



AGDER
fylkeskommune

Grunnlagsdokument til planprogram for kommuneplanens arealdel

Nøkkeltall fra arealregnskap og agdertall, sentrale problemstillinger og nasjonale føringer

November 2024

Tema for grunnlagsdokumentet

Planprosess

Planprogram
Hvilke formål skal
revideres?

Planarbeid

Planforslag
Hvilke formål skal
endres?

Verktøy
Arealregnskap

Planreserve, konfliktnivå,
utbyggingsbehov og lokale
mål

Verktøy for siling og
avgrensning av nye
utbyggingsområder og
revidering av eksisterende

Dokumentasjon av
samlete
konsekvenser av
arealbruksendringer
(jf. KU § 18)

Nasjonale føringer:
Arealregnskap: #17

Planvask: #47 #69
Utbyggingsbehov bolig og næring: # 21 #33

Fortetting og transformasjon: #49 #57,

KU § 18



Hensikt med grunnlagsdokumentet

I nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging står det at - *samfunns- og arealplanleggingen [skal] baseres på et oppdatert og godt kunnskapsgrunnlag. Kommunene bør utarbeide et arealregnskap som del av et slikt kunnskapsgrunnlag.*

Agder fylkeskommune har utarbeidet et regionalt arealregnskap for Agder som kommunene kan ta i bruk ved revisjon av arealdelen.

Dette grunnlagsdokumentet beskriver hvilken informasjon fra arealregnskap og agdertall som er relevante å vurdere ved oppstart av kommuneplanens arealdel og før planprogrammet sendes på høring.

Grunnlagsdokumentet sammenstiller nøkkeltall med refleksjonsspørsmål som kan brukes grunnlag for å fastsette rammene for revisjonen og beslutte hvilke formål som skal revideres i planarbeidet og hvordan.

Nøkkeltall fra arealregnskap og agdertall gir grunnlag for å vurdere om:

- Eksisterende planreserven er i tråd med utbyggingsbehov og lokale mål for boligbygging og fritidsbolig- og næringsarealer
- Eksisterende planreserven er i konflikt med nasjonale føringer og lokale mål for jordvern, klima og naturmangfold

Hvilket tidsperspektiv er lagt til grunn for vurdering av utbyggingsbehov?

