



Høringsforslag av 10.10.2025

INNHold

Bakgrunn for planendring	3
Planprosess	3
Endringer i planen	4
Endringer for plankartet.....	5
Endring/tillegg planbestemmelser	8
Virkninger av reguleringsendringen	11
Behandling av mindre reguleringsendring	12

Bakgrunn for planendring

Vennesla kommune ved seksjon for samfunn og miljø ønsker å utføre en planendring for området ved Måneglytt.

Hensikten med planendringen er å endre formålet for området fra *industri/forretning* til *tjenesteyting*. Området har tidligere vært benyttet til fritidsaktivitet og aktivitetssenter. Det er nå ønskelig å benytte området til barne- og ungdomsskole, samt forsamlingslokale.

Området som ønskes planendret omfattes av deler av tre reguleringsplaner:

- Måneglytt Forretning/industri (1987). Arealplanid 4223_1997054
- Rundåslia IV (1987). Arealplanid 4223_2000004
- Heptekjær 1 og 2 (1976). Arealplanid 4223_1997018

Planprosess

For at en planendring skal kunne gjennomføres etter en enklere prosess (etter plan- og bygningsloven § 12-14), må den minimum oppfylle følgende krav:

1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
2. Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen.
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområde

Oppfyllelse av ovennevnte tre krav:

1. Reguleringsområdet for Måneglytt Forretning/industri var tidligere en del av reguleringsplanen for Rundåslia IV fra 1970. I 1987 ble reguleringsformålet for området ved Måneglytt endret fra *industri* til også å gjelde for forretningsvirksomhet. Området er bebygd, hvor bygningsmassen de siste årene har vært benyttet til fritidsaktivitetstilbud og aktivitetssenter. En endring av området til formålet *tjenesteyting* vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Når det gjelder området som blir berørt av reguleringsplanen for Rundåslia IV, er arealet i dagens plan regulert til formål *tømmerplass, samt kjørevei* til boligene i Granlibakken. Det er nå ønskelig å endre formålet til *parkerings* og *landbruk*, samt å justere kjøreveien etter der veien inn Granlibakken er bebygd. Ønsket endringer omhandler kun en liten del av reguleringsplanen for Rundåslia IV. Rundåslia IV er ferdig utbygd, og endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Området som berørt av reguleringsplanen for Heptekjær 1 og 2, er kun en liten del av en stor plan for boligbebyggelse i Heptekjær. Endringen gjelder kun en justering av veiformålet (*kjørevei*) etter slik veien er bebygd i dag, samt en liten del av formålet *annen veigrunn* som endres til formål *parkeringsplasser*. Heptekjær 1 og 2 er ferdig utbygd, og endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

2. Endringer for området ved Måneglytt vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. Det vises til beskrivelsen og begrunnelsen i punkt 1.

3. Endringene som er tiltenkt berører ikke viktige natur- eller friluftsområder, og dermed vil hensynet til viktige natur- og friluftsområder ikke bli forverret ytterligere.

