

Referat fra oppstartsmøte

Plannavn: Hunsfos panorama

Plantype: Detaljregulering

Planid: 2025001

Sted og dato: Vennesla 16.09.2025

1. Deltakere Bortfall: Arne Vatne og Rune Eriksen

Tiltakshaver			
Navn	Hunsfos Panorama AS		
Org.nr	935022045		
	Navn	Telefon	E-post
Kontaktperson	Ronnie Johannessen	954 60 862	ronnie@coloss.no
Andre deltakere	Rune Eriksen		

Forslagsstiller/fagkyndig plankonsulent	
Navn	Monica Reinertsen
Org.nr.	910209205
Telefon	976 99 362
E-post	Monica.reinertsen@asplanviak.no

Kommunen		
Arealplanlegger/rådgiver plan	Mail:	Tlf.
Even Andre Vrålstad	Even.andre.vralstad@vennesla.kommune.no	911 36 204
Oddbjørn Sagedal	Oddbjorn.sagedal@vennesla.kommune.no	469 65 342
Arne Vatne	Arne.vatne@vennesla.kommune.no	982 94 304
Anne Lene Nilsen	Anne.lene.nilsen@vennesla.kommune.no	982 99 717
Ingrid Sæther Konsmo	Ingrid.saether.konsmo@vennesla.kommune.no	415 56 690

2. Bakgrunn for planinitiativet

Forslagstiller informerer om planinitiativet:

Planen er tenkt å løses i ulike byggetrinn, der leilighet og butikkbygget vil være en del av det første. Ønsker å legge til rette for 50 – 100 boenheter samt en byggehøyde på leilighetsbygget på 4 – 6 etasjer (jf planinitiativet).

Ønsker å løse uteoppholdsareal med fokus på kvalitet over størrelse. Deler av arealet tenkes løst på taket til butikken.

Løsning for ut og innkjørsel vil komme frem etter dialog med fylkeskommunen, samt trafikkutredning. Videre informasjon kommer frem av planinitiativet.

Vennesla kommune informerer om:

Kommunen mener at planavgrensningen bør inkludere hele Danskehaugen. Dette er på bakgrunn av at utkjørsel i nord-øst er uheldig, og det kan bli aktuelt å gjøre tiltak for å bedre utkjørselen, eller stenge den. En trinnvis utbygging med hele området inkludert er derfor hensiktsmessig. Videre informasjon kommer frem av referatet under.

3. Planforutsetninger

Tema	Avklaring
Er plangrensen avklart?	Kommunen anbefaler at hele Danskehaugen skal inkluderes i planforslaget. Dette er for å få en mer helhetlig utvikling av området. Utkjørselen i nord vil også bli et tema i reguleringsplanen. Det er derfor fornuftig å inkludere denne delen av området. Eksisterende to boliger innenfor planområdet bør også vurderes å innarbeides i planen. I møtet ble det drøftet om det kan være aktuelt å inkludere boligene sør-vest ved elva. Kommunen stiller seg ikke i utgangspunktet negativt til dette, men det må sjekkes ut med vegmyndighet om veien inn til boligene egner seg for fortetting. Utkjørsel til veien kan også være problematisk. Denne delen av området ligger også innenfor aksomhetsområde for kvikkleire som må undersøkes grundig før det kan være aktuelt å inkludere området.

Samsvarer forslaget med overordnet plan?	Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealformål, samt underliggende detaljregulering. Saken har vært oppe som en politisk prinsippsak der bygg- og miljø hadde positiv innstilling til å regulere tomten i strid med dagens kommuneplan. Administrasjonen stiller seg også positivt til å gå videre med et planforslag på området.
Er det aktuelt å stanse planinitiativet?	Nei. Selv om planinitiativet er i strid med overordnet plan, er det mange momenter som peker i favør å gå videre med initiativet. Saken har blitt behandlet politisk med positivt vedtak.
Skal planinitiativet legges frem til kommunestyret?	Nei.
Er kravet til fagkyndighet oppfylt?	Ja. Asplan Viak 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 har vurdert at planen ikke vil omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Vurderingen baserer seg på størrelsen av området, samt omfanget av nødvendig utredning. Selve området som vil endre formål, er under den generelle pekepinnen på 15 dekar. Dette området har heller ingen direkte konsekvenser for friluftsliv eller natur. Punkt 7.1.3 i veilederen for konsekvensutredning har vært førende for vurderingen, og kommunen har vurdert at området ikke utløser krav om konsekvensutredning. Videre mener kommunen at de relevante temaene som må utredes kan belyses på en tilstrekkelig måte i planbeskrivelsen og med tilhørende utredninger som vedlegg.
Pågår det annet planarbeid i nærområdet?	Like nord for planområdet er det en pågående reguleringsprosess for Hunsfos Næringspark. Tilgrensede plan vil også direkte grense til Hunsfos panorama i vest der en eldre jernbanelinje reguleres som gang- og sykkelsti/gåsti.

Er det hensiktsmessig/ønskelig med felles behandling av planforslag og byggesak jf. Pbl. § 12-15?	På grunn av planens omfang og rekkefølgekrav er det ikke hensiktsmessig å behandle det felles.
Kommuneplanens § 2-2 om utbyggingsavtaler	
Kan ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?	Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale. Det varsles oppstart med utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart. Om det blir utbyggingsavtale eller ikke blir avgjort gjennom prosessen.
Er det arealer som overtas av kommunen?	Potensielt internveier.
Kommuneplanens § 2-4 om rekkefølgekrav	
Kan man på dette tidspunktet se at det vil bli rekkefølgekrav for utbyggingen?	Ledning for overvann må oppgraderes. Eventuelt venstrefelt må opparbeides på fylkesvegen. Internvei må trolig utbedres. Utkjørsel i nord vil muligens stenges. Ellers generelle rekkefølgekrav om opparbeidelse av utearealer.
Medvirkning og samarbeid. - Målgruppe - Metode	Konsulent presenterer planen i rådet for barn- og unge, rådet for personer med nedsatt funksjonsevne, og elderrådet før førstegangsbehandling. Kommunen anbefaler å kalle inn til et møte med innbyggere ettersom området vil bli svært synlig for alle som kjører inn til bygda, og det er mange grunneiere involvert i området. Bør legges opp til en blanding av individuelle samtaler med innbyggere, og felles samling/workshop.

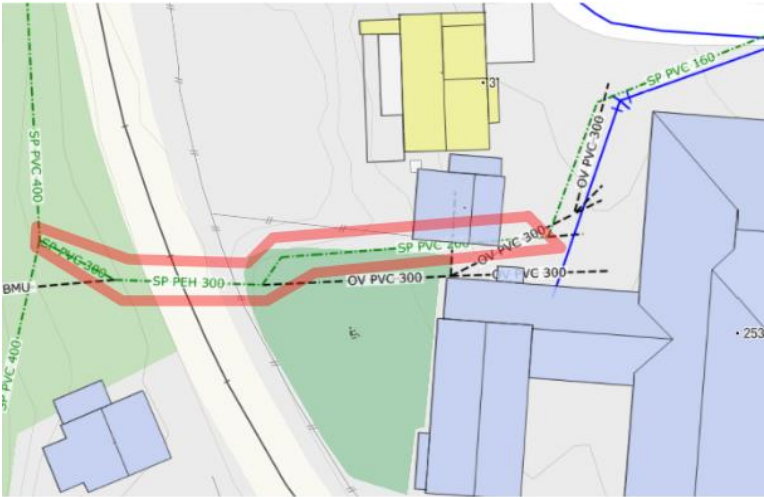
4. Kartgrunnlaget

Tema	Avklaring
Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?	Ja
Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet?	Ja. Kommunen mener at grensene i vest (langs gammel jernbanelinje) klarlegges før første planforslag sendes inn. Dette gjelder gnr/bnr 6/11 og 5/20. Tomt i nord-øst må også klarlegges. Gnr/bnr 6/657. Tomten grenser til utkjørsel som bør inkluderes i planforslaget.

	Kommunen anbefaler på generell basis at alle tomtegrenser innenfor planområdet som skal videreføres, klarlegges. Dersom det legges opp til helt nye tomtegrenser trenger de ikke klarlegges, men reguleres som juridisk bindende tomtegrenser i plankartet.
Basiskart/kartgrunnlag	Ok
Tilstøtende reguleringsplaner overlapp eller glipper? Skal noe utgå eller erstattes? Ja → ny plan vil erstatte, helt eller delvis, følgende andre planer:	
<u>Planid:</u> 1997048 <u>Plannavn:</u> Hunsfoss skole <u>Vedtatt:</u> 20.11.1980 <u>Berørte formål:</u> Offentlig bygg – undervisning <u>Kommentar:</u> Planen skal oppheves og erstattes helt. Det må derfor varsles oppheving før ny plan er endelig vedtatt. <u>Planid:</u> 2012004 <u>Plannavn:</u> Danskehaugen 2a, gn.r 6, bnr. 100 <u>Vedtatt:</u> 08.03.2012 <u>Berørte formål:</u> Bolig, veg, lek, fortau og annen veggrunn. <u>Kommentar:</u> Det kan være fornuftig å innarbeide planen i ny plan. Det vil trolig bli noen endringer i utkjørselen mot fylkesvegen, så store deler av planen vil bli erstattet uansett. <u>Planid:</u> 1997050 <u>Plannavn:</u> Rv 405 og gang sykkelveg Kilane-Vikeland del 1 <u>Vedtatt:</u> 27.03.1980 <u>Berørte formål:</u> Gang-/sykkelvei <u>Kommentar:</u> Planen vil delvis erstattes øst for ny detaljregulering. <u>Planid:</u> 2017005 <u>Plannavn:</u> Hunsfos Næringspark <u>Vedtatt:</u> ikke vedtatt <u>Berørte formål:</u> Sykkelanlegg <u>Kommentar:</u> Planen er ikke endelig vedtatt, men avhengig av klarleggingen av tomtegrensene, kan det blir aktuelt at plan for Hunsfos Panorama delvis erstatter gang- og sykkelstien langs den gamle jernbanetraseen. Følgelig kan det bli noe overlapp i nord-øst med utkjørselen/regulert rundkjøring.	

5. Drøfting og utredningsbehov

Tema	Avklaring
Infrastruktur jf. Vegnormer	
Vei	Det må gjøres en trafikkvurdering som redegjør for hvordan trafikken inn til området skal løses. Det ønskes nå å anlegge forretning/butikk på området, som vil øke andelen biler som skal inn til området. Eventuelt

	venstrefelt på fylkesveien må også derfor utredes som en løsning. Utkjørsel i nord må også vurderes. Det må ses på hvordan ny trafikk i området kan løses uten å øke trafikken på denne utkjørselen. Det må også ses på løsninger for å stenge utkjørselen eller å lage intern sløyfe for å minimere trafikken gjennom utkjørselen i nord-øst. Slik veien foreligger nå, er det ikke ønskelig at kommunen tar over drift. Dersom det blir aktuelt med en ombygging av internveien, kan det bli aktuelt at kommunen tar over veien. Prosjektering av vei må følge kommunens vegnorm.
Slokkevann	Brannvann for blokk må hentes fra Fv.405. Her ligger det 200 mm støpejerns ledning som vil oppfylle preakseptert krav om 50 l/s.
Vann	Vannledning hentes fra Fv. 405. Dimensjon på internledninger må dimensjoneres for bebyggelsen.
Avløp	Det går en 400 mm PVC avløpsledning i vest langs den gamle jernbanelinjen. Det har vært kapasitetsproblemer som må fikses på før mer kobles til. Det er ledningen i bildet under det gjelder: 
Overvann	Det går en overvannsledning ut i Otra. Eksisterende ledninger for overvann har ikke tilstrekkelig kapasitet og må byttes ut.
Kommuneplanens § 2.5.2: krav til leke-, ute- og oppholdsplasser og idrett	
Uteoppholdsareal til bolig	Kommuneplanens krav legges til grunn. Området ligger svært sentrumsnært, så kommunen vurderer det som

	fornuftig at området faller innenfor kravene for «sentrumsområde». Kvalitet på arealene kan kompensere for størrelse.
Areal for lek	Kravene i kommuneplanen legges til grunn. Det bør forsøkes å plassere lekeplass på vestsiden av hovedbygget for å skjerme for støy.
Friområder	Området er omringet av friområder mot Otra. Disse må videreføres.
Kommuneplanens § 2.5.3: krav til parkering	
Parkering	Kravene i kommuneplanen skal legges til grunn. Eventuelle avvik må begrunnes. Det kan legges opp til noe parkering på bakken for butikken, men ytterligere parkering løses under bakken.
Elektrisk infrastruktur	Det må være dialog med Glitre nett angående fremtidig trafo og elektrisk infrastruktur.
Kommuneplanens § 2.6: krav om miljøkvaliteter mv.	
Naturmangfoldloven §§ 8-12 utredes alltid	Utredes.
Natur/landskap	
Bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og automatisk fredede kulturminner	Det var registrert noen sefrak bygg innenfor planområdet, men som har blitt erstattet i nyere tid. Vest og nord-øst i området er det også registrert sefrak bygg. Det vil være dialog med historielaget og fylkeskommunen i planprosessen.
Støy	Støy fra Fylkesvegen må hensyntas. Den mest østlige delen av planområdet ligger innenfor rød støysone, og frem til halve Hunsfoss skolebygget går gul støysone. Deler av området ligger også innenfor støysone fra jernbanen. Hvordan støy løses i praksis er ikke bestemt enda, men ulike løsninger er aktuelle.
Flom og skred	Den mest vestlige delen av planområdet ligger under marin grense og følgende innenfor aktsomhetskart for kvikkleireskred. De må gjøres en undersøkelse av grunnforholdene. Dersom boliger sør-vest for Hunsfos skoletomt skal vurderes, må dette området inngå i grunnundersøkelsene. Området ligger ikke innenfor flomsonen.
Kommuneplanens § 2.7: forhold som skal avklares i reguleringsplan	

Behov for konsekvensutredning?	Se til vurdering over. Vurdert som ikke nødvendig.
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	Kommunen har ikke satt krav til dette, men det bør vurderes i planarbeidet.
Fastsette byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser i 60 metersbeltet langs vann og vassdrag	Deler av området ligger innenfor 60-meteren fra Otra. Det er derimot en eksisterende sti lang elva, samt en regulert stiveg som sikrer tilgang til elvebredden. Det er derfor vurdert som ikke nødvendig i reguleringsplanen at det settes noen ytterligere buffer mot elva.
Byggegrense mot dyrket mark. Anbefales 50 meter	Det ligger ingen dyrket mark i eller like ved planområdet.
Arealer til offentlig/privat tjenesteyting, grønnstruktur og lek	Vurdert over.
Lokal overvannshåndtering	Enkleste er å oppgradere rør mot Otra. Oppfordres også til å se på muligheter for å redusere antall harde flater.
Behov for teknisk plan og utomhusplan	Det må utarbeides et notat som viser løsninger for vann og avløp.
Planer/tegninger (eks. illustrasjonsplan osv.)	Det må lages illustrasjoner og en sol-skygge analyse som viser ulike byggehøyder i planområdet. Kommunen stiller seg ikke negativ til foreslått byggehøyde i utgangspunktet (4 – 6 etg for hovedbygget), men ønsker å se hvordan bygget blir seende ut i illustrasjonene. Illustrasjonene skal vise bygget fra veien, bakkenivå, gåstien i vest og fulgeperspektiv. Flere av illustrasjonene skal ikke benytte vidvinkel slik at man får et realistisk grunnlag å vurdere byggehøydene på. Det bør vurderes alternativer med inntrukken øvreetasje. Nøyaktige høyder vil bli videre diskutert når tilstrekkelige illustrasjoner foreligger kommunen.
Boligsammensetning, boligtyper og boligstørrelser.	Det må legges opp til en variasjon av boligtyper. I hovedbygget er det trolig leiligheter som er mest aktuelle. På omkringliggende område er det aktuelt med rekkehus, og andre konsentrerte boligtyper. Planforslaget må utforske mulighetene og illustrere dem.
Ytterligere vurderinger/utredninger?	- Trafikkanalyse

	- Illustrasjoner som viser alternativer for byggehøyder og utnyttelse med tilhørende sol-skygge analyse. - Vurdering av grunnforhold
--	---

6. Kommunaltekniske anlegg

Tema	Avklaring
Forutsetter planen utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?	Vannledning mot gammel jernbanetrase. Interne ledninger kan også kreve utbedringer.

7. Prosessen videre

Tema	Avklaring
Skrivefrister og møter	Skrivefrister og politiske møter blir informert om når det nærmer seg planforslag/aktuelt med førstegangsbehandling.
Fremdriftsplan	Ikke diskutert konkret fremdriftsplan enda. Det vil være dialog underveis, og kommunen skal sørge for å overholde eventuelle frister.

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	

912168891	Vennesla historielag		
	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