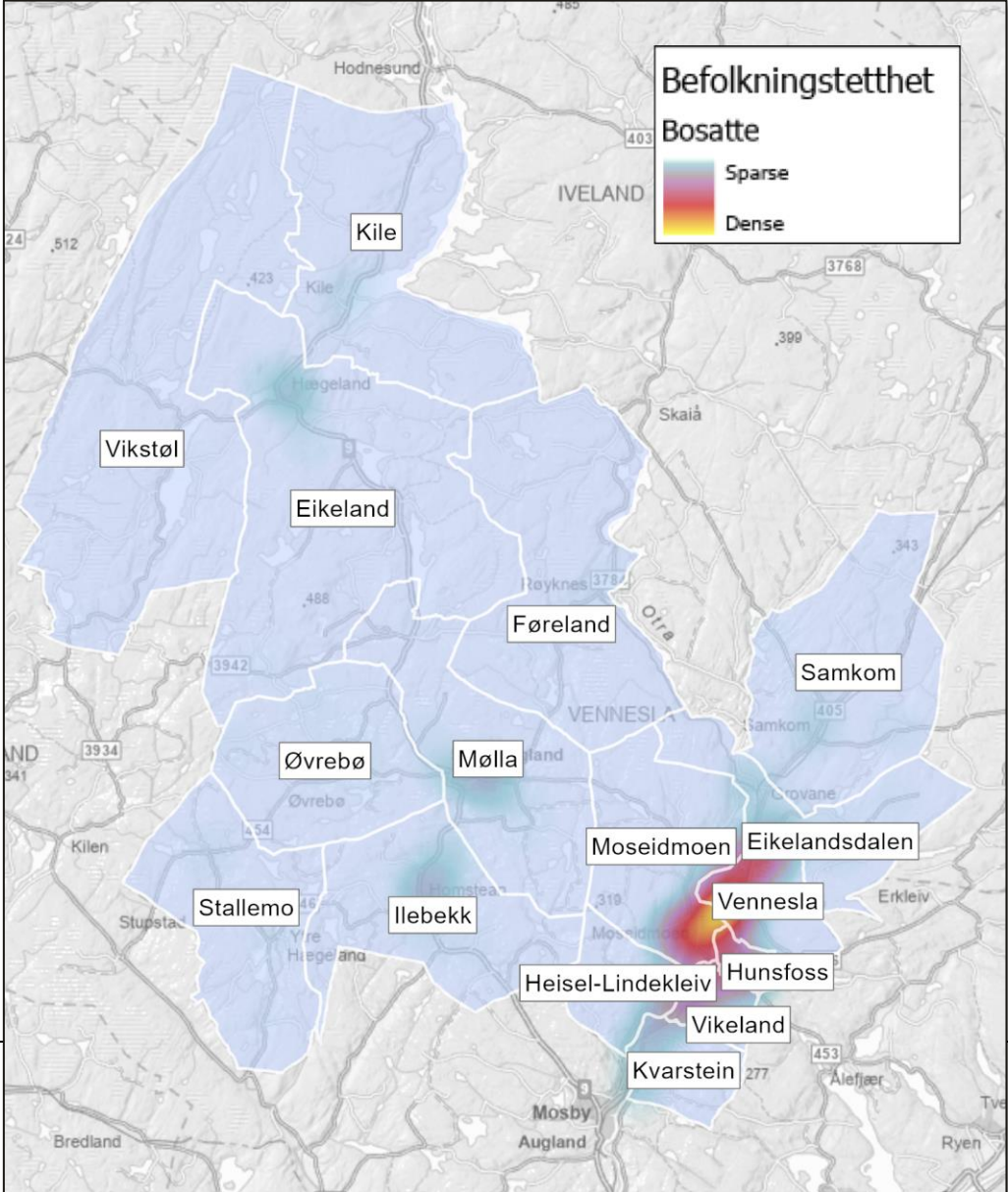
----- Siste 12 år ligger til grunn for utbyggingsbehov de neste 12 år
—————▶ Neste 12 år, KPA

Tabell 1. Demografisk utvikling

	Historisk		Forrige planperiode		I dag		Neste planperiode		Om 12 år	
Aldersgruppe	2012		2012-2024		2024		2024-2036		2036	
0-15 år	2 994	22 %	48	3 %	3 042	20 %	-261	-24 %	2 781	17 %
16-66 år	8 983	66 %	1 143	61 %	10 126	66 %	504	47 %	10 630	64 %
67-79 år	1 057	8 %	586	31 %	1 643	11 %	463	43 %	2 106	13 %
80+ år	549	4 %	92	5 %	641	4 %	371	34 %	1 012	6 %
Totalt	13 583		1 869	14 % vekst	15 452		1 077	7 % vekst	16 529	

Tabell 2. Bosetningstrend

Grunnkrets	2012	2024	Endring	Andel av vekst
Moseidmoen	2 130	2 838	708	38 %
Vennesla	4 074	4 774	700	37 %
Ilebekk	587	816	229	12 %
Hunsfoss	1 433	1 535	102	5 %
Mølla	704	760	56	3 %
Kvarstein	634	687	53	3 %
Eikeland	514	549	35	2 %
Kile	155	181	26	1 %
Vikstøl	93	107	14	1 %
Eikelandsdalen	641	650	9	0 %
Øvrebø	251	258	7	0 %
Stallemo	165	167	2	0 %
Føreland	177	179	2	0 %
Heisel/Lindekleiv	454	447	-7	0 %
Vikeland	1 153	1 129	-24	-1 %
Samkom	388	347	-41	-2 %
Hele kommunen	13 553	15 424	1 871	100 %



Tabell 3. Boligbehov

	Historisk		Forrige planperiode		I dag		Boligbehov 2024-2036	
Boligtype	2012		2012-2024		2024		Fordeling	Antall
Eneboliger	4 188	62 %	335	30 %	4 523	57 %	30 %	160
Tomannsbolig	483	7 %	134	12 %	617	8 %	12 %	64
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	874	13 %	137	12 %	1 011	13 %	12 %	65
Boligblokk	902	13 %	460	41 %	1 362	17 %	41 %	219
Andre bygningstyper	346	5 %	65	6 %	411	5 %	6 %	31
Totalt	6 793		1 131		7 924			538

Andel 80+ i institusjon 2023	10,7 %
Behov for nye institusjonsplasser 80+	40

Boliger per ny innbygger	0,5
--------------------------	-----



I perioden er det igangsatt eller bygget 25 boenheter i LNFR spredt boligbebyggelse og 20 boenheter i LNFR (kilde=matrikkelen).

Tabell 4. Arealbehov bolig

Tabellen viser hvilket arealbehov som følger av 538 nye boenheter. – Forutsatt samme boligstruktur som siste planperiode og samme arealkonsum som tilsvarende boligtyper i kommunen:

Boliger per dekar etter boligtype (netto) 2024		Boligbehov	Netto arealbehov 2024-2036	Arealbehov 2024-2036 med infrastruktur (+35%)
Boligtype	Bolig per dekar	Antall	Dekar	Dekar
Eneboliger	1,2	160	133	179
Tomannsbolig	2,4	64	27	36
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	4,7	65	14	19
Boligblokk	9,7	219	23	30
Andre bygningstyper	1,7	31	18	24
Totalt		538	214	289

Boliger per dekar er beregnet ved GIS- analyse (matrikkel, SSB arealbruk, arealregnskap. Avgrensing av sammenhengende boligområder følger av SSB's datasett for arealbruk. Tallet beskriver dermed **netto** antall boliger per dekar, og Infrastruktur kommer i tillegg.

41 x



Ferdig regulerte områder til bolig:

Venneslaåsen (pågåår)	92 boenheter (eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, firemannsboliger)
Moseidheia detaljreg	92 boenheter (enebolig, rekkehus og flermannsboliger)
Bevervegen	25 boenheter (blandet)
Smååsane	100 boenheter (blandet)
Hunsfoss næringspark	300 boenheter (blokkleilighet)
Otraparken	500 boenheter (blokkleilighet, flermannsboliger)
Vennesla sentrum	200? boenheter (blokkleilighet)
Homstean	20 boenheter (enebolig)
Hommelia	15 boenheter (enebolig)
Tverrbakken	20 boenheter (enebolig)
Skuland	7 boenheter (enebolig)
Vaåsen	12 boenheter (enebolig)
Skarpengland	50 boenheter (enebolig)
Kolgardhei	120 boenheter (enebolig)
Hægeland sentrum	30 boenheter (enebolig)

Totalt ferdig regulerte boenheter til boligbebyggelse i kommunen: **ca. 1500 ubebygde**

Fra BAT-planen Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (2023-2050):

Minst 80 % av veksten i nye boliger i kommunene kommer innenfor prioriterte områder, jf. tabell med anbefalte steder. Lokalisering av arbeidsplasser, boliger, butikker og tjenester skal styrke og gi liv til eksisterende sentre og fremme funksjonsblanding. Noe vekst, inntil 20 %, kan skje andre steder, fortrinnsvis i definerte bygdesentre og mindre bydelssentre.

Regionalplanen anbefaler følgende steder for utvikling:

Anbefalte 80 %-steder		Anbefalte 20 %-steder
By- og kommunesentre	Lokalsentre/bydelssentre	Bygdesentre/mindre bydelssentre
Vennesla sentrum (inkludert Hunsøya og Moseidmoen)	Kvarstein, Vikeland	Homstean, Skarpengland, Hægeland

Fra kommuneplanens samfunnsdel

Arealstrategi 4. Minst 90 % av veksten i nye boliger i kommunen kommer innenfor kommunesenteret Vennesla og lokalsentrene Skarpengland og Hægeland.