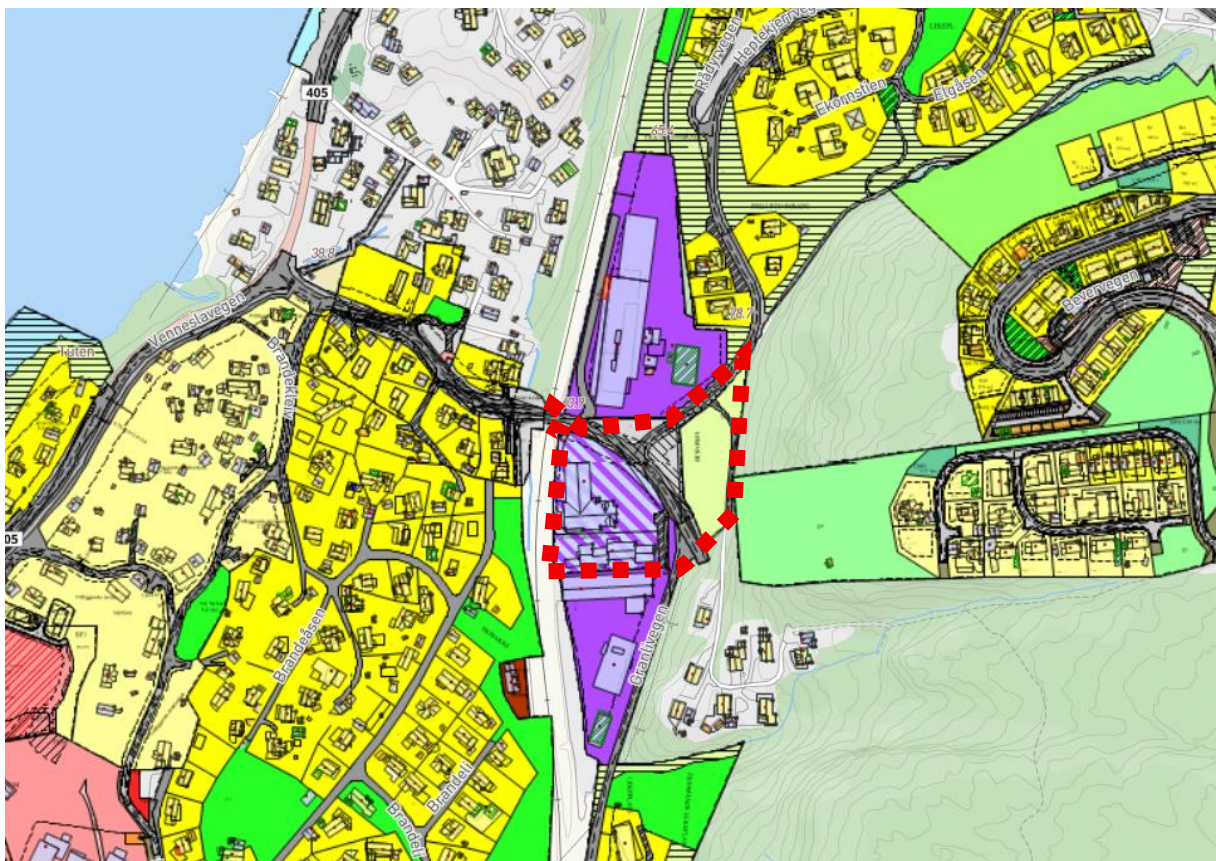
Seksjon for samfunn og miljø mener av den grunn at planendring skal kunne gjennomføres etter en enklere prosess.

Endringer i planen

Planendringen er avgrenset til å omfatte en mindre del av reguleringsplanen for områdeplanen for Rundåslia IV og Heptekjær 1 og 2, mens for reguleringsplanen for Måneglytt blir hele denne planen omfattet av planendringen.

Med unntak av reguleringsplanen for Måneglytt blir det meste av dagens plankart og planbestemmelser til reguleringsplanene opprettholdt. Det vil bli gitt enkelte tillegg i planbestemmelser og noen små justeringer i plankart for å tilpasse eksisterende bebygde veier og områdets nye endring til areal for tjenesteyting – skole/forsamlingslokale på Måneglytt.

Nedenfor vises kart over den delen av området som blir berørt av planendringen for å tilrettelegge for skole/forsamlingslokale i området.



Gjeldene planendring ligger innenfor stiplet rød linje på dagens plankart.

Endringer for plankartet

Nedenfor vises endringene for hver av de tre planene som blir berørt av planendringen.

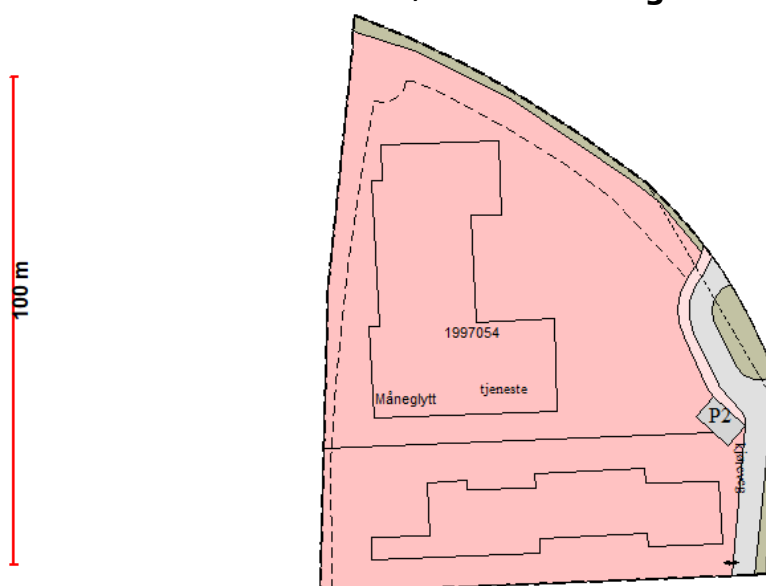
Måneglytt Forretning/industri (1987). Arealplanid 4223_1997054

Dagens reguleringsplan



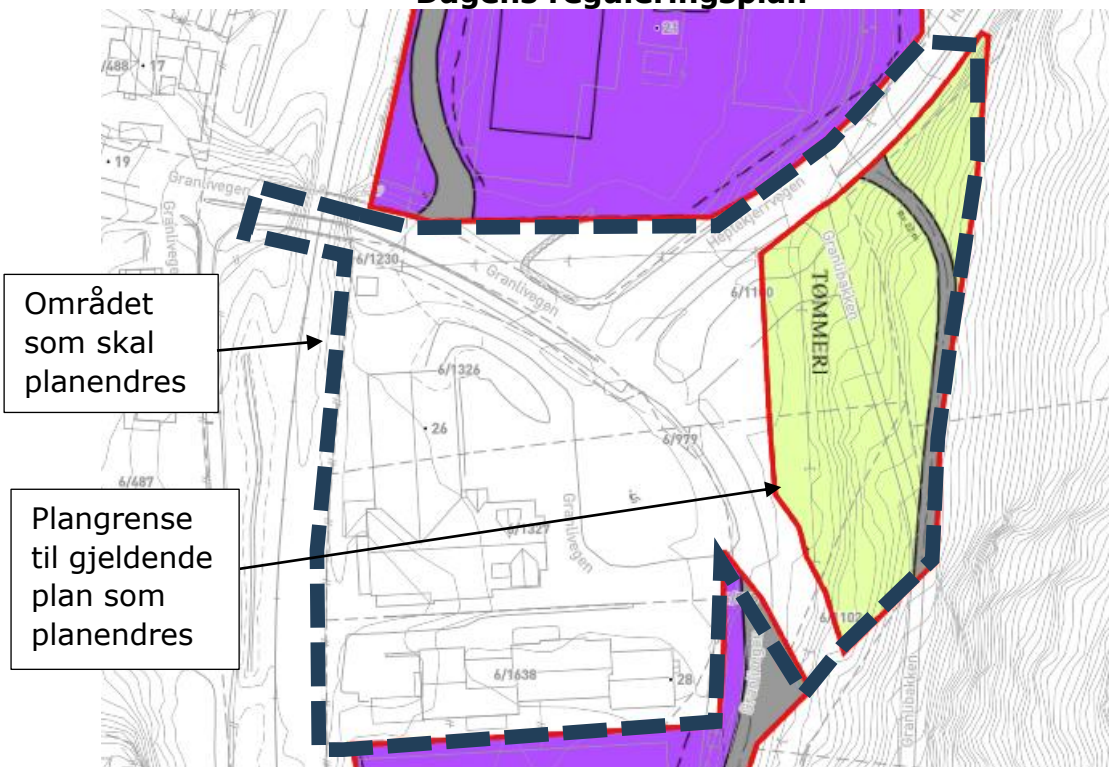
Området er regulert til forretning/industri. I tillegg er det regulert inn en adkomstvei til industriområdet i sør.

Ønsket endring



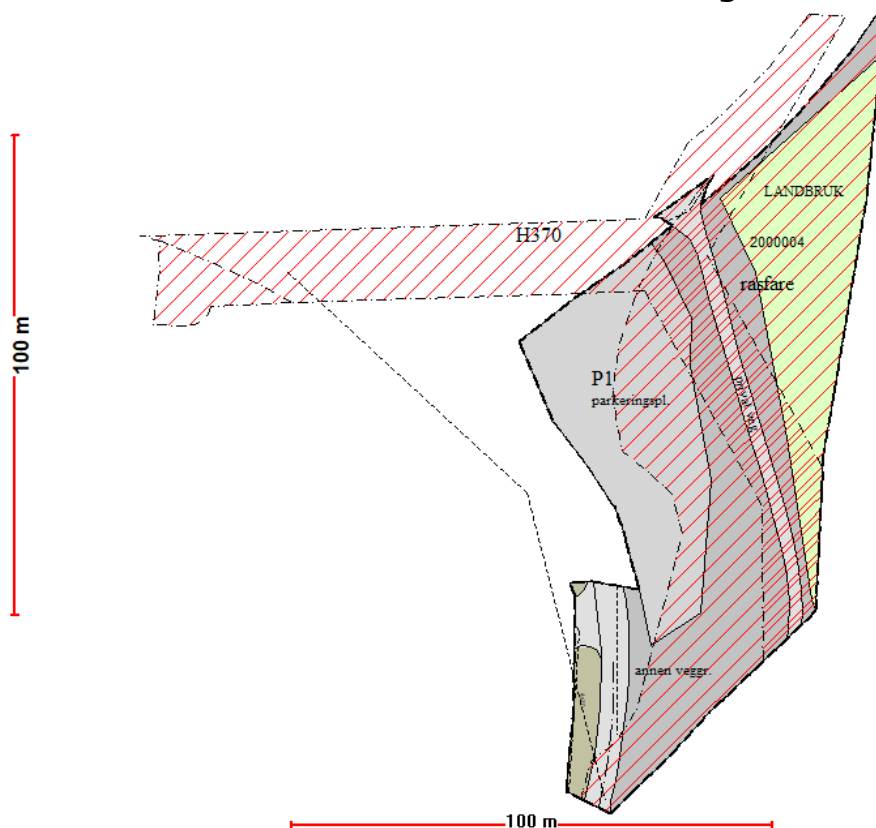
Området som er regulert til forretning/industri foreslås endret til planformålet tjenesteyting. Kjøreveg justeres til slik den er bebygd, samt av og påstigning.

Dagens reguleringsplan



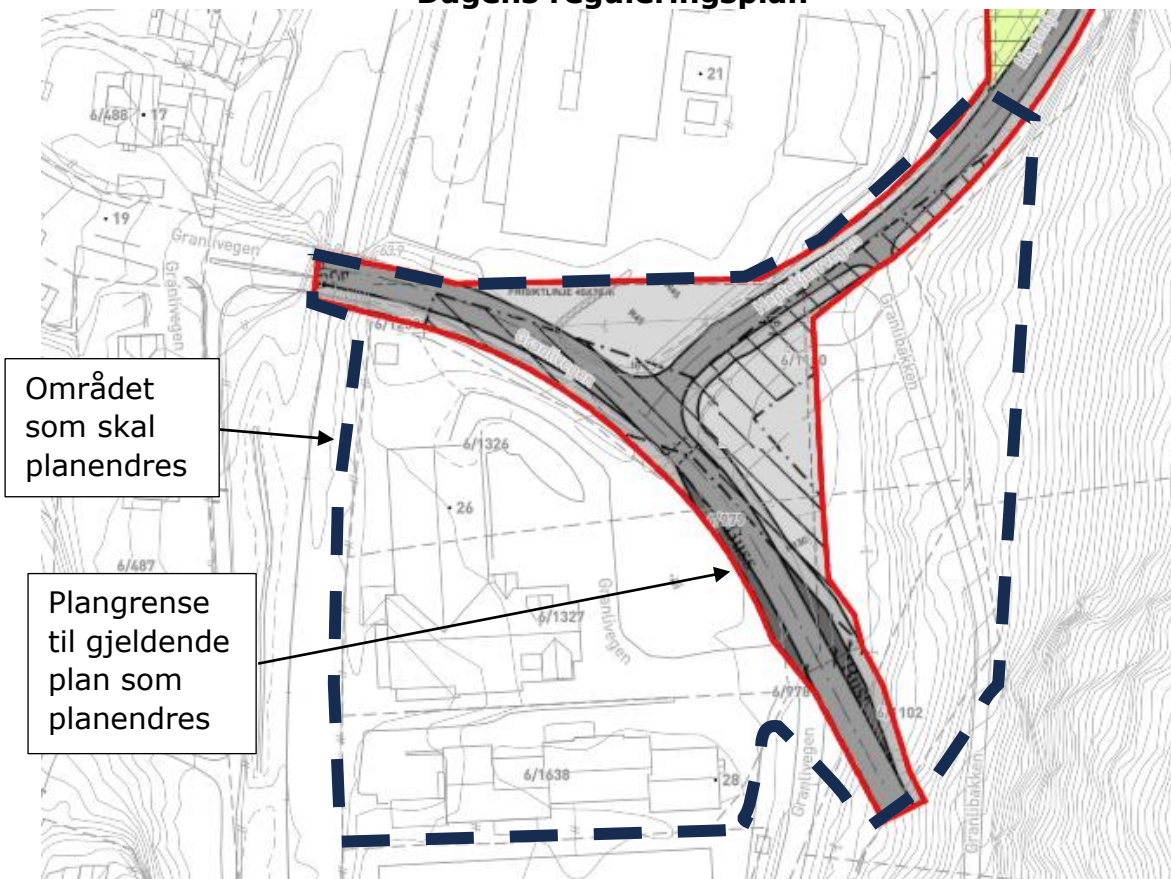
Området er regulert til formål *tømmerplass*, samt *kjørevei* til boligene i Granlibakken.

Ønsket endring



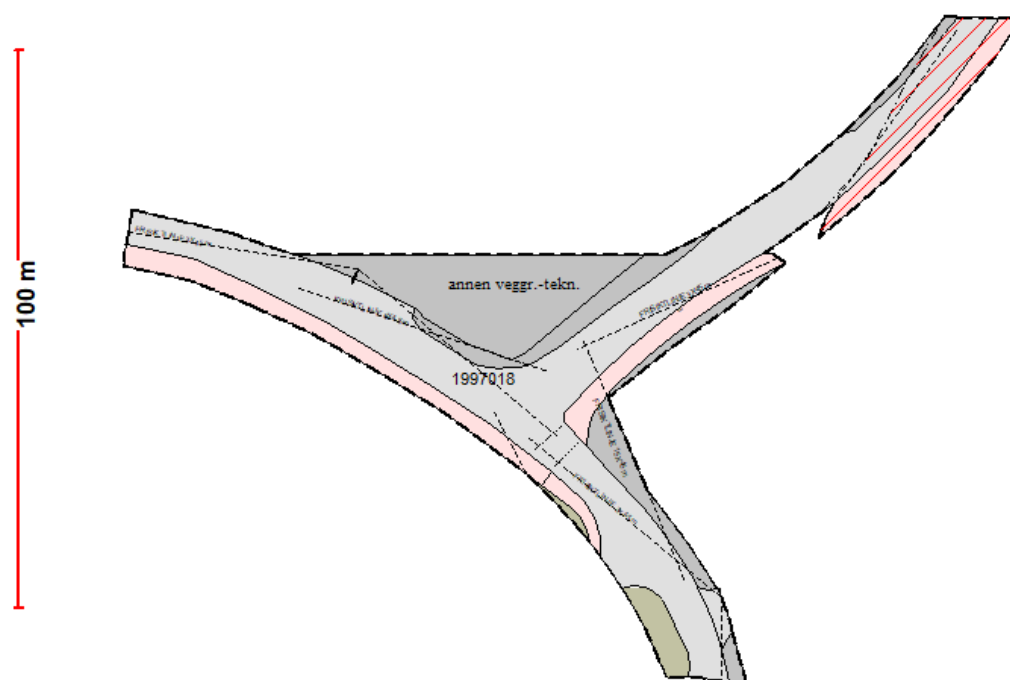
Det er nå ønskelig å endre området for tømmerplass til formål *parkeringsplasser* og *landbruk*, samt å justere kjøreveien med formål *privat veg* etter som bygget. For deler av området er det satt på hensynssonene *faresone H310 Ras- og skredfare* og *faresone H370 høyspenningsanlegg*.

Dagens reguleringsplan



Området er regulert til *annen veggrunn* og *kjørevei*

Ønsket endring



Endringen gjelder for det meste en justering av *kjøreveien* etter som bygget.

Endring/tillegg planbestemmelser

Planendringen omhandler som nevnt tre forskjellige reguleringsplaner. Til reguleringsplanen Heptekjær 1 og 2 er det kun små endringer og justeringer i kartet. Det vil ikke måtte gjøres endringer eller legges noe til i planbestemmelsene til denne planen. Når det gjelder reguleringsplanene Måneglytt Forretning/industri og Rundåsli IV, så har disse to planene i dag helt like planbestemmelser. Det gjøres av den grunn like endringer for planbestemmelser til begge reguleringsplanene.

Følgende planbestemmelser endres/legges til (endring vises med rød skrift):

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og tomtegrenser som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av bygningsrådet, når det skjer innenfor rammen av bygningslovgivningen.

På ~~industri- og forretning~~/industriområder og området for tjenesteyting skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer.

Boligtomtene kan bebygges inntil 1/5 (eksklusive garasje) av tomtens nettoareal.

Industri- ~~og industri/forretnings~~tomter 1/3 av tomtens nettoareal.

For området for tjenesteyting skal bygningsmassen plasseres innenfor planlagt bebyggelse som er vist på plankartet. Mindre boder og halvtak kan plasseres utenfor områder som er vist med planlagt bebyggelse.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig på tomtene fra nr. 82 - 87 og bebygges med eneboliger/kjedehus. Tomtene 89 - 90 bebygges med boligblokk maks. i 4 etasjer ekskl. kjeller. På tomt 88 bygges fellesgarasjer og sikres plass til parkering for de to boligblokker.

Takvinkelen skal være maksimum 25°. Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består minst av 4 hus.

På industri- ~~og industri/forretnings~~tomter skal utforming og plassering i hvert enkelt tilfelle avgjøres av bygningsrådet.

I området for tjenesteyting skal det etableres minimum 30 sykkelparkeringer.

§ 3.

Der terrenget gir anledning til det, kan boligbyggenes underetasje innredes til beboelsesrom såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i departementets byggeforskrifter.

Høyde til raft skal ikke overstige:

6,5 m for 2-etasjes hus (kjeller + 1 etasje). 3,5 m for 1-etasjes hus.

På den siden av huset hvor kjellermurens synlige høyder blir over 1 m må kjelleretasjen (kjellermuren) etter bygningsrådets bestemmelse trekkes tilbake fra fasadens øvrige vegglinje.

Innenfor rammen av bygningslovgivningen (jfr. plan- og bygningslovens § 72) fastsetter bygningsrådet den maksimale byggehøyde for industri-~~og~~ ~~industri/forretningstomtene~~.

I området for tjenesteyting er maksimal byggehøyde ~~kote~~ 72,5 moh. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 3,5 meter over regulert høyde.

§ 4.

Felles garasjeanlegg kan oppføres der dette er vist på planen. Enkeltgarasjer på boligtomtene bør anmeldes sammen med våningshuset selv om garasjen skal bygges senere.

Bedriftene på ~~industritomtene og forretningene~~ skal på egen grunn sørge for garasjer eller parkeringsplasser for det antall biler som til enhver tid er bestemt ved vedtekt etter plan- og bygningsloven.

