

Hunsfos panorama

Planinitiativ

Detaljregulering for Hunsfos panorama gnr/bnr 5/32 m. fl.



Innholdsfortegnelse

1. Formål med planen	3
2. Planområdet og omgivelsene	4
3. Plansituasjon og føringer	6
4. Kort presentasjon av planideen/prosjekt	12
5. Virkninger på omgivelsene	13
6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet	14
7. Konsekvensutredning	15
8. Planprosess og medvirkningsplan	16
9. Planprosessen og samarbeid/medvirkning	17

Planinitiativ

Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L.

Planinitiativ for Hunfos panorama, gnr/bnr 5/32 m.fl.

Utarbeidet av Asplan Viak

Datert 30.06.2025

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Monica Reinertsen
	E-post	monica.reinertsen@asplanviak.no
	Telefon	976 99 362
Forslagsstiller	Firma	Hunfos Panorama AS
	Kontaktperson	Ronnie Johannesen
	E-post	ronnie@coloss.no
	Telefon	954 60 862
Hjemmelshaver	Navn	Hunfos Panorama AS
	Kontaktperson	Ronnie Johannesen

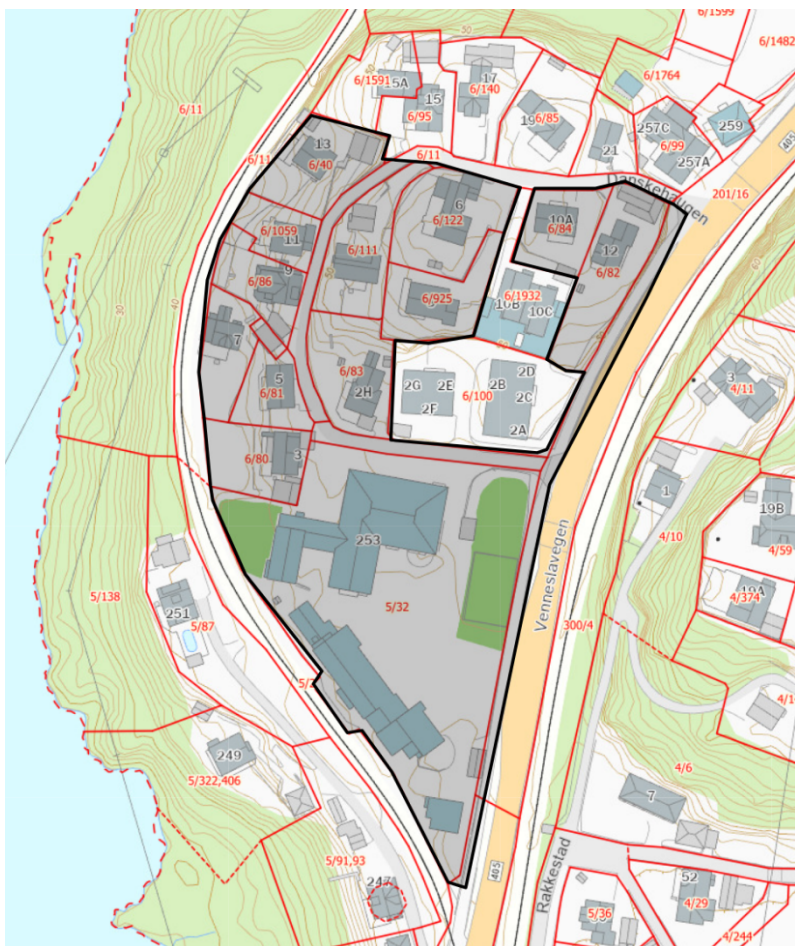
Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 vil planinitiativet redegjøre for overordnede premisser og omtale intensjoner for det videre planarbeidet.

1. Formål med planen

(Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å transformere tomte til tidligere Hunsfos skole. Skoletomta skal benyttes til kombinert bebyggelse med næring og bolig. Det er ønskelig å tilrettelegge for minimum 1500 m² forretning, og en høy utnyttelsesgrad. Flere omkringliggende boligeiendommer inngår i planarbeidet. Her er hensikten fortetting av eksisterende boligtomter med ny småhusbebyggelse.



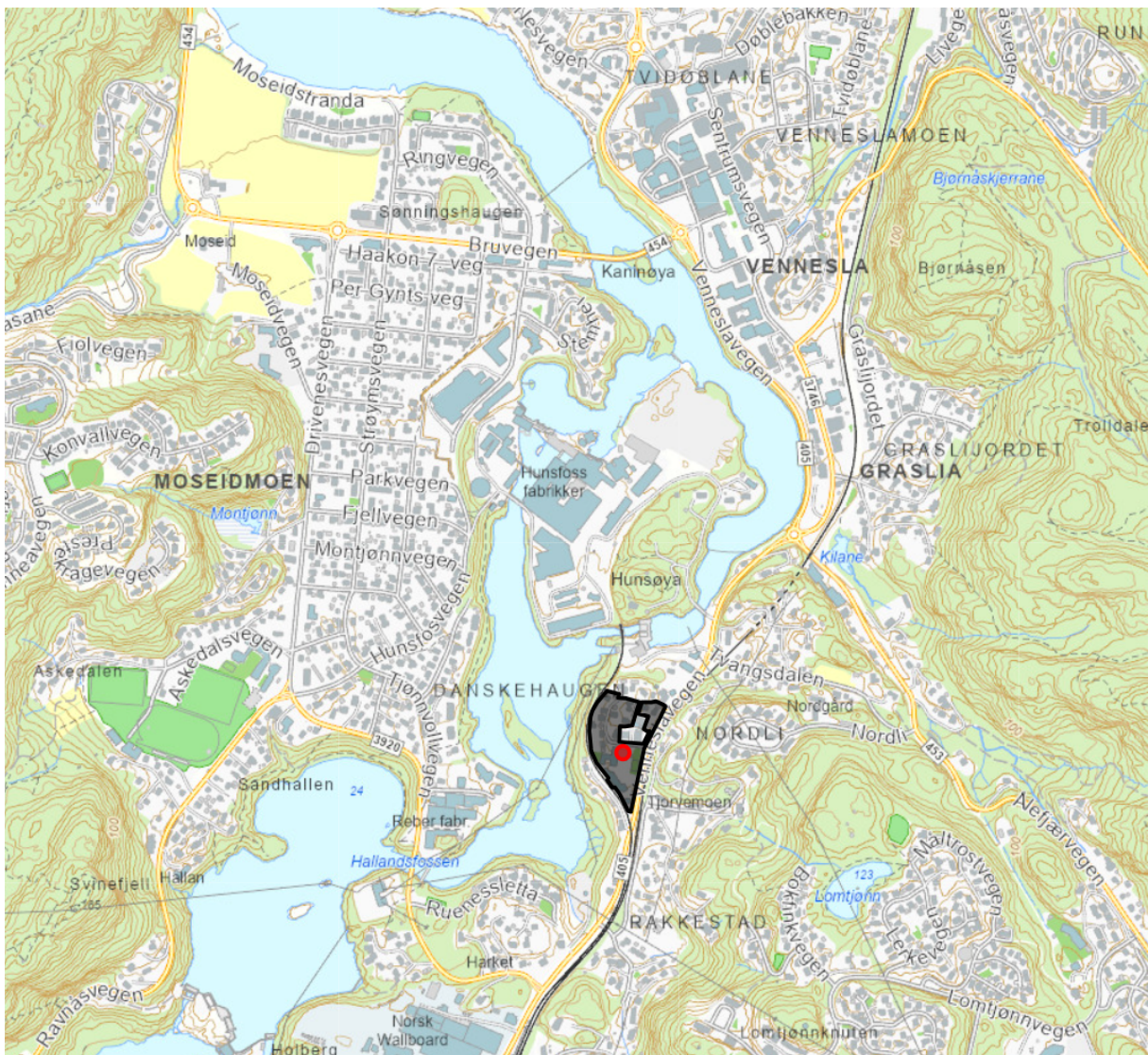
Figur 1: Aktuelle eiendommer som inngår i planen/prosjektet

2. Planområdet og omgivelsene

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Lokalisering, avgrensing og størrelse

Planområdet ligger sør for Vennesla sentrum. Fra planområdet er det ca. 1 km til sentrum av Vennesla. Prosjektområdet er ca. 17 daa. Prosjektområdet avgrenses av fylkesveien i øst, det gamle jernbanesporet i vest og private boligtomter i sør og nord.



Figur 2: Oversiktskart

Dagens arealbruk og eiendomsforhold

Prosjektområdet består i dag av en nedlagt skole og skolegård, samt private eneboligtomter. Private eiendommer som inngår i prosjektet gnr/bnr:

- 5/32
- 6/80
- 6/81
- 6/244
- 6/86
- 6/1059
- 6/40
- 6/111
- 6/83
- 6/122
- 6/925
- 6/84
- 6/82
- Deler av 6/11

Planområdet må også inkludere den kommunale veien (299/32) og deler av fylkesveien 405 (201/16) i forbindelse med ny infrastruktur. Det er en pågående prosess ang. den kommunale veien, hvor kommunen ønsker å gjøre den privat.

Tilstøtende arealbruk

I vest ligger et gammelt nedlagt jernbanespor som er planlagt å bli en turvei i fremtiden. Videre går det et grøntareal ned mot elva hvor det også går en høyspentlinje. I øst ligger jernbanen og fylkesveien. Resterende arealbruk er i stor grad private boligtomter med småhusbebyggelse (eneboliger, flermannsboliger). I midten av prosjektområdet ligger tre nyere boligbygg som ikke er en del av planen.

3. Plansituasjon og føringer

(Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forhold til overordna planer og føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er primært utformet for at kommunene, fylkeskommunene og staten gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet ligger til grunn for all kommunal planlegging i dag og skal påse og sikre at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er på overordnet nivå utarbeidet for å sikre barn og unge trygge oppvekstmiljø skjermet for fysisk og psykisk fare. Innenfor arealplanleggingen er dette spesifisert til at kommunene skal gis et bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling samt at man i arealplanleggingen skal ha et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Planforslaget vil følge opp de statlige planretningslinjene ved at disse er lagt til grunn for Vennesla kommunes overordnede planer, samt for regionalt planarbeid i Agder.

Regionplan Agder 2030 er et overordnet styringsdokument for hele Agder som ble vedtatt i revidert utgave i 2024. Formålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Regionplan Agder 2030 har fem satsingsområder:

- Attraktivt og miljøvennlig Agder
- Bærekraftig verdiskaping
- Utdanning, kompetanse og deltagelse
- Mobilitet
- Kultur

Planforslaget vil i hovedsak støtte opp om satsingsområde 1 og 4, med bærekraftig og kompakt utvikling i sentrums nære områder.

Regional plan for kristiansandsregionen 2023-2050 ble vedtatt i juni 2023. Formålet med regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen er å fremme en bærekraftig by- og stedsutvikling i hele regionen. Verdiskapingen skal styrkes samtidig som arealforbruket og transportarbeidet effektiviseres og klimagassutslippene reduseres. Natur, matjord og kulturmiljøer skal sikres. Til sammen vil dette fremme folkehelse og gode levekår.

Planforslaget vil i størst grad støtte opp om temaet attraktive byer, steder og boliger med kompakt stedsutvikling og vektlegging av varierte, sentrumsnære boligtilbud i ulike prisklasser. Prosjektet bidrar til at flere kan bo tett på servicefunksjoner, samt at området har god tilgjengelighet og bidrar med møteplasser.

Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2040 (vedtatt 2024) inneholder en langsiktig arealstrategi for å skape en grønn urban bygd og bygge opp under den kortreise bygda. Dette skal gjenspeiles i kommunens arealforvaltning.

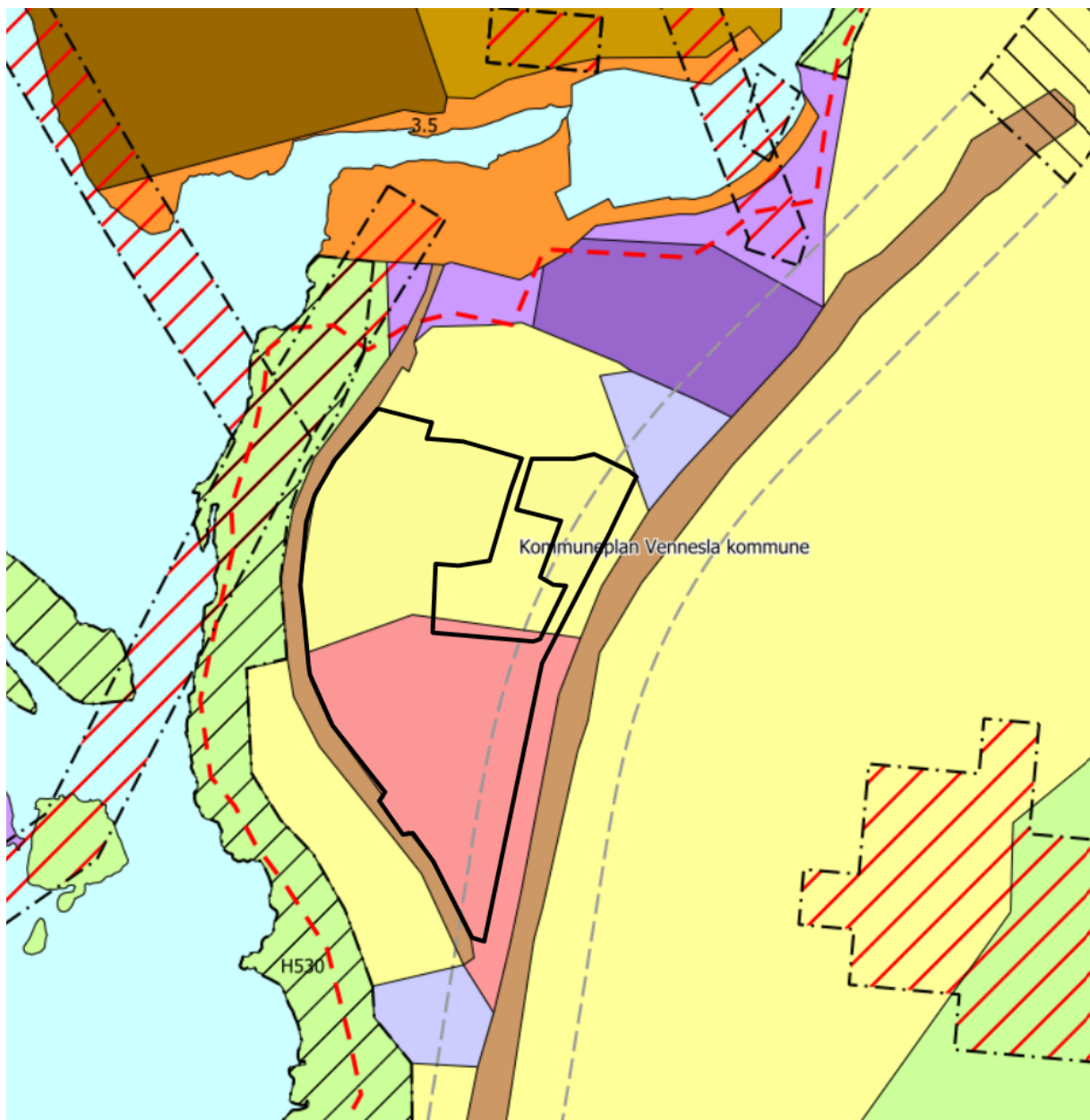
En transformasjon og fortetting av Hunsfoss skole med tilgrensende eiendommer, til et bolig- og næringsprosjekt (inkludert forretning), er i tråd med flere av arealprinsippene og bygger opp under målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Prosjektet bygger opp under å skape en «grønn urban bygd» og «den kortreiste bygda» gjennom fortetting og transformasjon tett på sentrum med både bolig og næring. Plasseringen gir gode muligheter for å kunne ta i bruk gange, sykkel og kollektivtransport som reisemiddel til de fleste hverdagslige gjøremål og aktiviteter. Fremtidig turvei på den gamle jernbanen, gir også flotte turmuligheter ved å koble seg på turveinettet gjennom Hunsfoss øya og videre langs elva.

Prosjektet har også ambisjoner om å tilby et mangfold av boligtyper, bygge på prinsipper om universell utforming og et aldersvennlig lokalsamfunn. Det skal bli en ny møteplass i bygda.

Kommuneplanens arealdel – er under revisjon. Det er sendt inn arealinnspill til den prosessen om å endre formål på gamle Hunsfoss skole til sentrumsformål eller kombinert formål (bolig/næring/forretning).

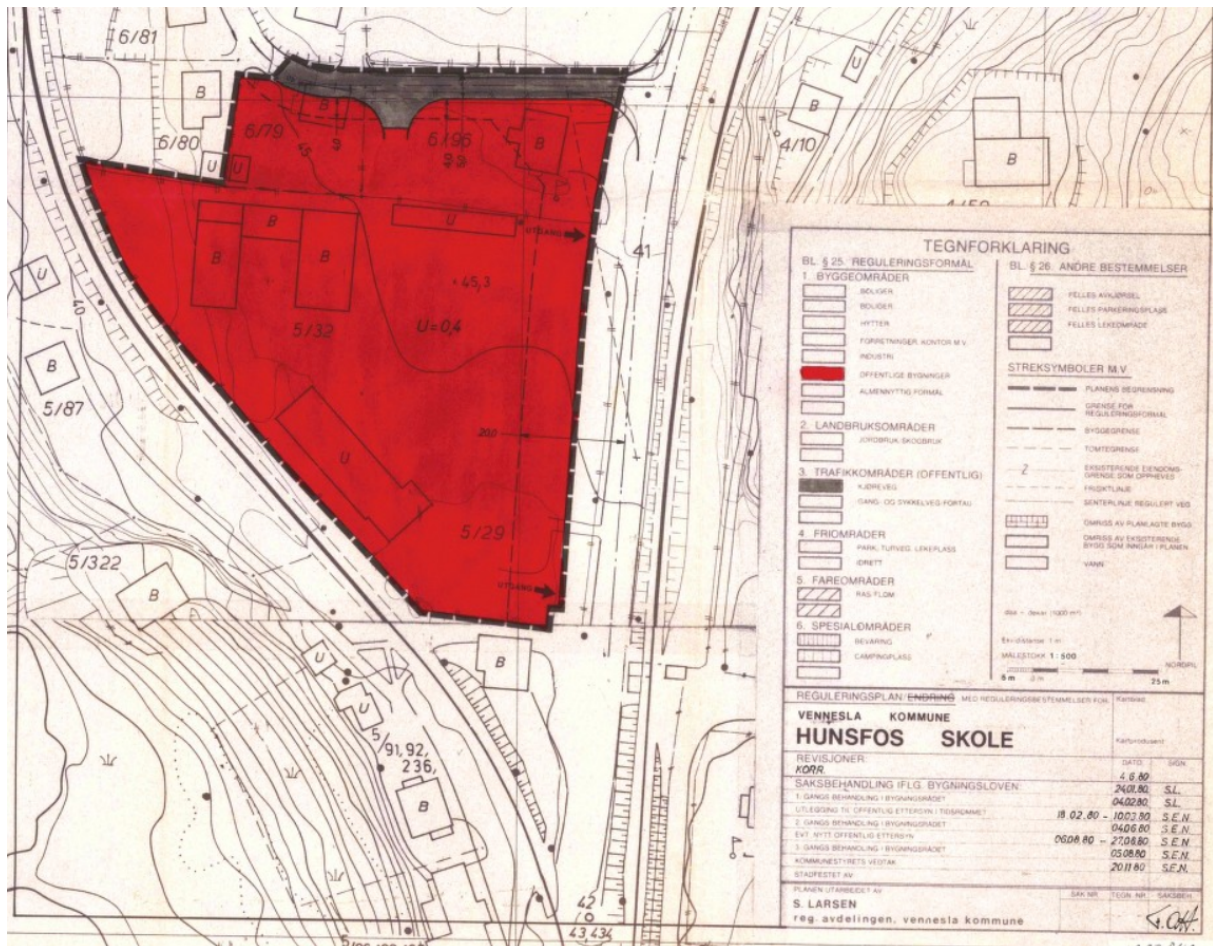
Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (vedtatt 2019) avsetter området til nåværende bolig, offentlig og privat tjenesteyting. Arealer i øst og vest er avsatt til nåværende baneformål. Grøntarealet ned mot elva er avsatt til LNFR med hensynssone for høyspenningsanlegg, hensynssone friluftsliv, og nede langs elva er det lagt inn en framtidig turveistrase.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende kommuneplan (arealdel 2018-2030), er under revisjon.

Gjeldende reguleringsplaner

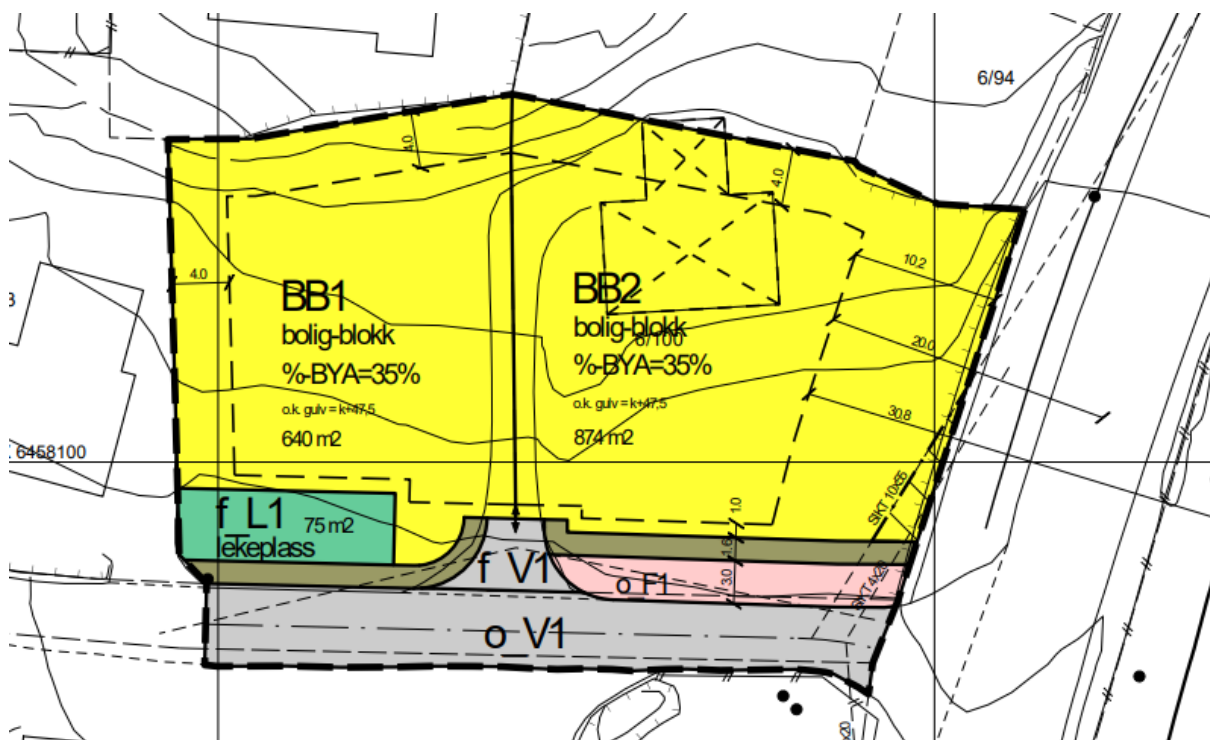
Hunsfos skole (Plan 1997048) - en eldre reguleringsplan vedtatt i 1980. Formålet er å regulere tomte til undervisning.



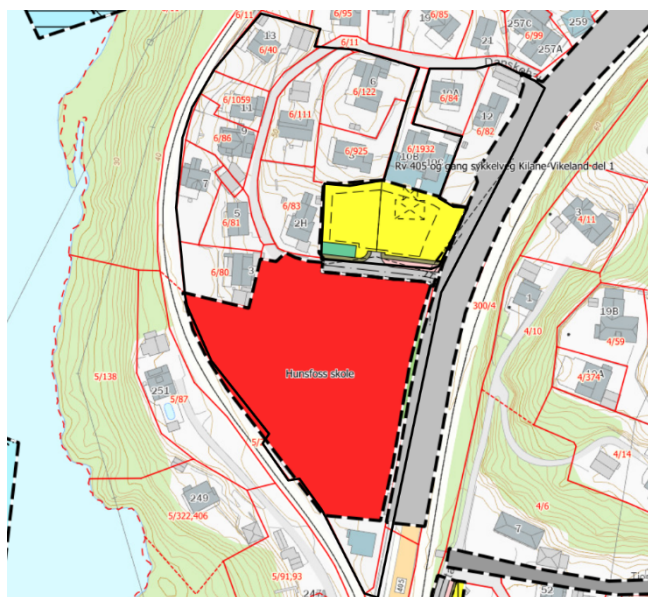
Rv 405 og gang sykkelveg Kilane-Vikeland del 1 (Plan 1997050) - en eldre reguleringsplan vedtatt i 1980 som regulerer gang- og sykkelvei langs fylkesveien.



Danskehaugen 2a, gn.r 6, bnr. 100. (Plan 2012004) vedtatt i 2012 regulerer to av eiendommene, som ikke er den del av prosjektet, til boligbebyggelse - blokk og tilhørende infrastruktur som lekeplass og fortau. Planen har en byggegrense på 30 m fra jernbane og 20 m fra senterlinje på fylkesvei.



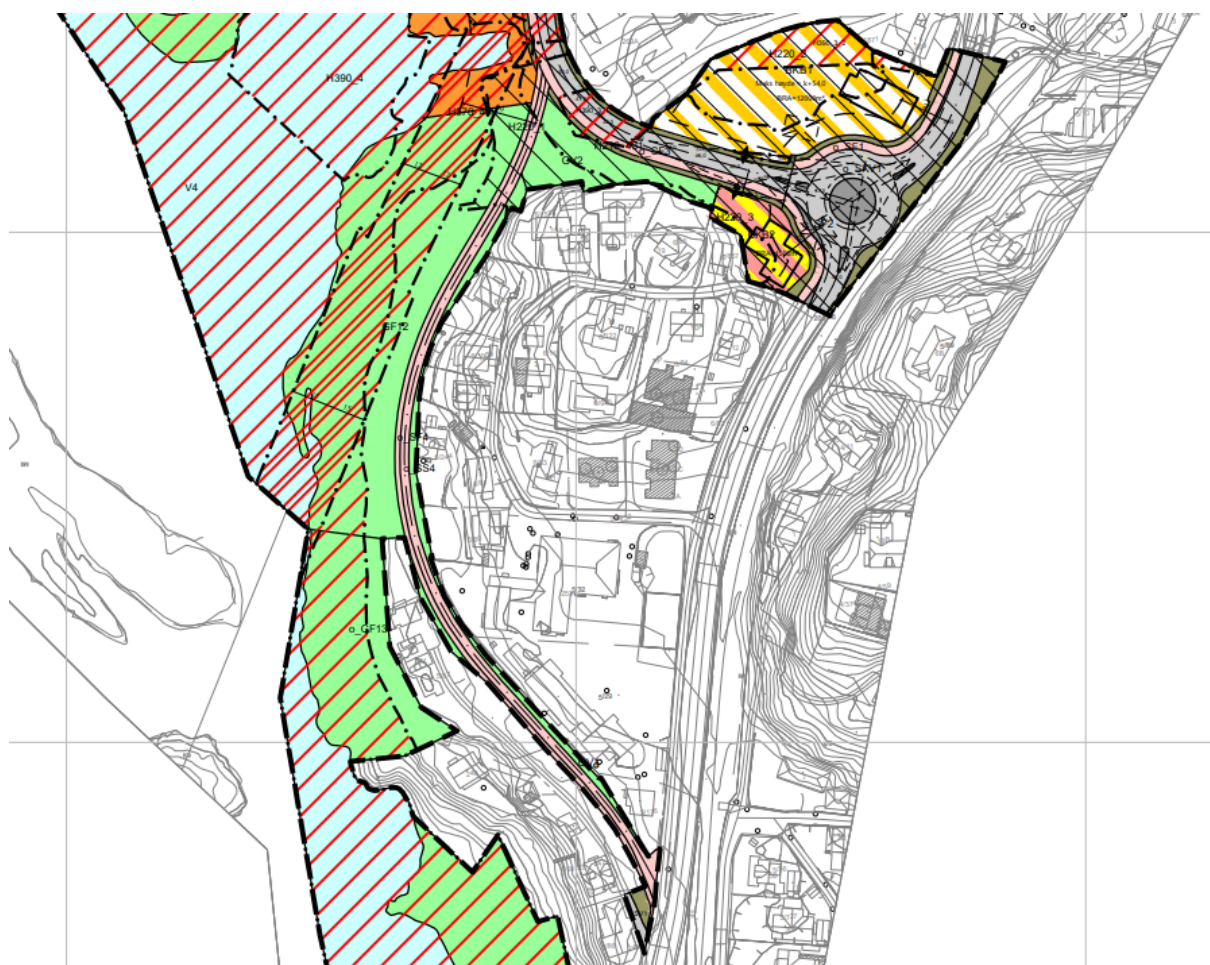
Resterende arealer i prosjektområdet består av uregulerte områder.



Pågående planarbeid

Sentrum sør - områderegulering (planlagt høring høsten 2025) har som mål å legge til rette for sentrumsutvikling og god utvikling i sentrum sør, samt skape god tilknytning mellom sentrum og Hunsøya.

Hunsfos Næringspark - områderegulering (foreligger et planforslag) har som mål å avklare rammer for utvikling og vitalisering av Hunsøya. Den foreslår å regulere den gamle banen vest for prosjektområdet til turvei, og etablere en ny rundkjøring i nord.



Byvekstavtalen - Kristiansandregionen

Byvekstavtalen for Kristiansandsregionen består av en samling samferdselsprosjekter for buss, sykkel, gange, tryggere skolevei, fremkommelighet, trafikkflyt og bedre bomiljø. Ny rundkjøring i planforslaget til Hunsfos næringspark ligger inne som et prosjekt hvor det kan være aktuelt med bidrag til finansiering (prosjektnr. 1003).

4. Kort presentasjon av planideen/prosjekt

(Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Målet er å skape et godt sted å bo, jobbe og møtes.

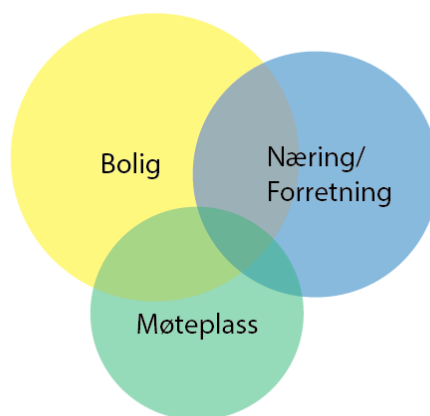
På den gamle skoletomta planlegges det kombinasjonsbygg (4-6 etasjer) med næring/dagligvarebutikk (1 500 m²) på bakkeplan med boliger i etasjene over butikken. Det planlegges også parkeringskjeller under dette bygget.

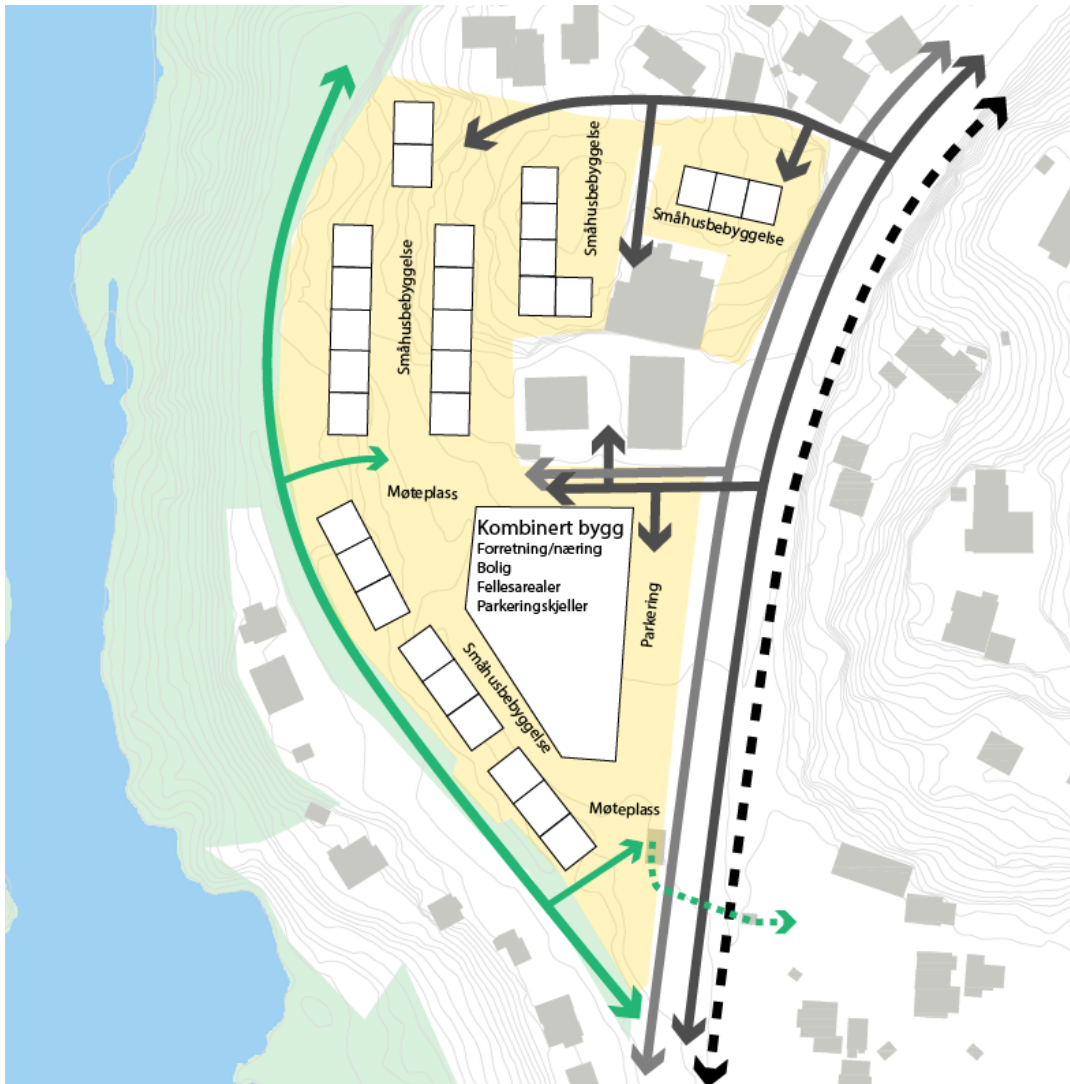
Den østlige delen av tomte er attraktiv for næringsdelen med synlighet og tilgang til infrastrukturen langs fylkesveien. Prosjektets vestlige side er svært attraktiv for boligformål med utsikt til elva og gode solforhold.

Det planlegges også konsentrert småhusbebyggelse (eks. rekkehus, flermannsboliger) på eksisterende boligtomter. Det er foreløpig tenkt rekkehus langs den gamle jernbanelinja/turveien.

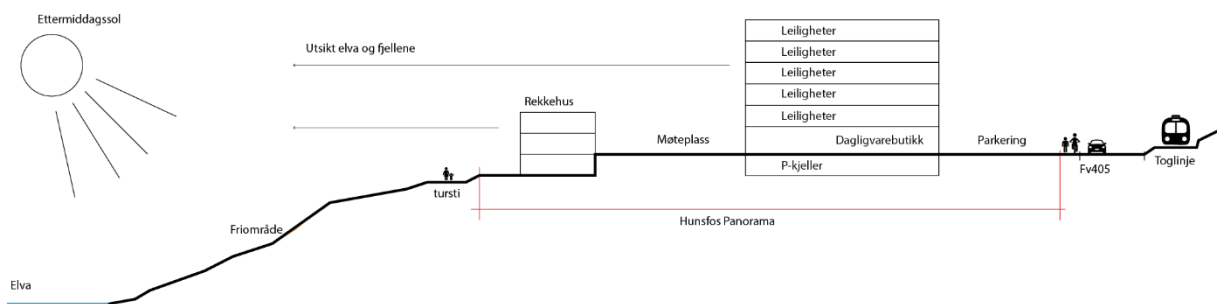
Totalt vil planen kunne legge til rette for 50-100 boliger. Det er et mål om å få til en god variasjon av boliger med varierte størrelser på leiligheter, rekkehus og flermannsboliger.