Tabell 5. Fritidsboliger

Antall nye fritidsboliger de siste 12 år (2012 – 2024) (SSB 05467 - antall fritidsbygninger)	Antall fritidsboliger per 2024	Planreserve for fritidsboliger i dekar (ferdig regulert planreserve i parentes)
11	354	1 111 (185)

På bakgrunn av en GIS-analyse der avgrensingen av fritidsboligområder i *SSB's* datasett for arealbruk legges til grunn, har eksisterende fritidsbebyggelse i Vennesla et gjennomsnittlig, netto arealkonsum på 1,4 dekar per fritidsbolig. Infrastrukturareal, som for eksempel vei, kommer i tillegg.

Formulert likt som for boligbebyggelse blir dette 0,7 fritidsbolig per dekar tatt i bruk som fritidsboligareal.

NB: For fritidsboliger utenfor hyttfelt, blir fritidsboligarealet i SSB arealbruk modellert med en 10 meters buffer rundt fritidsboligen.

Ferdig regulerte områder for fritidsbebyggelse:

Kilefjorden hyttefelt	59 fritidsboliger (1 bebygd)
Lauvås hyttefelt	24 fritidsboliger (21 bebygd)
Lauvås hyttefelt (sør)	9 fritidsboliger (2 bebygd)
Skuggupsa hytteområde	13 fritidsboliger (10 bebygd)
Kvennhuslona	4 fritidsboliger (1 bebygd)
Sandlandsvann – Odden	7 fritidsboliger (1 bebygd)
Vikstøl- hytteplan	11 fritidsboliger (9 bebygd)
Båseland hytteområde	105 fritidsboliger (0 bebygd)
Eikeland fritid	45 fritidsboliger (0 bebygd)

Totalt ferdig regulerte tomter til fritidsbebyggelse i kommunen: **242 ubebygde**

Tabell 6. Modellert planreserve i dekar

Planreserve i Kommuneplan	Dyrka mark	Skog	Åpen fastmark	Myr	Formål totalt
1110 - Boligbebyggelse	70	2 782	29	78	2 961
1120 - Fritidsbebyggelse	6	787	4	129	926
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	14	81	0	16	111
1200 - Råstoffutvinning	1	20	1		22
1300 - Næringsvirksomhet	24	124	13		161
1400 - Idrettsanlegg	0	430	0	59	490
Natur totalt	116	4 228	47	281	4 675

Planreserve i Reguleringsplan	Dyrka mark	Skog	Åpen fastmark	Myr	Formål totalt
1110 - Boligbebyggelse	10	448	27	14	499
1120 - Fritidsbebyggelse	0	173	7	4	185
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	7	27	0	15	49
1200 - Råstoffutvinning	0	58	0		58
1300 - Næringsvirksomhet	2	1 691	7	82	1 783
1400 - Idrettsanlegg	4	162	34	12	212
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	6	116	7	1	130
2010 - Veg	3	138	10	7	158
2080 - Parkeringsanlegg	3	9	5	4	21
Natur totalt	36	2 824	98	140	3 100



Tabell 7. Områder kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (naturtypekartlegging)

NIN-status	Kartlagt (år)	Dekar	Andel
Ikke planreserve	2021	2 355	0,6 %
	2022	1 308	0,3 %
	2023	16 203	4,3 %
	Kartlagt i alt	19 866	5,3 %
	Ikke kartlagt	358 241	94,7 %
	Totalt	378 107	100 %
Modellert planreserve	2021	1 410	18,1 %
	2022	444	5,7 %
	2023	1 495	19,2 %
	Kartlagt i alt	3 349	42,9 %
	Ikke kartlagt	4 458	57,1 %
	Totalt	7 808	100 %

