere vurderinger/utredninger?	

6. Kommunaltekniske anlegg

Tema	Avklaring
Forutsetter planen utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?	Viser til overnevnte ang teknisk infrastruktur, va, overvann, og vei.

7. Prosessen videre

Tema	Avklaring
Skrivefrister og møter	Skrivefrister og politiske møter blir informert om når det nærmer seg planforslag/aktuelt med førstegangsbehandling. Åpen dag i Kulturhuset: 12/8-2026
Fremdriftsplan	Viser til planinitiativet.

8. Oppstarts varsel

Tema	Oppgave
Før det varsles	Skal varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn. Etter at saksbehandler har gitt sin tilbakemelding kan det varsles
Varsling	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i Vennesla tidende, på egne hjemmesider og til berørte parter.
Naboliste	Forslagsstiller bestiller selv naboliste. Ligger vedlagt referatet.
Varslingsliste	Planavdelingen sender varslingsliste til forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøte (se vedlegg 1)

Oppstartsvarselet skal inneholde	– Oversiktskart hvor planområdet vises – Kart i egnet målestokk som viser planavgrensning – Planinitiativet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig) – Referat fra oppstartsmøtet (eller opplysning om hvor det er tilgjengelig) – Forslagsstillers kontaktinformasjon, samt frist på minimum 4 uker for å sende innspill – SOSI-fil med planavgrensning
----------------------------------	---

9. Krav til planforslaget

Tema	Oppgave
Innsending	Komplett forslag sendes til kommunen
Oversendelsen	– Oversendelsesbrev – Plankart, målestokk riktig i PDF-format – Plankart, digitalt i henhold til siste SOSI-standard – Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll – Bestemmelser i word og PDF format – Planbeskrivelse, inkludert innkomne merknader med kommentarer i word og PDF. – ROS-analyse (word og PDF) – Teknisk prinsippskisse

Vedlegg 1 Varslingsliste

Org.nr.	Navn	E-post	Kryss
	Statsforvalteren	sfagpost@statsforvalteren.no	
	Agder Fylkeskommune	postmottak@agderfk.no	
	NVE	nve@nve.no	
	Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no	
982974011	Glitre nett		
	Kristiansandregionen brann og redning IKS	kbr@kbr.no	

	Naboer og andre berørte ligger som vedlegg.		
--	---	--	--

(Nb. Krav til referat fra oppstartsmøte jf. Forskriften § 3)

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven