



DOKUMENT- VEDLEGG

Stølevegen 27, 4715 Øvrebø

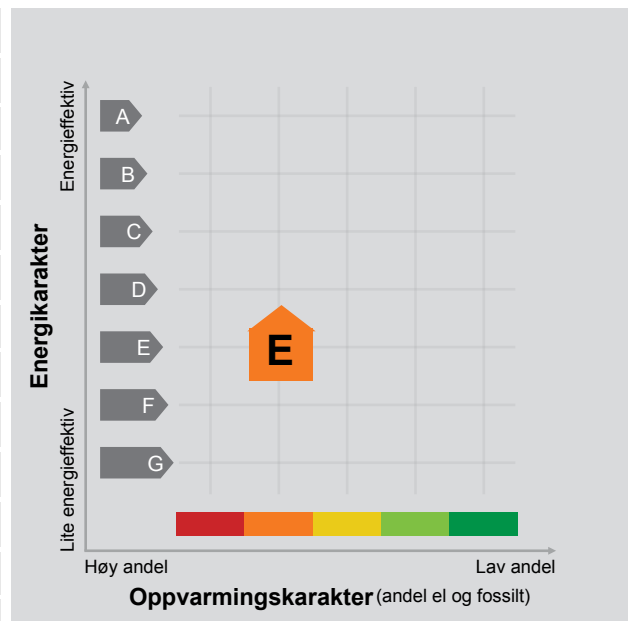


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

ENERGIATTEST

Adresse	Stølevegen 27
Postnummer	4715
Sted	ØVREBØ
Kommunenavn	Vennesla
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169057419
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e423e127-19f6-415c-bc37-904807f76743
Dato	23.08.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Spar strøm på kjøkkenet

- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stølevegen 27
Postnummer: 4715
Sted: ØVREBØ
Kommune: Vennesla
Bolignummer: H0101
Dato: 23.08.2023 12:50:17
Energimerkenummer: e423e127-19f6-415c-bc37-904807f76743

Kommunennummer: 4223
Gårdsnummer: 26
Bruksnummer: 10
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 169057419

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4223 VENNESLA

Gnr 26 Bnr 10 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stølevegen 27, 4715 ØVREBØ

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 42 074

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

- SKILØYPEKART - NASBØ- OG MOSEIDVARDEN

Velkommen i skiløypene
til Nasbøvarden og Moseidvarden!

Løypelengder:

Kjåvann-Nasbøvarden	4,6 km
Rundløype Nasbøvarden	9,3 km
Med ekstrasløype	12,1 km

Loland-Mønnetjønn	1,6 km
Stølen-Moseidvarden	2,3 km
Kjåvann-Lolandsvann-Moseidv.	6,0 km
Moseidvarden-Villemyr-Kjåvann	5,6 km
Rundløype fra Kjåvann om Moseidv.	11,6 km
Rundløype Moseidvarden	9,7 km

 Oppkjørte skiløyper

 Lysløype

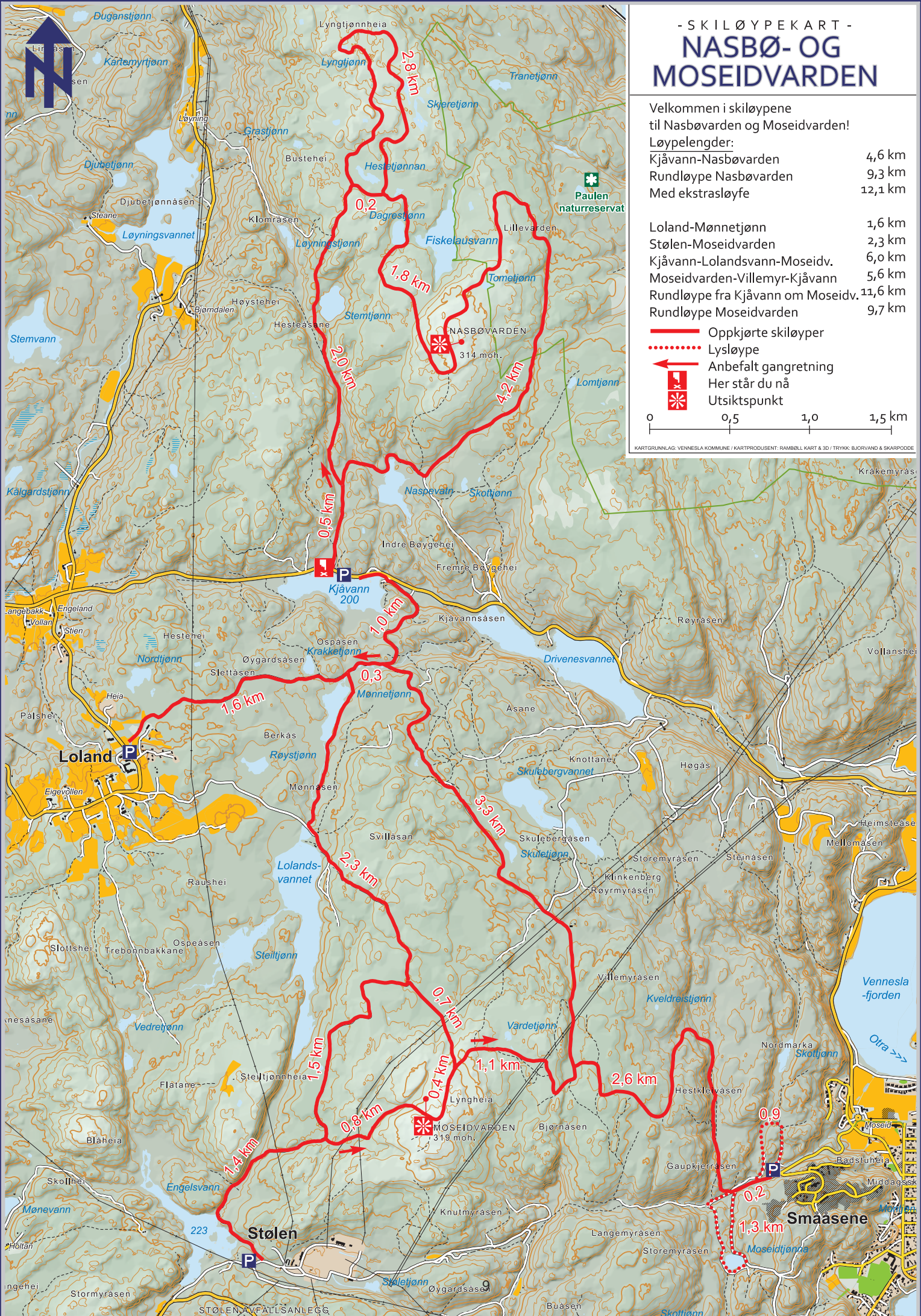
 Anbefalt gangretning

 Her står du nå

 Utsiktspunkt

0 0,5 1,0 1,5 km

KARTGRUNNLAG: VENNESLA KOMMUNE / KARTPRODUSENT: RAMBOLL KART & 3D / TRYKK: BJØRVAND & SKARPODDE



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☒ Annet: ekstra kjøleskap i bod (tilstand på ekstra kjøleskap er usikkert da det ikke har vært i bruk).
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikknett.** TV-antennor og fellesnett for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionnett og ventilasjonsnett medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett nett, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

„forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Hytta selges møblert. Verktøy og utstyr i ytterbod følger med, inkl. et
dieselaggregat og et bensinaggregat. Antikk lampe over stuebord kan følge
med etter egen avtale med selger. Kunst på vegger følger ikke med. Noen
personlige ting vil også bli fjernet før overtakelse.

 Sted/dato

 Selgers signatur

 Selgers signatur

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4223.26.10.0.0 / 301 (Stølevegen 27)

Avtale nr.	260097	Avtaletype	Fritidseiendom, Vennesla (ikke fakturert)
Eiendom	Stølevegen 27	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4223.26.10.0.0	Tinglyst	03.08.2010
Delnummer	301	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Dahl Christin	Eier navn	Dahl Christin
Adresse	Idunveien 8	Adresse	Idunveien 8
Postnr/sted	4632 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4632 KRISTIANSAND S
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2023

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Hytterrenovasjon	0	1 345,50	1 345,50	336,38	1 681,88
Totalt		1 345,50	1 345,50	336,38	1 681,88

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - 2023

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 27,09
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 55,18
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 32,49
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 55,69
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 149,49
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 189,67

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Forventet tømmehyppighet i SOGNDALEN, SØGNE og VENNESLA

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 27,09
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 55,18
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 32,49
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 55,69
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 149,49
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 189,67

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Tilstandsrapport

📍 Stølevegen 27, 4715 ØVREBØ

📖 VENNESLA kommune

gnr. 26, bnr. 10

Areal (BRA): Fritidsbolig 73 m²



Befaringsdato: 14.08.2023

Rapportdato: 14.08.2023

Oppdragsnr.: 20322-1100

Referansenummer: ZV7308

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i 1998 på søylefundamenter i 1 etasje pluss loft med saltakkonstruksjon. På loft er det innredet 2 soverom. I tilknytning til hytte er det oppført 2 uisolerte boder med direkte tilgang.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er utett tak over bod inn mot bolig med synlig fukt innvendig.
- Det mangler musetetting inn bak kledningsbord, det er tidligere observert mus inne i hytte.
- Opplegg for vann- og avløp fremstår som ufagmessig utført og bør kontrolleres av fagmann. Avløpsrør går ut til terreng.
- Opplegg for strøm er via solcellepanel. Arbeid er utført ved egeninnsats og bør kontrolleres av fagmann.
- Toalettrom er ikke oppført som våtrom.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	73	49	24
Loft	0	0	0
Sum	73	49	24

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

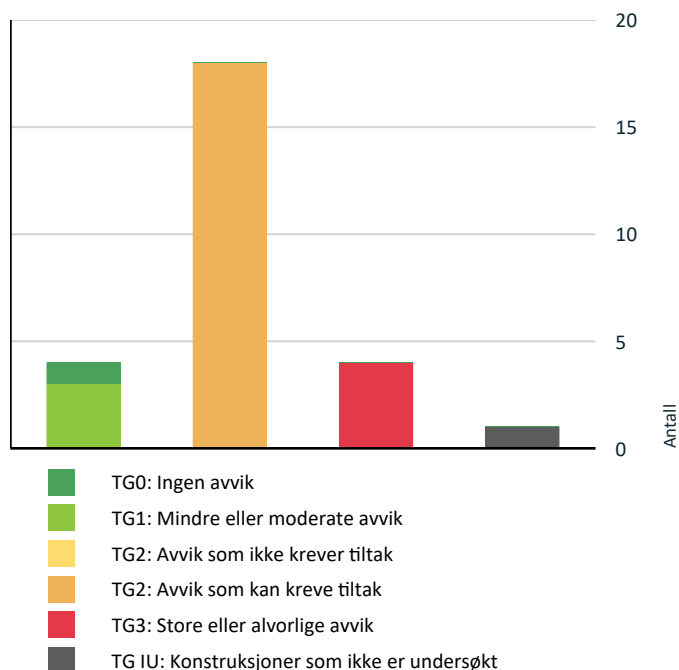
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

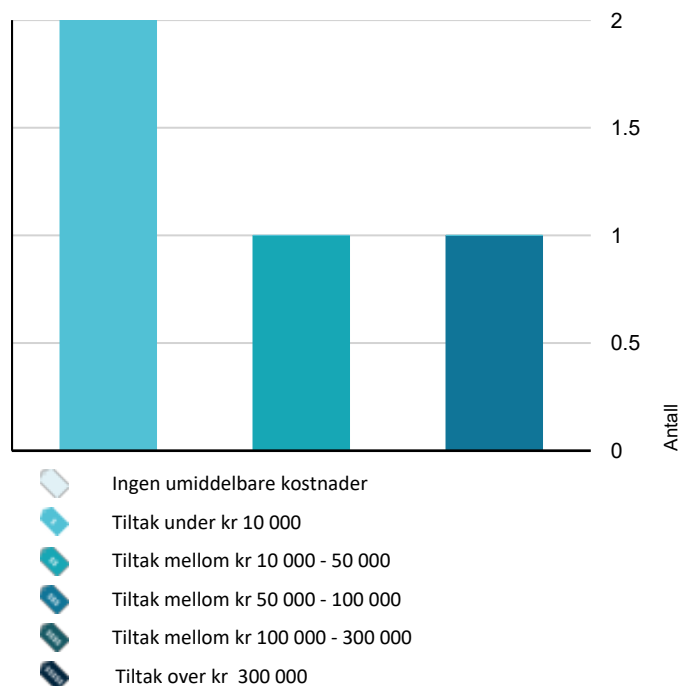
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kommunale dokumenter er ikke mottatt før befaring. Tegninger og godkjenninger er derfor ikke kontrollert ut i fra bruk av eiendom.

Hele hytten og påfølgende vedlikeholdsarbeid og utbedringer er oppgitt å være utført ved egeninnsats. Arbeider utført ved egeninnsats er normalt å regne som at det ikke alltid er i henhold til gjeldende regler og forskrifter, eller av god håndverksmessig kvalitet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning over boder

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

Taktekking på bod inn mot bolig er ikke fagmessig utført inn mot vegg og i gradrenner. Det er synlige fuktmerker og påvist fukt i konstruksjon over skadegrense. Det er stedvis råte i takbord.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved tilfeldig stikkkontroll påvist retningsavvik i hele rommets lengde på over 30 mm i stue/kjøkken i 1 etasje og i soverom på loft mot nord. Det er også retningsavvik i boder.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Solcelleanlegg tilkoblet frittstående 12 volts batterier med regulator.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag av boligens tilstand

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er bulker i takplater flere steder. Det er korrosjon på plater, særskilt i ender på takplater.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det mangler takrenner og nedløp på takflater på bod i mellomparti og på bod på takflate mot øst.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler musetetting inn bak overbord. Vannbord på tak på boder har åpninger øverst og heller feil vei.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under dørterskel. Det er gliper mellom dørblad og karm.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong har retningsavvik på bjelkelag. Terrassebord har behov for vedlikehold.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er fuktinntrenging i bod som beskrevet i "takteking boder". Teppe i liten del er fuktig.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er lav høyde som vanskeliggjør inspeksjon. Det er lagret organisk materiale under etasjskillere/bjelkelag. Det er terreng av jord og andre organiske masser.

! Innvendig > Kryp Kjeller med tilkomst fra luke i gulv [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er synlig fukt i murgulv og murvegg. Det er fuktmerker på treverk og målt fukt i trevirke like under skadegrense på 18 %.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skapdør henger og er skjev.

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Arbeid er utført ved egeninnsats.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Arbeid er oppgitt utført ved egeninnsats, avløpsrør er ført ut til terreng.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist retningsavvik i etasjeskiller. Årsak til dette har gjerne sammenheng med setninger i grunn under fundamenter.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er naturterreng mot nord som heller inn mot
krypkjeller under etasjeskiller på bod og videre inn
under hytte.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard i henhold til byggeår og bruksområde.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Fasader er malt opp i 2022 ved egeninnsats.
- På takflate mot øst på hoveddel er takpapp på undertak skiftet i 2022 på grunn av råteskade i takkonstruksjon. Arbeid er utført ved egeninnsats.
- Det er foretatt lokale reparasjoner på takkonstruksjon på hoveddel av hytte i soverom mot syd og soverom nord. Arbeid er utført ved egeninnsats.
- Det er lagt nye plastrør for vann til alle vasker, samt vanntank og bereder flyttet ut i bod i 2015. Egeninnsats.
- Det er montert 2 stk solcelle panel på vegg, et fra byggeår, og et fra 2000. I 2022 ble regulator til solcellepanel byttet. I 2000 ble det og lagt opp nye kabler. Egeninnsats.
- Det er montert bord rundt hytte mot krypkjeller i 2023 ved egeninnsats.

Kjente feil og mangler:

- Det har vært observert mus inne i hytten ved ujevne mellomrom, men mindre i de seneste år etter tiltak.
- Det har vært Stokkmaur i takkonstruksjon i forbindelse med tidligere fuktskade.
- Det er skjevheter i konstruksjon.
- Enkelte dører og vinduer tar i karmen. Kjøkkenvindu har en glippe.
- Det ene solcellepanelet er ikke tilkoblet på grunn av feil.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er bulker i takplater flere steder. Det er korrosjon på plater, særskilt i ender på takplater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Taktekking over boder

TG 3

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Taktekking på bod inn mot bolig er ikke fagmessig utført inn mot vegg og i gradrenner. Det er synlige fuktmerker og påvist fukt i konstruksjon over skadegrense. Det er stedvis råte i takbord.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

- Det anbefales at tekking og undertak skiftes ut. Det må etableres tette overganger med beslag inn mot tak på hovedtak og inn mot vegg mot bod. Konstruksjon i dag utgjør risiko for videre inntrenging av vann og påfølgende fuktskader. Om dette ikke utbedres er det fare for fuktskader som råte- og insektskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Det er takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i plast. Det er heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takrenner og nedløp på takflater på bod i mellomparti og på bod på takflate mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler musetetting inn bak overbord. Vannbord på tak på boder har åpninger øverst og heller feil vei.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å musetette inn bak kledningsbord over alt på grunn av risiko for skade etter gnagere som mus.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Tiltak anbefales i henhold til resultat av undersøkelser.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre til bod og ut fra bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under dørterskel. Det er gliper mellom dørblad og karm.

- Det må monteres beslag under dører. Dører må justeres, alternativt skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong i tre med rekkverk i tre. Fundamenter av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong har retningsavvik på bjelkelag. Terrassebord har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Utbedres i henhold til egne preferanser. Retningsavvik har normalt sammenheng med setninger i grunn under fundamenter.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp i tre fra balkong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Utbedres i henhold til egne preferanser.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boder er uisolert og uinredet, gulv av furuplank og liknende. Teppe over gulv i liten bod.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er fuktinntrenging i bod som beskrevet i "taktekking boder". Teppe i liten del er fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.
- Teppe i liten bod bør fjernes, underliggende gulv må undersøkes nærmere, tiltak kan ikke utelukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved tilfeldig stikkkontroll påvist retningsavvik i hele rommets lengde på over 30 mm i stue/kjøkken i 1 etasje og i soverom på loft mot nord. Det er også retningsavvik i boder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er lav høyde som vanskeliggjør inspeksjon. Det er lagret organisk materiale under etasjskillere/bjelkelag. Det er terreng av jord og andre organiske masser.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

- Det anbefales at alt organisk materiale fjernes inn under etasjskillere. Det anbefales å sikre drenering av overflatevann inn under hytte, alternativt etablere fuktsikring ned mot grunn. Dette for å redusere risiko for fuktskader som for eksempel råte- og insektskader.

Tilstandsrapport

Krypkjeller med tilkomst fra luke i gulv

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst fra luke i gulv i stue.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er synlig fukt i murgulv og murvegg. Det er fuktmerker på treverk og målt fukt i trevirke like under skadegrense på 18 %.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

- Det anbefales nærmere undersøkelse over tid, tiltak anbefales i henhold til resultat. Dette for å redusere risiko for fuktskader som for eksempel råte- og insektskader.

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har lakkert tretrapp uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen beiset fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er gassdrevet frittstående kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdør henger og er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Justere skapdør.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med klosett tilkoblet utvendig kum. Det er montert dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Avløp fra vask og dusjkabinett går ut på terreng. Rom er ikke bygget som et våtrom etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TO 2

Innvendige vannledninger er av plast. Det er ikke besiktiget i rørskap. Trykktank i bod tilkoblet pumpe. Vann fra utgravd brønn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Arbeid er utført ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Ved ufaglært arbeid er det risiko for rørbrudd og påfølgende vannskader.

Avløpsrør

TO 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Arbeid er oppgitt utført ved egeninnsats, avløpsrør er ført ut til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon

TO 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TO 1

Varmtvannstanken er på ca 112liter, gassfyrt plassert i bod.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TO 3

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Solcelleanlegg tilkoblet frittstående 12 volts batterier med regulator.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Alt arbeid er utført ved egeninnsats.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg. Det er oppgitt å være en feil på regulator og solcellepanel, alt er utført ved egeninnsats. Det anbefales en gjennomgang av elektrisk anlegg. Tiltak må påregnes. Kostnadsestimat er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannmelder i tak i stue/kjøkken. & kg brannslukningsapparat under trapp.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Søylefundamenter i betong under hoveddel, ellers blokker av lettklinker punktvis under boder og balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist retningsavvik i etasjeskiller. Årsak til dette har gjerne sammenheng med setninger i grunn under fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales nærmere undersøkelser, tiltak anbefales i henhold til resultat for å redusere risiko for ytterligere skjevheter på grunn av setninger.

Terrengforhold

TG 2

Naturterreng rundt bolig og inn under bolig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturterreng mot nord som heller inn mot krypkjeller under etasjeskiller på bod og videre inn under hytte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales å etablere fall ut fra bygninger alle veier for å redusere overflatevann inn under etasjeskillere med påfølgende risiko for fuktskader i konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	73	49	24	Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom	Bod , Bod 2
Loft	0	0	0	Gang , Soverom , Soverom 2	
Sum	73	49	24		

Kommentar

Areal på loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde og ikke medtatt i BRA. Loft har er gulvareal på omlag 25 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på loft har ikke godkjente rømningsvinduer eller utvendig brannstige.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2023	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Christin Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	26	10		0	717.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stølevegen 27

Hjemmelshaver

Dahl Christin, Hageland Jarl Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i naturlige omgivelser på naturtomt på Stølen i Øvrebø i Vennesla kommune.

Adkomstvei

Adkomst via tursti eller traktorvei fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra utgravd brønn. Sommervann via pumpe under hytte. Opplegg er utført ved egeninnsats og ikke byggemeldt. Røropplegg og utstyr må dreneres før vintersesong.

Tilknytning avløp

Det er ikke tilknyttet avløp fra hytte. Avløp fra vask på kjøkken, dusj og vask på bad er ført til terreng. Utført ved egeninnsats og ikke byggemeldt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZV7308>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nr. 889 A. 1769 19 47. 1769-386
 SKI & STEN 11. OSLØ 5-41. Torridal sorenskriverembete. Gulltjert til innføring i grunnboks.

Skylddelingsforretning

Tors dag den 4^{de} September 1947 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Stølen*
 g.nr. 1. br.nr. 1 av skyld mark 120 i *Doubo*
 herred. Forretningen er forlangt av *Hans Grane*

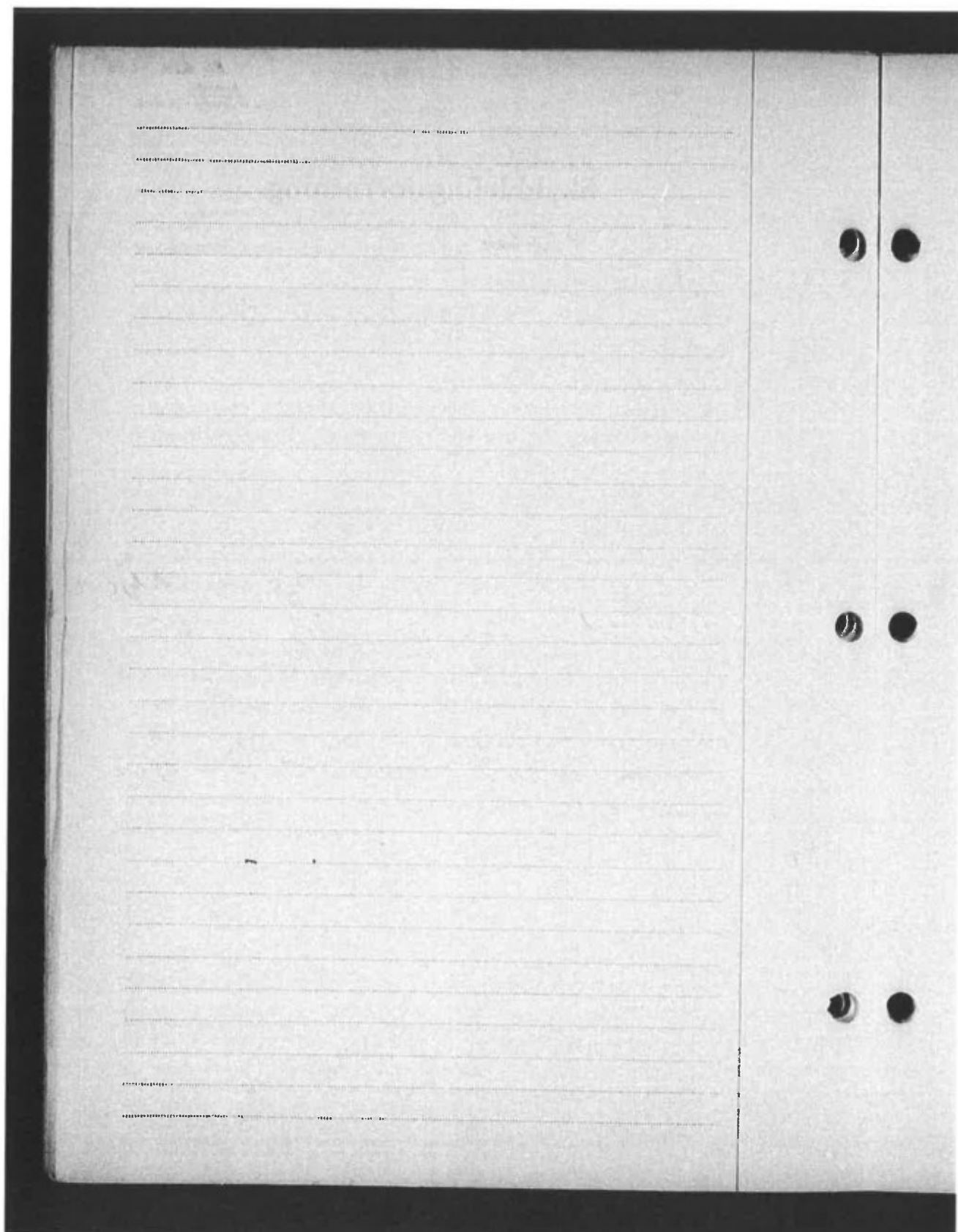
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
 Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte: *Hans Grane*
Herman Johan J. Haglund varvarede.
Menn møtte ikke. Det var ikke
funnen grunn til å varde annen.
 Mennene valgte til formann *Eivind Eikeland*

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende gransebeskrivelse.³⁾

Den fraskilte del er ei bygd-
tomt stor 12 x 15 m i fiskauk.
Tomta ligg i Eivåsen, rett opp
fra Eivåsvænet.

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjent at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- ⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboelendommer blir ikke å beskrive, dersom disse ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må gransebeskrivelsen tilfalle inneholde det nødvendige herom. Stillelse av brukretighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at partene skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som behøves skal hvile på (lovens § 3).



1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *Skylddelene*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til hushov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? —

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? —

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? —

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende eiemed? *Skylddelene*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

*Rjønnåsen av Rjønnåsen som inntil nå har
brukt som skog, som grunn forutsatt
kan benyttes i fellesskap av *Hans Agnes og Johan J. Hageland*
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾*

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater. *ja.*

Skylden for de *2* fraskilte deler blev bestemt til *100*

Hovedholets gjenværende skyld utgjør *149*

De *2* fraskilte deler er gitt bruksnavn²⁾ *Selskutt*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing³⁾

Bæst av Rjønnåsen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innstille bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens daglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at..... *Thoris Ekeland*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Haar Grøner *Thoris Ekeland*
Johan P. Høyland *Jonas L. Grønerland*
Oscar Høyland

Antatt til tinglysing

15/10

19 4/10

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. / br.nr. / 1

Nr. 40 a.
Torridal sorenskriveri

Avgitt av dagbok nr. 2003/1947.
Jeg til

Pb. 63a-59.
Til innbetaling i pantebok.

Torridal sorenskriverembete

Styre. nr. 5, - Soland, Nien
Kass. 18/11-49 av T.S.

Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede *Lans Graue*
og *Johan J. Hageland*
er d.d. inngått følgende kontrakt:

Jeg *Lans Graue*
selger til *Johan J. Hageland*
min eiendom*) *St. Håkons*

a. (landeiendom) gr.nr. *11* br.nr. *10*, av skyld mark *10re*
St. Håkons herred,

b. (byeieendom)-mat.nr. til gate i

for omlorenet kjøpesum stor kr. *250,-*

Kjøpesummen avgjøres således:

*Betalt kontant i bytte
med lovlig kjøpe
myndighet. St. Håkons*

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ov-
ner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser
og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr

Kjøperen overtar eiendommen den og svarer fra
denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter,
avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. i

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assu-
rancesummen kjøperen.

*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse:
"Hus på leiet grunn av. osv."

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stem-
pel*), gebyr for tinglysning av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt
1/2 provisjon bæres av kjøperen.

Vi er også enig om følgende**):

*Selgeren og sinare eigarar
av gm. 1 br. nr 1 Stølen har
forbydd utt etter kassett
for bygget med tomt,
om den skulde venta seg.
Kjøperen har og rett til tomta.
Etter skapsveien som gjev forbi
tomta.*

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

Stølen den 14-11-1947.

Som selger:

Paul Grønn

Som kjøper:

Johann Hageland

*) Innen 1 mnd. etter kontraktens opprettelse må enten denne eller skjøtet stemples.
**) Her anføres mulige bestemmelser om f. eks. konsesjon, odel e. l.

Avskrift av dagbok nr. 2004 1947.
Vedlegg til
Torridal sorenskriveriembetene.

Pb. 63a - 60.

Til innbeftning i panteboka.

Appl. 22.12.2003

Pb. 63a - 58

Kf.

Skjøte.

Undertegnede

Hans Grove

Grove

født

(Datum og årstid)

skjøter og overdrar herved til

Johan J. Vagnstad

Mosby

født

(Datum og årstid)

minne eiendom

Storbu

g.nr. 1

br.nr. 10

av skuld m.k. for Grove herred)

matr.nr. i

for en kjøpesum stor kr.

250.- To hundre og femti kroner

som er avgjort på omsforent måte.

Grove den 17/11-1947.

Hans Grove

(Eiendommens underskrift)

Jeg bekrefter herved at

Hans Grove,

har underskrevet dokumentet i vårt navn og at underskrivelsen er over 21 år.

Aleksander Markussen Agnes Andersen

(Nesten underskrives enten av to vitner eller av en vitne, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsregler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesvis og fener til fellesbolig eller den annens ektefelles økonomiske er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Grove den

Til vitnerlighet

1. Aleksander Markussen Hans Grove
2. Agnes Andersen

1) Det som ikke passer strykes.

2) Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Egenerklæring

Stølevegen 27, 4715 Øvrebø

13 Aug 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stølevegen 27

Postadresse

Stølevegen 27

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet i 2010

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Dahl, Christin

Medselger

Hageland, Jarl Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Pumpe til vakuum toalett. Pumpe byttet

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nye PEC rør og flytting av tank

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye PEC vannrør lagt opp til bad samtidig som trykktank ble flyttet ut i boden. Vannkran byttet. Dusjtermostat byttet

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje på den del av taket som vender mot skogen.
Lekkasjen kom ifra spiker som var slått gjennom pappen og rustet bort.
Undertak og papp ble byttet på høyre side i 2022

Isolasjon fra taket fjernet og byttet med lavere isolasjon (5cm) for å få bedre luftig. Det ble samtidig forsterket 3 stk takstoler grunnet råteangrep p.g.a liten luftgjennomstrømming.
Dette ble oppdaget da det kom maur i taket.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Byttet undetak og papp samt isolasjon

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Se punkt over angående fuktinntrengning.



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet regulator til solcellepanelet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt opp nye kabler til ekstra solcellepanel. Disse er ikke koplet til da tilstanden til det ene panelet er ukjent. Byttet regulator.

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2000

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alt elektrisk er lagt av fagarbeider som en vennetjeneste da hytta ble bygd. det foreligger ingen dokumentasjon på dette.



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vann via brønn

Elektrisk vakuum toalett med kvern og biotank. (Jutesekk)

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Grunnet lekkasje på vannrør i vegg, ble trykktanken flyttet fra loftet.
Denne ble flyttet ut i boden i 2015 samtidig som alle rør ble fornyet til PEC rør.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Originalt var trykktanken satt på loftet. Denne ble flyttet ut i boden i 2015 samtidig som alle rør ble fornyet til PEC rør.

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2000

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Avløpsrør er montert av ufaglærte

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Hytta har seget noe og noen av dørene er litt trege.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært stokkmaur etter fukt i tak. Se tidligere punkt angående dette.

Det har vært noen mus i hytta med ujevne mellomrom, men etter vi la på netting under deler av hytta har dette bedret seg.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se tidligere punkt angående dette. ref isolasjon og takstoler.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?



Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbygging av datalagringsanlegg på Støleheia. Har ikke vært til sjanse for oss.

Utbygging av ny parkeringsplass nærmere hytta er regulert, men usikker på når dette kommer igang.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se tidligere merknader angående dette.

Hytta er i sin helhet bygget av ufaglærte.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tilgang til hytta via turvei eller traktorvei.

Traktorveien har tidligere blitt brukt til å frakte inn materialer eller andre tunge ting til hytta med bruk av bil. Denne veien må imidlertid utbedres i samråd med grunneier.

Det er bruksrett på denne veien.

Skiløyper og turstier i umiddelbar nærhet. Disse blir vedlikeholdt og oppkjørt av Midt-Agder Friluftsråd / Vennesla kommune.

I samråd med grunneier har vi fått lov til å hugge ved til eget forbruk. Dette må dog avtales for videreføring.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92799110

Egenerklæringsskjema

Name
Dahl, Christin

Date
2023-08-13

Identification

 Dahl, Christin

Name
Hageland, Jarl Erik

Date
2023-08-13

Identification

 Hageland, Jarl Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Dahl, Christin
Hageland, Jarl Erik

13/08-2023
20:53:49
13/08-2023
20:56:04

BANKID
BANKID



Vennesla kommune

KOMMUNEPLAN FOR VENNESLA 2018-2030



Kommuneplanens arealdel Planbeskrivelse

Vedtak i plan- og økonomiutvalget om offentlig høring	13.03.2018
Høringsperiode	16.03.2018 - 04.05.2018
Ny begrenset høring	25.01.2019 - 09.03.2019
Vedtatt i kommunestyret	XXXX.2019, sak:

Forslag av 21.03.2019

Kommuneplanen 2018-2030 består av en samfunnsdel (eget hefte) og en arealdel. Arealdelen inneholder en **planbeskrivelse (hefte 2A)**, planbestemmelser med retningslinjer til arealdel (hefte 2B), konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel (hefte 2C) og kommuneplankart. I tillegg er det utarbeidet oversiktsdokument for folkehelse fra 2015 (vedleggshefte).

INNHold PLANBESKRIVELSE, HEFTE 2A

1	Innledning	3
1.1	Status	3
1.2	Plandokumenter	3
2	Planforutsetninger	5
2.1	Kommunens hovedutfordringer	5
2.2	Forankring i plan- og bygningsloven.....	6
2.3	Overordnede føringer og sammenheng med annet arbeid.....	6
3	Planbeskrivelse	8
3.1	Planens avgrensning	8
3.2	Arealprinsipper	8
3.3	Arealressursstatistikk.....	8
3.4	Bebyggelse og anlegg.....	9
	3.4.1 Boligbebyggelse.....	9
	3.4.2 Fritidsbebyggelse.....	14
	3.4.3 Sentrumsformål.....	15
	3.4.4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.....	16
	3.4.5 Fritids- og turistformål.....	17
	3.4.6 Råstoffutvinning.....	18
	3.4.7 Næringsbebyggelse.....	19
	3.4.8 Idrettsanlegg.....	20
	3.4.9 Uteoppholdsarealer	21
	3.4.10 Grav- og urnelunder	21
	3.4.11 Andre typer anlegg.....	21
3.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	22
	3.5.1 Veier	22
	3.5.2 Jernbane.....	23
	3.5.3 Gang- og sykkelveier.....	24
	3.5.4 Kollektiv.....	25
	3.5.5 Kollektivknutepunkt.....	26
	3.5.6 Parkeringsplasser	26
	3.5.7 Traseer for teknisk infrastruktur	26
3.6	Grønnstruktur	27
3.7	Forsvaret	28
3.8	Landbruks-, natur- og friluftsmål	28
	3.8.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.....	29
3.9	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	30
3.10	Hensynssoner.....	30
	3.10.1 Bruk av hensynssoner.....	30
	3.10.2 Sikringssoner	30
	3.10.3 Faresoner	31
	3.10.4 Sone med særlige angitte hensyn.....	31
	3.10.5 Sone for båndlegging.....	32
3.11	Annet	33

1 Innledning

Plan- og økonomiutvalget vedtok 29. november 2016 å varsle oppstart for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for perioden 2018-2030, i tråd med kommunal planstrategi. Samtidig ble det vedtatt at forslag til planprogram for revisjonen skulle legges ut til offentlig ettersyn. Planprogram for samfunns- og arealdelen ble godkjent av kommunestyret 23. mars 2017. Plan- og økonomiutvalget vedtok 13. mars 2018 å legge forslag til ny kommuneplan ut til høring og offentlig ettersyn i perioden fra 16. mars 2018 til 4. mai 2018. Rådmannens forslag (av 6. september 2018) ble 11. oktober lagt fram for sluttbehandling i kommunestyret. Sluttbehandling og vedtak av arealdelen ble utsatt til etter at innsigelser fra fylkesmannen ble løst. Etter drøftingsmøte med fylkesmannen 26. november 2018 ble arealdelen endret. Plan- og økonomiutvalget vedtok 15. januar 2019 å legge nytt forslag ut til ny og begrenset høring i perioden fram til 9. mars 2019. Rådmannens forslag av 21. mars legges nå fram for ny politisk sluttbehandling.

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument for en ønsket samfunnsutvikling i Vennesla, og et redskap for hvordan kommunen skal møte nye og endrede utfordringer i et langsiktig perspektiv. Planen består av en samfunnsdel og en arealdel med tilhørende plankart og bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken. Planperioden er 12 år, fram 2030.

Arealdelen består av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser med retningslinjer. Den angir rammene for arealbruk i kommunen. Konsekvensutredning av nye utbyggingsområder er vedlegg til arealdelen. Som det framgår av begrepet, gir planbeskrivelsen en omtale av sentrale grep i kommuneplanens arealdel. Nedenfor følger planbeskrivelsen til arealdelen.

Kommuneplanens samfunnsdel består av et eget dokumenthefte. Samfunnsdelen inneholder mål og strategier for utviklingen av kommunen.

Kommuneplanens arealdel er en arealplan for hele kommunen. Den viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk for perioden fra 2018 til 2030. Den skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Plankartet skal vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av areal. Hovedformålene i kommuneplanens arealdel er; bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnsstruktur, forsvaret, landbruks-, natur- og friluftsmål, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Plankart og arealbestemmelser er juridisk bindende, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i plan og bygningslovens (pbl.) § 1-6, jfr. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Gjeldene reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

1.1 Status

Gjeldende arealplan ble vedtatt i 2011. Arealdelen for 2018-2030 bygger i store trekk på samme arealstrategi som kommuneplanen for 2011-2023. I den langsiktige utviklingen er det sentralt å legge til rette for en samfunnsutvikling hvor størst mulig andel av de daglige turene/gjøremålene kan utføres i form av gange, sykling eller kollektivtransport. God tettstedsutvikling er sentralt. Det er viktig å legge til rette for en arealbruk som styrker sentrumsområdene i Vennesla, Øvrebø og Hægeland som en god bokommune og med trygge oppvekstvilkår. Det vises her til de mål og strategier som er foreslått for kommunens samfunnsutvikling i samfunnsdelen.

1.2 Plandokumenter

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. I tillegg kommer konsekvensutredning (KU) og merknadsbehandling. En helhetlig ROS-analyse er utarbeidet og vedtatt i 2017. Den er benyttet og vurdert fortløpende under hele kommuneplanprosessen.

Planbeskrivelse

Består av en beskrivelse av formål, planbehov, prosesser, rammer for arbeidet, og beskrivelse av planens temaområder.

Planbestemmelser og retningslinjer

Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Det beskriver hvilke bestemmelser som gjelder for de enkelte områder/formål i planen. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på en annen måte enn det som er fastsatt i plankartet eller i bestemmelsene. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. I forslag til ny kommuneplan 2018-2030 er det lagt vekt på å tydeliggjøre bestemmelsene for å oppnå forutsigbare og forståelige rammer for private og offentlige aktører, innbyggere og andre berørte parter.

Plankart

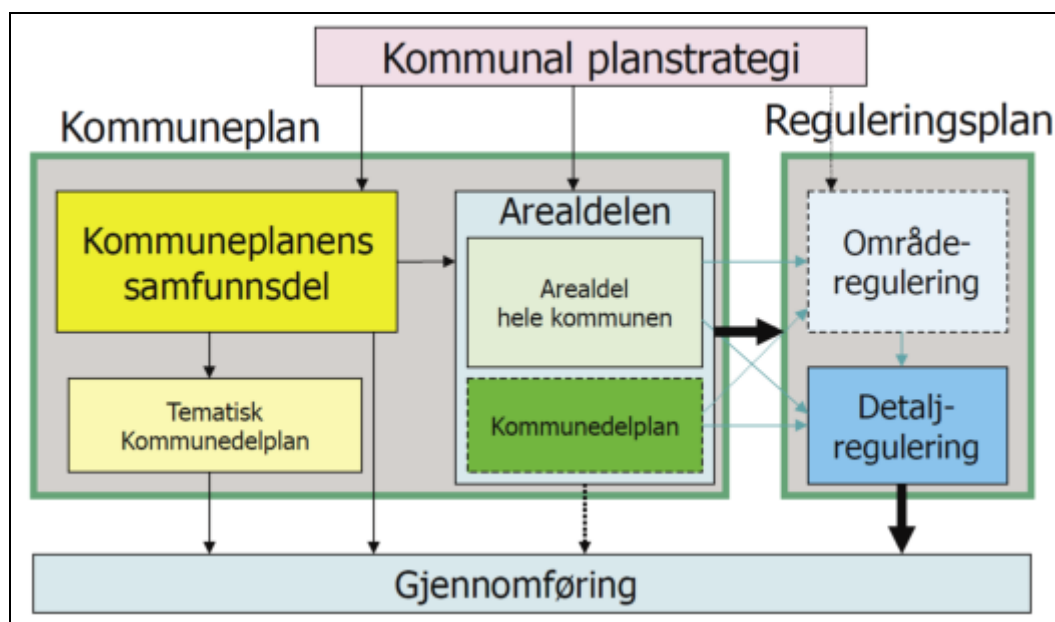
Kommuneplanen legger til rette for enkelte nye utbyggingsområder, flere som fortetting eller i tilknytning til eksisterende boligområder. Det er også foretatt enkelte andre endringer innenfor arealformål og hensynssoner. Endringene er beskrevet i konsekvensutredningen. Kommuneplanen er oppdatert iht. plan- og bygningsloven og tilhørende kartforskrift. Alle arealformål har sin farge som er gjengitt i tegnforklaringen på arealplankartet. Eksisterende arealbruk vises med lys formålsfarge og nye arealer som tas inn har mørkere formålsfarge. Arealplankartet må leses i sammenheng med bestemmelsene. Hensynssoner er tegnet inn på plankartet med ulike skravurer. Hensynssoner er uavhengig av avgrensingene til arealformålet under, og bestemmelsene og retningslinjene gir føringer om hvilke hensyn som må tas når områder skal tas i bruk og videreutvikles. Plankartet legges ut i digitalt format i kommunens kartinnsynsløsning; Kommunekart (hele Norge) kommunekart.com. Plankartet kan også fås i papirversjon i målestokk 1:50 000.

Konsekvensutredning (KU)

Konsekvensutredning er beskrevet i eget dokumenthefte. I pbl. § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» stilles det krav om KU for behandlingen av kommuneplanens arealdel. KU for arealdelen er på overordnet nivå, knyttet til lokalisering og arealformål. Beskrivelse tar utgangspunkt i dagens situasjon for det aktuelle området og tilgrensende områder som vil kunne berøres av aktivitet som følge av ny arealbruk. Mere detaljerte forhold og detaljtilpasning av utbygging skal avklares ved senere regulering. 51 nye områder er konsekvensutredet, hvorav 29 områder er innspill til nye boligfelt. Én er imidlertid trukket og tatt ut.

Merknadsbehandling

Ved saksbehandling etter høring og offentlig ettersyn, skal det fremgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket (pbl. § 11-14). Dette er samlet i et eget dokument til sluttbehandlingen.



Figur 1. Viser det kommunale plansystemet etter plan- og bygningsloven fram til gjennomføring av tiltak.

2 Planforutsetninger

2.1 Kommunens hovedutfordringer

Vennesla har en sentral posisjon i Kristiansandsregionen. Regionen opplever en sterk utvikling og vekst, både innenfor næringsliv og folketall. Det er viktig at Vennesla har en aktiv og bevisst politikk i forhold til å ta del i og utnytte utviklingen positivt.

Landsdelen som vi er en del av, har de siste årene kommet dårlig ut i flere undersøkelser som tar for seg forhold knyttet til levekår. Skoleresultatene er gjennomgående dårligere enn i landet for øvrig. Dette har gjort at hele landsdelen har fått et fokus på disse forholdene. Statistikkene viser at Vennesla kommune er blant de kommunene med størst utfordringer på disse feltene. En har imidlertid sett en bedring de senere år.

Kommunen ønsker derfor gjennom kommuneplanen å rette et særlig fokus på noen områder som man ønsker å gjøre noe med. Disse områdene er:

- **Levekår** - likeverd/likestilling/kompetanse/utdanning/oppvekstvilkår/folkehelse
- **Utvikling** - befolknings-/næringsutvikling

I kommuneplanens samfunnsdel er det under kommunens tjenesteområder satt opp overordnede mål for å møte hovedutfordringene. Kommunen kan gjennom arealdelen legge til rette for å nå følgende mål som er oppført i samfunnsdelen:

Mål – samfunnsutvikling
○ Vennesla ønsker å være en pådriver for positiv utvikling av næringsliv, boområder og fritidsaktiviteter i regionen.
○ Kommunen skal bidra aktivt til økt næringsutvikling.
○ Bærekraftig utvikling skal legges til grunn for utvikling i Vennesla kommune.
○ Vennesla kommune skal være et trygt lokalsamfunn. Samfunnssikkerhet og beredskap skal inngå i den ordinære kommunale planleggingen.
○ Universell utforming skal inngå i kommunal planlegging.
○ Kommunen skal ha et differensiert bolig- og tomtetilbud.
○ Vennesla kommune skal ut ifra en kostnads- og nyttevurdering bruke digitale løsninger der publikum, samarbeidspartnere og/eller ansatte er tjent med det.
○ Kommunen skal ha et bredt kultur-, idrett- og fritidstilbud.
Mål - oppvekst
○ Vennesla kommune har bredt tverrfaglige samarbeid med fokus på tidlig koordinert innsats.
○ Fremme likeverd og likestilling i et inkluderende fellesskap for alle barn og unge.
○ Økt utdanningsnivå i befolkningen. Øke grunnskolepoeng - landsgjennomsnitt. Øke utdanningsnivå - landsgjennomsnitt.
○ En mest mulig hensiktsmessig og effektiv barnehage- og skolestruktur.
Mål – helse og omsorg
○ God tverrfaglig samhandling internt, interkommunalt og på tvers av tjenestenivå.
○ Helhetlige og tverrfaglige helse- og omsorgstjenester.
○ Opptrapping av helse- og omsorgstjenester for mennesker med rus- og psykiske lidelser med mål om å redusere forekomsten av angst, depresjon og rusmiddelproblemer.
○ Tidlig innsats og stadig fokus på folkehelse i alle enheter og seksjoner.
Mål – arbeidsgiver
○ Være en attraktiv arbeidsgiver som klarer å rekruttere nok arbeidskraft. Ha kvalifiserte og motiverte ansatte.
○ Det normale skal være fulle stillinger og ingen skal jobbe ufrivillig deltid. Ha en gjennomsnittlig stillingsprosent på minst 80 % for kommunen samlet.
○ Ha et sykefravær på maks 6 %.
○ Vennesla kommune ønsker at kommunens ansatte skal gjenspeile befolkningens sammensetning.
Mål – ressursforvalter
○ Vennesla kommune skal preges av god økonomistyring og økonomisk handlefrihet.
○ Vennesla kommune skal sikre en bærekraftig forvaltning av fellesskapets verdier.
Mål – forvaltningsorgan og lokaldemokrati
○ Korrekt og effektiv saksbehandling i henhold til forvaltningslovens bestemmelser og øvrig lovverk.
○ Vennesla kommune skal ha et aktivt lokaldemokrati.

Figur 2. Viser mål innenfor kommunens roller. Utdrag fra kommuneplanens samfunnsdel.

2.2 Forankring i plan- og bygningsloven

Ifølge plan- og bygningsloven § 11-1 skal kommunen «*ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel og arealdel*». Våren 2011 ble ny kommuneplan for Vennesla vedtatt for perioden 2011-2023. Den omhandlet både samfunnsdelen og arealdelen. Våren 2015 ble samfunnsdelen vedtatt for perioden 2015-2026. Den nye kommuneplanen som vedtas nå for perioden 2018-2030 består av både samfunnsdelen og arealdelen, men behandles politisk hver for seg.