Tabell 8. Areal av modellert planreserve som overlapper med kartlagte naturtyper (dekar)

KU-verdi	DN-håndbok 13	Miljødirektoratets instruks	Utvalgte naturtyper	
Noe verdi	43			
Middels verdi	57	1		
Stor verdi	2	96		
Svært stor verdi		202	4	
Totalt	102	299	4	406

Tabell 9. Total planreserve fordelt etter bonitet og grunnforhold (dekar)

		Grunnforhold						
		Organiske jordlag	Jorddekt	Grunnlendt	Fjell i dagen	Konstruert	Ikke relevant	
Skogbonitet	Impediment	383	129	671	66	38		
	Lav	10	113	1 959				
	Middels	37	1 945	334				
	Høy	103	1 840					
	Særs høy		23					
	Ikke relevant	41	110				4	
Totalt		574	4 160	2 965	66	38	4	7 808

Tabell 10. Planreserve utenfor NiN-områder* eller påviste naturtyper fordelt etter bonitet og grunnforhold (dekar)

		Grunnforhold						
		Organiske jordlag	Jorddekt	Grunnlendt	Fjell i dagen	Konstruert	Ikke relevant	
Skogbonitet	Impediment	213	103	278	32	25		
	Lav	3	32	1 031				
	Middels	26	1 354	131				
	Høy	79	968					
	Særs høy		18					
	Ikke relevant	41	67				2	
	Totalt	362	2 542	1 441	32	25	2	4 403

*Natur i Norge (NiN) er samfunnets felles verktøykasse for å beskrive natur på en sammenlignbar måte.

Tabell 11. Utslippspotensiale i planreserven (tCO₂ ekv)

Modellert planreserve	Dekar	Utslipp Hvis Bebygd 20 år (Mdir)	Utslipp Hvis Bebygd 75 år (M1941)
1110 - Boligbebyggelse	3 474	124 614	200 690
1120 - Fritidsbebyggelse	1 115	42 239	95 499
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	160	6 204	15 939
1200 - Råstoffutvinning	80	2 944	4 273
1300 - Næringsvirksomhet	1 956	70 014	123 984
1400 - Idrettsanlegg	704	25 374	53 844
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	131	4 659	7 522
2010 - Veg	158	5 536	9 697
2080 - Parkeringsanlegg	21	596	1 794
Totalt	7 808	282 435	513 879