For bedrifter på ~~industritomtene og forretninger~~ av slik art at kravene til parkering ikke er spesifisert i vedtektene til bygningsloven, bestemmer bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle krav til antallet biloppstillingsplasser.

Det må avsettes minimum 55 parkeringsplasser for ansatte for skolen virksomhet, samt til benyttelse for forsamlingslokalets brukere. Området avsatt til parkeringsplasser P1 skal benyttes. I tillegg må det avsettes minst 2 HC-plasser i området avsatt til parkeringsplasser P2.

§ 5.

Eventuelle gjerder mot veg eller eiendomsgrenser skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor terrenget tilsier det, skal mot veg oppføres forstøtningsmur etter bygningsrådets nærmere anvisning. Høyde av gjerde og forstøtningsmur kan ikke overstige 60 cm over ferdig planert terreng.

På industri- ~~og industri/forretnings~~tomter må i størst mulig utstrekning opplagsplasser og skjermende tekniske anlegg unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter bygningsrådets godkjenning. ~~Området som er avsatt til tjenesteyting kan det oppføres innhegning/støyskjerm av hensyn til sikkerhet mot vei og industri utenfor byggegrense.~~

Med byggemelding skal sendes inn plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes.

I planen skal angis plassering av skråninger og forstøtningsmurer, atkomst og parkeringsplasser, arealer for av- og pålessing, lagerarealer og den terrengmessige behandling. Planen må godkjennes av bygningsrådet.

~~For arealformålet tjenesteyting skal det foreligge utomhusplan før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid. Utomhusplan skal i tillegg omhandle trafikksituasjon og parkering for området som er avsatt til parkeringsplasser.~~

~~For arealformålet parkeringsplasser skal rassikring være gjennomført og tilstrekkelig sikkerhet mot ras være dokumentert før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeid innenfor faresonen (H310) ras- og skredfare.~~

~~Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen (H370) høyspenningsanlegg.~~

~~Innenfor frisisiktlinjer tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.~~

~~Ved påbygg/tilbygg må grunnforhold med tanke på jernbanens stabilitet utredes før det gis igangsettingstillatelse. Økt avrenning mot jernbanen skal unngås.~~

§ 6.

Ved behandling av byggemelding skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og harmonisk sammenheng. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

Transformatorstasjoner kan med bygningsrådets godkjenning plasseres i den del av området som er regulert til bebyggelig formål.

Bedrifter, som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper eller virke skjemmende for omliggende strøk, tillates ikke.

Vanlige boligbygg tillates ikke på industri- og tjenesteytings industri/forretningsarealene. ~~Etter at helserådets uttalelse er innhentet, kan det tillates innredet boliger som er nødvendig for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleiligheter m.v.).~~

Innenfor området som er avsatt til tjenesteyting kan områdets bygningsmasse benyttes til skole og forsamlingslokale.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter, å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser

§ 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer ~~gjeldende~~ plan- og bygningsloven, byggesaksforskriftene og vedtekter til plan- og bygningsloven i Vennesla, til anvendelse.

Virkninger av reguleringsendringen

Virkning av planendringen vil være at området ved Måneglytt endres fra industri-/forretningsområde til et område for tjenesteyting. Det er meningen at området for tjenesteyting skal benyttes til kombinert bruk som barne- og ungdomsskole med tilhørende uteareal, samt til forsamlingslokale. Området der det tidligere var en tømmervelte skal opparbeides til parkeringsplass for skolens ansatte og til brukere av forsamlingslokale. Det gjøres i tillegg noen justeringer i plankartet for veianlegg slik at plankartet stemmer overens med bebygd veianlegg.

Behandling av mindre reguleringsendring

Forslag til endring forelegges aktuelle myndigheter, samt eiere av eiendommer som direkte berøres av planendringen, slik at disse får anledning til å uttale seg.

Merknader til endringen sendes til Vennesla kommune ved seksjon for samfunn og miljø, slik det fremgår av oversendelsesbrevet. Seksjonen vil gå gjennom merknader før reguleringsendring ved forenklet behandling tas opp som sak i bygg- og miljøutvalget for politisk vedtak.