I plan- og bygningsloven § 11-5 står det at «*kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt*».

Kommuneplanens arealdel har rettsvirkende kraft (pbl. § 11-6). I områder der det ikke er eller er stilt krav om reguleringsplan (jf. pbl. § 12-1 andre ledd), skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd.

2.3 Overordnede føringer og sammenheng med annet arbeid

Plandokumenter kommuneplan:

Kommuneplan for Vennesla 2018-2030		
Samfunnsdel (pbl. §11-2)	- Viktige mål og strategier	
Handlingsdel (pbl. §11-2)	- Utgjøres av økonomiplan etter kml. §44 - Aktiviteter, tiltak og indikasjoner	Vedtatt årlig
Arealdel (pbl. §11-5)	- Plankart - Bestemmelser til arealbruken	
Planbeskrivelse (pbl. §4-2)	- Beskrivelse av arealbruk	
Konsekvensutredning (pbl. §4-2 og 4-3)	- Virkning av arealbruk for arealområder	

Nasjonale rammer

Lover, regler og retningslinjer påvirker kommuneplanen. Spesielt viktig er plan- og bygningsloven og folkehelseloven. Staten har utarbeidet nasjonale bestemmelser og retningslinjer for planleggingen. Kommuneplanen må ses opp mot følgende planretningslinjer:

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#) (2014).
- [Statlig planretningslinje for klima- og energiplanleggingen i kommunene](#) (2009).
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#) (1995).
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#) (1994).

[Nasjonale forventninger til kommunal planlegging](#): regjeringen utarbeider hvert 4 år et dokument som handler om hva det forventes at kommunen skal ta særlig hensyn til i planleggingen. Forventingene ble sist revidert sommeren 2015. Dagens regjering forventer at det i kommunenes arbeid med planstrategi og planer skal legges opp til:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

[Plan- og bygningslovens kapittel 11. Kommuneplan \(§§ 11-1 til 11-18\)](#) regulerer de krav som stilles til kommunen når det gjelder utarbeidelse av kommuneplanen.

Regionale planer og forutsetninger

Sentrale plandokumenter i regionen er:

- Regional plan for Kristiansandsregionen.
- Strategisk næringsplan for Kristiansandsregionen.
- Felles klimaplan for Knutepunkt Sørlandet.
- Samarbeidsavtale med Vest-Agder fylkeskommune.
- Regionplan Agder 2020, med bl.a. Regional transportplan Agder.
- Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder 2016-2021.
- Regional planstrategi.
- Regional plan samferdsel for Vest-Agder 2015-2020.
- Strategi for kulturminnefeltet: Kulturarv 2020.
- Strategisk handlingsplan for: folkebibliotek i Vest-Agder 2012-2020, arkivsektoren i Vest-Agder 2012-2020, museumssektoren i Vest-Agder 2012-2020.
- Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2020.

Det er også et utstrakt regionalt samarbeid knyttet til regionens samferdselsutfordringer, hvor påvirkning på Nasjonal transportplan (NTP), Bymiljøavtale for Kristiansandsregionen og Konseptvalgutredninger (KVU) er de viktigste sakene.

Kommunale planer

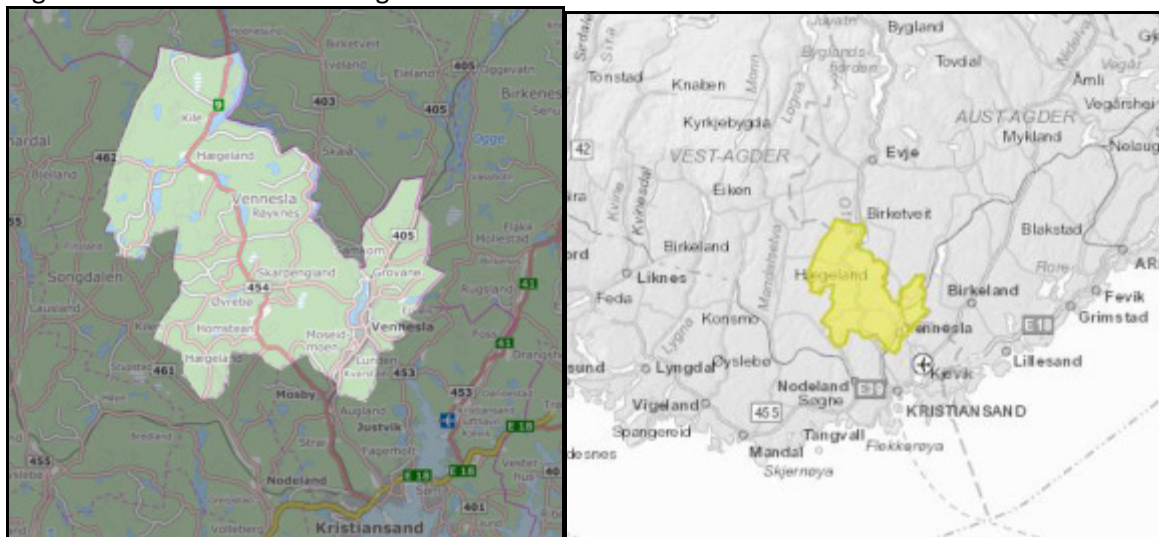
- Kommuneplanens arealdel 2011-2023. Vedtatt 2011.
- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2026. Vedtatt 2015.
- Kommunedelplan for sykkel. Vedtatt 2014.
- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv. Vedtatt 2016.
- Kommunedelplan for Venneslaheia. Igangsatt.
- Områdereguleringsplan for Støleheia. Vedtatt 2016.
- Områdereguleringsplan for Sandripheia. Vedtatt 2017.
- Områdereguleringsplan for Vennesla sentrum nord. Igangsatt.
- Områdereguleringsplan for Skarpengland. Vedtatt 2017.
- Områdereguleringsplan for Moseidjord. Igangsatt.
- Områdereguleringsplan for Moseidmoen. Igangsatt.
- Hovedplan for kommunale veier. Vedtak 2016.
- Trafikksikkerhetsplan. Vedtatt 2014.
- Overordnet risiko og sårbarhetsanalyse. Igangsatt.
- Plan for kriseledelse og beredskap. Igangsatt.
- Kulturminneplan. Vedtatt 2017.
- Oversiktsdokument for folkehelse. Vedtatt 2015.
- Strategisk næringsplan, handlingsdel. Vedtatt 2015.
- Helse- og omsorgsplan. Vedtatt 2009.
- Felles virksomhetsplan for oppvekstsektoren. Vedtatt 2012.
- Ruspolitisk handlingsplan. Vedtatt 2009.
- Digitaliseringsstrategi 2015-2018. Vedtatt 2014.



3 Planbeskrivelse

3.1 Planens avgrensning

Kommuneplanens arealdel er en arealplan for hele kommunen. Den viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk for perioden 2018-2030. Planrevisjonen har konsentrert seg mest om hovedtemaet boliger.



Figur 3. Vennesla kommune. Viser planens arealmessige avgrensning.

3.2 Arealprinsipper

Alle arealendringene er listet opp i konsekvensutredningen (hefte 2C). Samlet sett har det ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel blitt foretatt følgende endringer i arealbruken:

- Nye arealer for bolig/næringsetablering.
- Fortetting/sentrumsformål.
- Videreføring av reguleringsplaner godkjent i nyere tid.
- Korrigeringer av formålsgrenser.
- Korrigering av bestemmelser.

3.3 Arealressursstatistikk

Totalt areal fra Kartverket	Areal (daa)	
Land	362 050	
Ferskvann	22 430	
Totalt	384 480	
Areal fra arealressurskartet AR5	Areal (daa)	%
Fulldyrka jord	9 708	2,7
Overflatedyrka jord	257	0,1
Innmarksbeite	3 802	1,1
Produktiv skog	269 790	74,5
Uproduktiv skog	34 439	9,5
Åpen myr	27 763	7,7
Åpen jorddekt fastmark	1 296	0,4
Åpen skrinns fastmark	4 786	1,3
Bebyggd	6 901	1,9
Samferdsel	2 602	0,7
Totalt	361 344	99,8

Ca. 2 prosent av kommunens totale areal er bebyggd. I snitt er det bosatt 37,5 personer per km² landareal (til eksempel har Bykle 0,6 personer per km², mens Kristiansand har 322,9).

3.4 Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg er et av de seks hovedformålene av arealformål i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter nåværende og nye utbyggingsområder, og skal brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg tillates i kommunen.

Det er laget bestemmelser som styrer hvilke utbyggingsformål som tillates. Nedenfor vises underformålene. Det er underformålene som stort sett er benyttet og lagt inn i kommuneplankartet. Nedenfor under kap. 3.4.1 til 3.4.11 gis det en nærmere beskrivelse av underformålene til bebyggelse og anlegg.

3.4.1 Boligbebyggelse



Vennesla kommune har hatt en positiv utvikling de siste ti årene med større økning i innbyggertall enn forventet. Årlig befolkningsvekst har i snitt for de siste 10 årene vært 1,42 prosent. I 2012 var befolkningsveksten oppe i 1,9 prosent, mens den i 2015 og første halvdel av 2017 var den nede i 0,8 prosent. Innbyggertallet per siste halvdel av 2017 var 14.425.

I regionalplan for Kristiansandsregionen er det antatt at Vennesla kommune skal kunne øke sitt innbyggertall med ca. 6.200 personer innen 2050. Nyere prognoser tilsier at med 1,2 prosent vil innbyggertallet øke med 7.800. I dagens kommuneplan har en med maksimal utnyttelse ledig byggeareal til å dekke ca. 4.300 boenheter. Det skulle tilsi at det er mer enn tilstrekkelig med boligområder innen planperioden fram til 2030. Kommunen velger likevel å ta inn en del nye områder for å utvikle Vennesla til en attraktiv og variert kommune for bolig og næring.