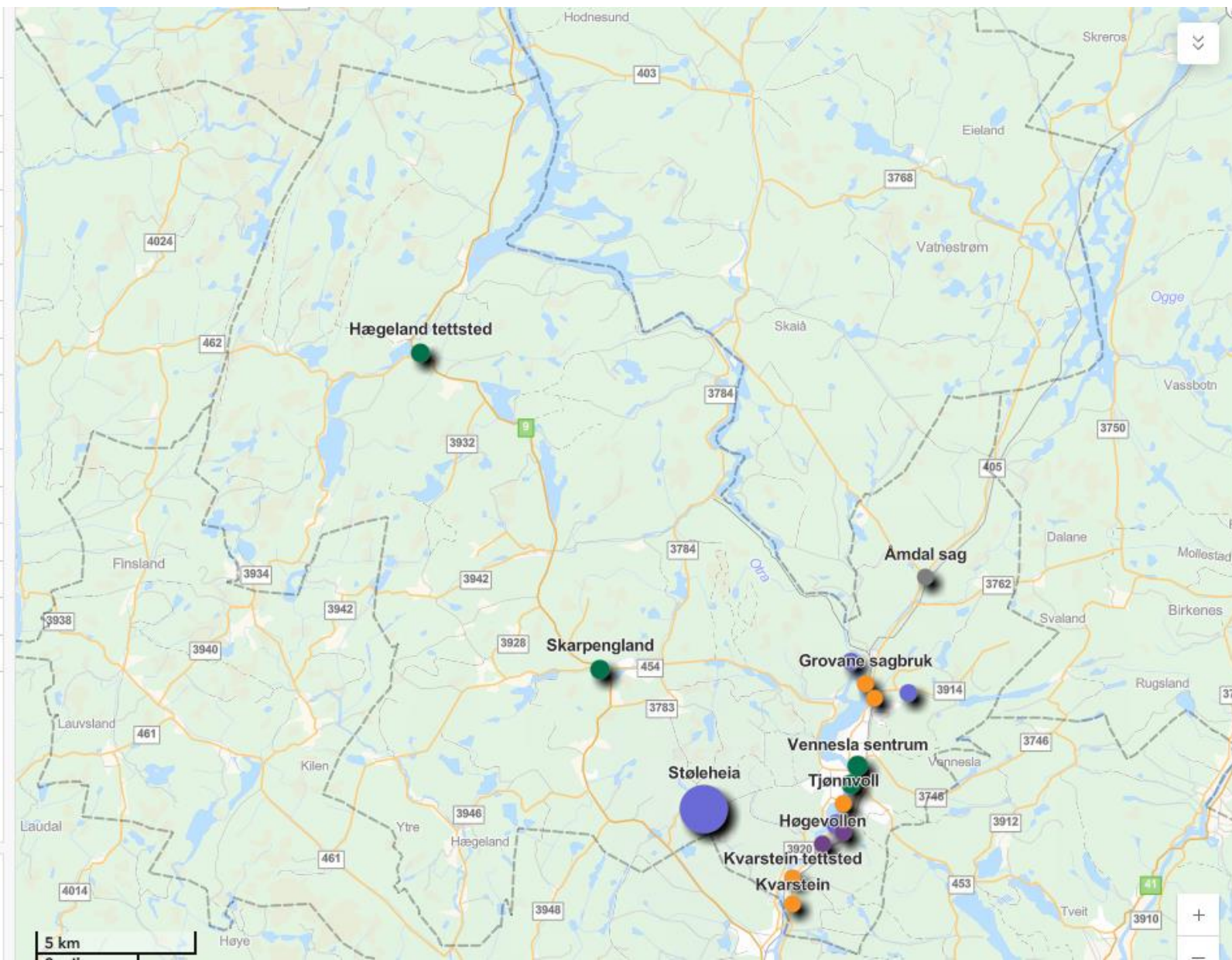
- Vennesla har et årlig netto opptak av klimagasser på ca. 35 000 tCO₂ekv fra skog og arealbruk.
- Summen av direkte utslipp i Vennesla var i 2022 på ca. 59 000 tCO₂ekv, hvorav veitrafikk stod for 15 000 tonn.

Næringsområder i Vennesla kommune

Områdeliste

Eikelandsbekken
Eikelandsdalen
Grovane sagbruk
Hunsøya
Hægeland tettsted
Høgevollen
Kvarstein
Kvarstein tettsted
Skarpengland
Steinsfossen
Støleheia
Tjønnvoll
Vennesla sentrum
Vikeland
Vikeland næringsområde
Åmdal sag

Områder vist



Primær egnethet

- Industri (produksjon)
- Fleksibelt næringsareal (blandet)
- Sentrumsfunksjoner
- Handel
- Lager/logistikk
- Turisme/reiseliv
- Kontor
- Offentlige tjenester/virksomheter