Det jobbes med konkret utforming av prosjektet, og foreløpig ses det på flere muligheter. Skissene på neste side viser grove prinsipper for ønsket arealdisponering.





Figur 5: Grov konseptskisse som viser prinsippet for hvordan arealene er tenkt disponert.



Figur 6: Grovt prinsippssnitt som viser foreløpig ide til hvordan den gamle skoletomta er tenkt utnyttet.

5. Virkninger på omgivelsene

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Hensikten er at planen skal legge til rette for en positiv virking i bydelen med nye boliger og næring med tilhørende utearealer. Ettersom planen legger opp til transformasjon og fortetting vil det bli større endringer for nærområdet. Det vil være viktig å ivareta nabobebyggelsen på en god måte i videre planarbeid både i løsninger og i prosessen. Det vil bli utarbeidet sol- og skyggestudier for ny bebyggelse til planforslaget. Det er også ønskelig å legge til rette for en god dialog og medvirkning i planprosessen.

Trafikkbildet vil endre seg fra skole til boliger/næring/forretning. Trafikkløsning og trafiksikkerhet vil bli et sentralt tema i planprosessen.

6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

(Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Foreløpige kjente temaer som spesielt må kartlegges/ivaretas i planarbeidet:

- Trafikksikkerhet: vil være spesielt viktig både i og rundt planområdet. Det vil lages en trafikkanalyse som en del av planarbeidet.
- Støy: Planområdet grenser til en trafikkert vei – Venneslavegen, samt jernbanen som ligger parallelt med fylkesveien. Det vil bli laget en støyrapport som en del av planarbeidet.

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse som det av planforslaget.

7. Konsekvensutredning

Kommuneplanen regulerer Hunsfoss skole tomta til offentlig og privat tjenesteyting ca. 8 daa. Planarbeidet legger opp til en detaljregulering av bolig og næring på denne tomta, og vil dermed ikke være i tråd med overordnet plan. Resten av det foreslåtte planområdet er regulert til boligområde i dag og vil være det i planforslaget også, og dermed i tråd med overordnet plan.

(Det er sendt inn arealinnspill til arbeid med ny kommuneplan om endring av formål fra offentlig og privat tjenesteyting til kombinert formål eller sentrumsformål.)

Ifølge forskrift om konsekvensutredning skal nye boligområder som ikke er i tråd med overordnet plan konsekvens og ha planprogram eller melding (§6 og vedlegg I pkt. nr 25). I veilederen til forskriften (pkt. 7.1.3 s.40-41) vises det til at det legges til grunn at bestemmelsen er ment for nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse (over 15 daa). Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, må det vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering kan innebære at også utbygging av områder under 15 daa kan falle inn under bestemmelsen dersom viktige naturverdier blir negativt påvirket. Slik bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig, dersom reguleringsplan legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktig natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket. Ved utvidelse av eksisterende boligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen. Etablering eller regulering av mindre boligområder som ikke er omfattet av denne bestemmelsen og som er en del av sentrumsutvikling i byer og tettsteder, vil kunne omfattes av vedlegg II nr 10 bokstav b, dersom reguleringen medfører negative virkninger for miljø eller samfunn.

Området (Hunsfos skole) som ikke er i tråd med overordnet plan er mindre enn 15 daa. Det er ingen naturverdier som blir negativt påvirket. Et boligprosjekt på denne tomta vil være en utvidelse av eksisterende boligområde på et areal som er regulert til utbyggingsformål i dag. Dermed er vurderingen at det ikke er krav om konsekvensutredning i tråd med forskriften.

8. Planprosess og medvirkningsplan

(Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Kommunens standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser vil bli benyttet.

Fylkeskommunen er vegeier av tilgrensende vei, og det pågår dialog i forbindelse med planarbeidet for å finne en god løsning for adkomst. Det ligger også et busstopp her, og det er derfor også dialog med AKT.

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kap. 5 og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i minst en avis, på kommunens og Asplan Viaks nettsider. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser, naboer og andre interessenter vil bli varslet.

Det er ønskelig å få til en god dialog med alle aktuelle aktører. Det vil bli lagt opp til dialog med berørte naboer og nærmiljø. Det kan også bli aktuelt med et større dialogmøte for å få innspill fra lokalbefolkningen på potensielle beboeres preferanser.

Foreløpig forslag til fremdriftsplan

	aug	sept	okt	nov	des	jan
Oppstart						
Planinitiativ						
Oppstartsmøte m/kommunen	X					
Varsel om oppstart						
Merknadsgjennomgang m/kommunen		X				
Utarbeide plangrep						
Utredninger						
Omforent plangrep						
Dialogmøte m/kommunen			X			
Planforslag						
Plandokumenter						
Dialogmøte m/kommunen				X		
Leveranse til første gangs behandling					X	