I de siste 10 årene er det bygd gjennomsnittlig 110 nye boligheter pr. år. I de aller siste årene har antallet vært like under gjennomsnittet. En konsentrert utbygging er nødvendig for å begrense transportbehovet, ivareta jordvern hensyn, sikre kulturlandskap- og friluftsområder, samt bidra til å løse klimautfordringene.

Den største befolkningsveksten er i nedre Vennesla. Det er viktig å ha god kapasitet og hele tiden tilstrekkelige boligreserver, slik at en raskt kan få attraktive boligområder klare for utbygging. Venneslaheia, Smååsane, Moseidmoen, Hunsøya og Vennesla sentrum er aktuelle utbyggingsområder og fortetningsområder som til sammen vil kunne gi et variert boligtilbud, fra mindre leiligheter til større eneboliger. Etter innsigelser fra fylkesmannen er det meste av Venneslaheia tatt ut av plankartet.

Kommunen ønsker å prioritere utbygging av sentrumsnære områder for å styrke Vennesla sentrum og andre større tettsteder. En ønsker også å legge til rette for utbygging nær eller i tilknytning til de andre bomiljøene som allerede er utbygd i kommunen. Kommunen ønsker å utvikle områder som kan betjenes med kollektivtrafikk, og en prioriterer områder som ligger nær kollektivaksene.

På Venneslaheia er kommunen godt i gang med planlegging av området gjennom en kommunedelplan. Dette området blir stort, med et variert tilbud fra eneboliger til leiligheter. Området ligger nær populære friluftsområder. Etter innsigelser fra fylkesmannen er det meste av Venneslaheia tatt ut av plankartet. Området er redusert fra 1250 til ca. 200 boenheter.

Utbyggingen på Smååsane startet i 2008 med første byggetrinn som besto av 121 tomter. Området er fortsatt under utbygging med en kapasitet på ytterligere 350 boenheter. Totalt omfatter det regulerte området ca. 500 boenheter.

Kommunen er i gang med å utarbeide områdeplan for Moseidmoen. Områdereguleringen skal revidere gammelt plangrunnlag med hovedgrep å legge til rette for fortetting og bevaring av ulike områder på Moseidmoen. Moseidmoen ligger i nær tilknytning til sentrumsområdet og Hunsøya, og representerer store og gode muligheter for fortetting. Samtidig er det ønskelig å bevare strukturen og de gode bomiljøene som allerede finnes på Moseidmoen. Det legges vekt på grundig og helhetlig planlegging, som sikrer at en tilrettelegger for bevaring og en ønsket utbygging med gode kvaliteter. Planområdet er på ca. 780 dekar. Del av jordbruksområdet på Moseid er også tatt med i plangrensen, hvor det vil bli en vurdering og utredning av områdets fremtidig bruk. I tabellen nedenfor er det antatt at Moseidmoen på lang sikt kan ha potensiale for en fortetting med opptil 500 nye boenheter.

For nordøstre del av Hunsøya pågår det et planarbeid (Otraparken) der det blant annet skal legges til rette for høy utnyttelse. Området er i kommuneplanen fra 2011 avsatt til sentrumsformål. Det er lagt opp til en oppføring av omkring 500 boenheter. Lokaliseringen vurderes som svært attraktiv og leilighetene her vil sannsynligvis bli ettertraktet. Kommunen ser det som viktig at bebyggelsen holder høy kvalitet både med hensyn til utforming og materialbruk. Reguleringsplanen ble godkjent høsten 2018.

Høsten 2017 var forslag til områderegulering for Vennesla sentrum nord på høring. Formålet med reguleringen var å revidere et eldre plangrunnlag etter dagens standard og tilrettelegge for et attraktivt og fremtidsrettet sentrum med en trafikksikker infrastruktur. Store deler av sentrum reguleres til sentrumsformål, som er et overordnet formål og gir en ramme for realisering av enkeltprosjekter gjennom detaljreguleringer. Det er i tabellen nedenfor antatt at sentrum nord kan ha potensiale for en fortetting med opptil 200 nye boenheter. Reguleringsplanen ble vedtatt i kommunestyret 6. september 2018.

Når det gjelder sentrum sør delen av den gamle sentrumsplanen, vil den bli revidert gjennom en egen områderegulering med oppstart høsten 2018. I sentrum sør er det også antatt at området kan ha potensiale for en fortetting med opptil 200 nye boenheter.

Det er viktig at utbygging i nærhet av vann og vassdrag skjer på en slik måte at retten til fri ferdsel opprettholdes. Det tillates ikke bygg- eller anlegg i strandsonen uten at det på forhånd er godkjent i reguleringsplan. Det legges til grunn en byggefri sone på 60 meter til vann og vassdrag i hele kommunen.

Når det gjelder kvalitet på ny bebyggelse ønsker kommunen også å satse på bærekraftig utvikling. I første rekke dreier det seg om å føre opp hus med lavt energibehov og med miljøvennlige materialer.

Gjeldende kommuneplan viser områder for framtidig boligbygging i hele kommunen. Nedenfor vises en oversikt over boligbehov, samt boligreserver i gjeldende plan og for kommende kommuneplan. Selv om eksisterende områder som ligger inne i planen fra før ikke er ferdig utbygd eller regulert, vil de i ny plan bli vist som nåværende områder for bebyggelse og anlegg.

Nedenfor vises en oversikt over kommunens antatt framtidig boligbehov sett i sammenheng med antatt framtidig boligreserver som ligger inne i dagens og ny i kommuneplan.

Boligbehov

Befolkningsvekst:

Vennesla har hatt en befolkningsvekst de senere år på ca. 1,5 prosent. I ny samfunnsdel er antatt befolkningsvekst satt til 1-1,5 prosent.

År	Befolkning	Forventet økning innbyggere
2017	14 500	
2030	17 600	3 100
2040	19 500	5 000
2050	22 300	7 800 (ved 1,2 % befolkningsvekst)
2060	25 000	10 500 (ved 1,2 % befolkningsvekst)

Det betyr en befolkningsvekst i planperioden på minst 3000 personer.

Boligtyper:

Fordeling boligtype per 2017	Antall boenheter
Eneboliger	4 057
Leiligheter	590
Andre typer bolig	1 546
Totalt antall boenheter	6 193

Botetthet – personer/bolig:

Kommune	Befolkning 2017	Boliger per 2017	Beboere per husholdning
Vennesla	14 500	6 193	2,35

Utviklingen i retning av stadig mindre familiestørrelser og flere eldre indikerer nedgang i botettheten. Større innflytting kan trekke botettheten opp. Det er antatt en generell nedgang i botettheten. Dette medfører at en må bygge flere boliger for eksisterende befolkning i tillegg til for ny befolkning.

Avgang i boligmassen:

Rivning av hus, endringer av bolig og annen bruk må erstattes med nye boliger. Avgangen settes lavt. 0,1 prosent pr. år er brukt som utgangspunkt, noe som utgjør ca. 70 boliger i planperioden.

Boligbehov	Boenheter (ca.)
Økt befolkning fram til 2030 (3.100 nye innbyggere)	1 300
Økt standard	130
Avgang	70
Totalt antall behov boliger i perioden	1 500

Per år i 12 årsperioden vil gjennomsnittsbetaket i kommunene være 113 boliger/år beregnet med utgangspunkt i 2,1 personer per bolig. Boligbehov nye boliger i Vennesla er totalt 1.470 boliger. Ut fra de boligprosjektene som skal igangsettes framover i Vennesla, vil tendensen i større grad gå i retning av leilighetsbygging. Det er først i løpet av det siste tiåret at andelen leiligheter har økt betydelig, særlig i de sentrale delene av kommunen.

Eksisterende boligområder, innenfor boligformål eller i sentrumsområder, har mer enn nok reserver til å dekke boligbehovet i planperioden, dvs. fram til 2030. Det vises til tabellene nedenfor som viser at ledig boligreserve i nedre Vennesla i eksisterende plan fra 2011 er på 3.600 boenheter (inkludert hele Venneslaheia), mens boligbehovet totalt for hele kommunen er kun 1.500 boenheter.

Boligreserver

Hægeland	Områder/tiltak	Kap. i KU-hefte	Antall boliger ut	Boenheter i ny plan
Boligreserver i eksisterende plan (videreføres i ny plan)	Kiledalen	KU i 2011		3
	Kile	KU i 2011		3
	Smiheia vest	KU i 2011		15
	Hægeland sentrum øst	KU i 2011		100
	Hægeland sentrum sør	KU i 2011		130
	Spredt boligbebyggelse i LNF			16
	Sum fra før			267
Innspill nye boligområder Positiv konsekvens (inn i ny plan)	Hommeneset nord	3.1.1		15
	Homme	3.1.2		100
	Hægeland 79/6	3.1.3		5
	Sum nye inn			120
Sum antall boligreserve i Hægeland i nytt plankart				387

Nedre Vennesla	Områder/tiltak	Kap. i KU-hefte	Antall boliger ut	Boenheter i ny plan	
Boligreserver i eksisterende plan (videreføres i ny plan)	Hunsøya (regulering pågår)	KU i 2011		500	
	Moseidmoen (fortetting ny plan)	Eldre		500	
	Sentrum nord (fortetting ny plan)	Eldre		200	
	Sentrum sør (fortetting ny plan)	Eldre		200	
	Moseidjord (regulering pågår)	KU i 2011		200	
	Venneslaheia (kommunedelplan)	KU i 2011	1050		
	Venneslaheia nordlig del (oppstart reg.plan)	KU i 2011		100	
	Venneslaheia sørlig del (fra kom.plan 2006)	Eldre		100	
	Lomtjønn sør	Eldre		200	
	Smååsane (utbygging pågår)	Eldre		350	
	Jeppetøl (regulert)	KU i 2011		10	
	Samkom nord, to felt	KU i 2011		35	
	Kvernhusdalen (regulering pågår)	Eldre		15	
	Rønninga (regulert)	Eldre		50	
	Utsikten 2 og 3	Eldre		20	
	Heisel sør	Eldre		80	
	Del av Storevollhei (utbyg. pågår)	Eldre		12	
	Spredt boligbebyggelse i LNF	-		6	
	Sum fra før			2 578	
	Innspill nye boligområder Positiv konsekvens (inn i ny plan)	Hagen nord	3.1.15		8
Hagen sør		3.1.16		45	
Dueheia Terrasse		3.1.17		50	
Hommefjellet nord		3.1.18		50	
Moseidheia		3.1.20		200	
Sum nye inn			353		
Innspill nye boligområder Negativ konsekvens (ikke inn i ny plan)	Skjervedal	3.1.13	15		
	Hågon	3.1.14	8		
	Veråsvegen 2	3.1.19	20		
	Nordmarka	3.1.21	300		
	Skottjønn	3.1.22	140		
	Tømmerheia/Smååsane	3.1.23	140		
	Svinefjell	3.1.24	45		
	Monen	3.1.25	5		
	Rakkestad	3.1.26	1		
	Eikebakken ytre	3.1.27	300		
	Kvarstein nord	3.1.28	20		
	Sum nye forslag som ikke legges inn i ny plan			994	
Sum antall boligreserve med alle innspill i nedre Vennesla			4 975		
Sum antall total boligreserve i nedre Vennesla i nytt plankart				2 931	