Velg et område fra lista for å vise informasjon her

Velg et område fra lista for å vise bilde her

Næringsområder i dagens kommuneplan

Område	Areal i dekar	Status i kommuneplan	Dagens bruk	Egnet til:
Eikelandsbekken	14	Næring. Ikke regulert	Delvis bebygd og opparbeidet område	Fleksibelt næringsareal, sekundært til industri
Eikelandsdalen	68	Næring. Regulert	Ikke bebygd, råtomt	Industri (produksjon), sekundært til fleksibelt næringsareal
Grovane sagbruk	35	Næring. 10 daa er regulert	Delvis regulert og etablert område	Fleksibelt næringsareal
Hunsøya	190	Næring/sentrum. Under regulering	Noe ferdigregulert og noe under reguleringsprosess.	Sentrumsfunksjoner. Sekundært til fleksibelt næringsareal
Hægeland tettsted	150	Næring/sentrum. Regulert	Hægeland tettsted med ulike funksjoner	Sentrumsfunksjoner. Sekundært til fleksibelt næringsareal
Høgevollen	36	Næring. Ikke regulert	Ikke bebygd, råtomt	Handel. Sekundært til fleksibelt næringsareal
Kvarstein	10	Næring. Det meste regulert	Bebygd næringsareal	Fleksibelt næringsareal
Kvarstein tettsted	5	Forretning. Ikke regulert	Bebygd med dagligvarehandel og næring	Fleksibelt næringsareal, sekundært til handel
Sarpengland	180	Næring. Regulert	Tettsted med sentrumsfunksjoner, handel og næring	Sentrumsfunksjoner, sekundært til fleksibelt næringsareal
Steinsfossen	86	Næring. Ikke regulert	Råtomt, noe etablert lager for entreprenør	Industri (produksjon), sekundært til lager/logistikk
Støleheia	3100	Næring. Regulert	Avsatt til datalagring. Liten del bebygd	Industri (produksjon)
Støleheia sør	300	LNF. Regulert industri	Råtomt	Energiforedlende virksomhet
Tjønnvoll	35	Næring. Regulert	Bebygd og etablert næringsområde	Fleksibelt næringsareal, sekundært til lager/logistikk
Vennesla sentrum	250	Sentrum. Regulert	Bebygd med detaljhandel, kontor og tilhørende sentrumsfunksjoner	Sentrumsfunksjoner, sekundært til handel
Vikeland	40	Forretning. Regulert	Bebygd og etablert handelsområde	Handel, sekundært til fleksibelt næringsareal
Vikeland næringsområde	250	Næring. Regulert	For det meste bebygd og etablert næringsområde	Industri (produksjon), sekundært til fleksibelt næringsareal
Åmdal sag	6	Næring. Ikke regulert	Halve området er bebygd med lager	Lager/logistikk, sekundært til industri (produksjon)

Næring/sysselsetting:

Sysselsatte innbyggere: 7500 (2023). 42,4 % jobber i egen kommune, mens 45,1 % har Kristiansand som arbeidskommune.

I neste planperiode (12 år) er det antatt en befolkningsvekst på minst 1.000 personer. Forutsatt at 50 prosent av de nye innbyggerne skal ha arbeid (ikke hensyntatt demografiendringer), er det antatt en vekst i arbeidsplasser på ca. 500 i kommunen eller regionen.

Fra dagens arealdel:

- Det er særlig viktig at eksisterende virksomheter med stor regional betydning sikres utvidelsesmuligheter og gode rammevilkår.
- Nye næringsarealer bør i hovedsak lokaliseres langs overordnet veinett, og i størst mulig grad være tilgjengelige med kollektivtransport.
- Plasskrevende og transportrelatert næring lokaliseres i tilknytning til stam- og riksvei.
- Støleheia videreutvikles som et næringsområde for datalagringssenter.

Føringer fra ny samfunnsdel:

- Arealstrategi nr. 12 sier vi skal tilgjengeliggjøre godt egnet næringsareal primært ved omdisponering og økt utnyttelse av eksisterende bebygde arealer i sentrumsnære områder og langs rv. 9.
- Arealstrategi nr. 13 sier at vi skal vurdere egnet areal til fremtidsrettet energiproduksjon i samarbeid med øvrige kommuner i regionen.
- Mål om å fremme et nyskapende og bærekraftig næringsliv.
- Fronte fornybare og alternative former for kraftproduksjon i regionen.
- Tilrettelegge for næringsaktivitet og bærekraftig verdiskaping i hele kommunen, ved å beholde og tilgjengeliggjøre godt egnet næringsareal.