Øvrebø	Områder/tiltak	Kap. i KU-hefte	Antall boliger ut	Boenheter i ny plan
Boligreserver i eksisterende plan (videreføres i ny plan)	Sangesland	Eldre		5
	Skuland (regulert)	KU i 2011		10
	Solknipen øst/Brendehei	Eldre		40
	Homme nord	KU i 2011		40
	Slettebråtan nord	Eldre		10
	Røyknes	KU i 2011		10
	Hommelia (regulert)	KU i 2011		50
	Homstean terrasse (regulert)	KU i 2011		36
	Loland nord	Eldre		10
	Skarpengland sentrum (regulert)	Eldre		200
	Spredt boligbebyggelse i LNF	-		28
	Sum fra før			
Innspill nye boligområder Positiv konsekvens (inn i ny plan)	Vamyrene	3.1.6		20
	Tverrbakken	3.1.7		20
	Hommelia nord	3.1.8		28
	Homme øst	3.1.9		200
	Sum nye inn			
Innspill nye boligområder Negativ konsekvens (ikke inn i ny plan)	Løyning	3.1.4	10	
	Sandrip	3.1.5	3	
	Homstean terrasse sør	3.1.10	20	
	Hunemyr sør	3.1.11	45	
	Ilebekk Homstean	3.1.12	10	
	Sum nye forslag som ikke legges inn i ny plan			88
Sum antall boligreserve med alle innspill i Øvrebø			767	
Sum antall total boligreserve i Øvrebø i nytt plankart				707

Oppsummering boligreserver	I eksisterende plan	Nye områder	Tot. ant. boenheter
Hægeland	267	120	387
Øvrebø	439	268	707
Nedre Vennesla	2 578	353	2 931
Hele kommunen	3 284	741	4 025

Antall boenheter som ble tatt ut etter høring (med bakgrunn innsigelser fra fylkesmannen): 1350 til sammen for Venneslaheia og Nordmarka

Boligreserver i kommuneplanperioder	Antall områder	Antall boenheter (ca.)
Kommuneplanrevisjon 2006-2017	23	1 500
Kommuneplanrevisjon 2011-2023	29	4 300
Kommuneplanrevisjon 2018-2030	41	4 025
Boligreserver/behov for planperioden 2018-2030		Antall boenheter (ca.)
Boligreserver		4 000
Boligbehov (3 100 nye innbyggere)		1 500
Boliger ut over behovet i planperioden		2 500
Boligreserver/behov for perioden fram til 2040		
Boligreserver		4 000
Boligbehov (5 000 nye innbyggere)		2 500
Boliger ut over behovet i planperioden		1 500
Boligreserver/behov for perioden fram til 2050		
Boligreserver		4 000
Boligbehov (7 800 nye innbyggere)		3 800
Boliger ut over behovet i planperioden		200

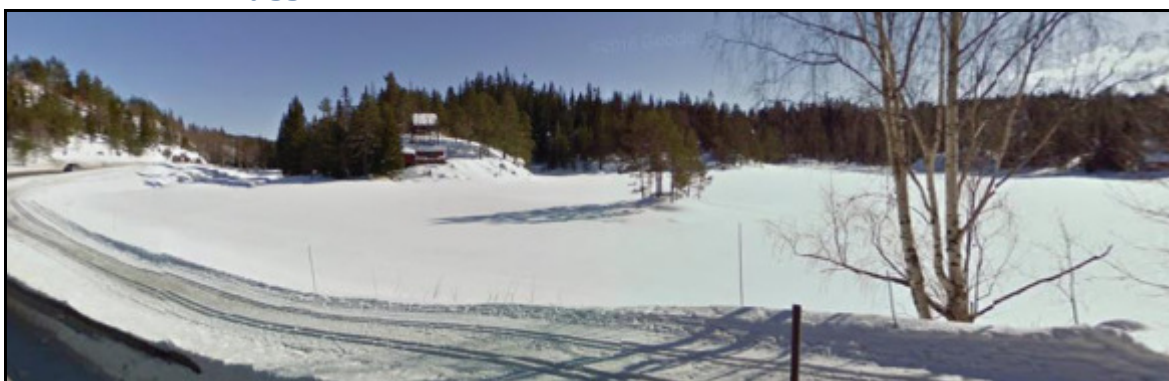
Boligbygging

Dersom alle boligområdene blir bygd ut, vil kommunen ha ledig boligreserver minst 30 år fram i tid, helt fram til år 2050.

Det er lagt inn 12 nye byggeområder for bolig i plankartet, hvorav fem i nedre Vennesla, fire i Øvrebø og tre i Hægeland. Kommunen ønsker å ha et differensiert bolig- og tomtetilbud.

Alle områdene vil ha krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jfr. planbestemmelsen § 2.1. I forbindelse med reguleringsarbeidet vil alle områder bli vurdert i forhold til behov for å sette av areal for framtidig offentlig eller privat tjenesteyting (skole, barnehage, omsorgsboliger mv.). For å spre den kommunale eiendomsmassen og sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet får tilfredsstillende boforhold, vil kommunen kunne kreve kommunal forkjøpsrett i nye boligprosjekter.

3.4.2 Fritidsbebyggelse



Oppføring av fritidsbolig skal i hovedsak skje innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller innenfor områder hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jfr. pkt. 3.8.1).

Fritidsbebyggelse kan bare godkjennes med bakgrunn i godkjent reguleringsplan. I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse kan det tilrettelegges for enkeltvis bebyggelse, og opptil et visst antall totalt innenfor områdene. Etter søknad kan det gis tillatelse til fradeling og oppføring av én enkelt fritidstomt/-bolig, jfr. krav i planbestemmelsen § 3.4.1.

Det er i dag bebygd og tatt i bruk 354 fritidsboliger i kommunen. I de siste ti årene er det bygd i gjennomsnitt fire hytter i året. I ny kommuneplan ligger det inne ubebygde areal til å kunne oppføre ca. 450 nye hytter. I de eksisterende områder som er avsatt i planen er det ledig reserver for flere 10 år fram i tid med samme byggeintensitet som nå. En vil anta at hyttebygging kan bli mer aktuelt i framtiden, men en anbefaler ingen nye hytteområder lagt til i planen for kommende planperiode.

Videreføres fra forrige plan:

- 10 områder med til sammen 333 hytter (se tabell nedenfor).
- 11 områder med tillatt spredt fritidsbebyggelse med ca. 65 hytter.
 - To av områdene justeres/utvides arealmessig (se kap. 4.3 i KU).

Det kom inn følgende fem private innspill til nye områder med hyttefelt (se kap. 6.2 i KU):

- Kilefjorden, 3 hytter.
- Langevann, 5 hytter.
- Hagelandsvann, 2 hytter.
- Dynestøltjønn, 15 hytter.
- Nordtjønn, 8 hytter.

Ingen av hyttefeltene er tatt inn i ny plan. Dette er begrunnet med at det er allerede flere ubebygde områder for fritidsbebyggelse i kommunen, samt at det i planprogrammet ikke var lagt opp til at det er behov for nye områder i denne perioden.

Det eneste følgende nye område som er tatt med i ny plan er gjort med bakgrunn i nylig godkjent reguleringsplan er:

Område	Kap. i KU-hefte	Plankrav i ny kommuneplan
Eikelandsvannet i Hægeland	4.1	Er regulert for 45 hytter.

Følgende ikke ferdige utbygde områder for fritidsboliger videreføres fra kommuneplanens arealdel vedtatt i 2011:

Område	Status gammel plan	Plankrav ny plan	Status området	Enheter ubebygde
Kilefjorden nord	Reguleringsplan godkjent	Videreføres	Bygd 2 av 58	56
Lauvås, Stenvannet	Reguleringsplan godkjent	Videreføres	Bygd 19 av 24	5
Lauvås, Tjønna	Reguleringsplan godkjent	Videreføres	Bygd 2 av 9	7
Båseland	Reguleringsplan godkjent	Videreføres	Ingen bygd	104
Høverslandsvannet sør	Reguleringsplan godkjent	Videreføres	Bygd 1 av 4	3
Høverslandsvannet nord	Reguleringsplan godkjent	Videreføres	Bygd 9 av 13	4
Sandlandsvannet sør	Reguleringsplan godkjent	Videreføres	Ingen bygd	4
Sandlandsvannet øst	Fritidsformål	Reguleringsplan	Ingen bygd	60
Kvellsandsvannet	Fritidsformål	Reguleringsplan	8 bebygde	20
Åmdal	Fritidsformål	Reguleringsplan	Ingen bygd	30
Langevatn	Fritidsformål	Reguleringsplan	Ingen bygd	10
Lauvås, Stenvannet	Fritidsformål	Reguleringsplan	Ingen bygd	30
Spredt fritidsbebyggelse	Fritidsformål i LNF	Reguleringsplan		65
Sum fritidsboliger videreføres				398

3.4.3 Sentrumsformål



Ifølge arealplan for Kristiansandsregionen er Vennesla sentrum kommunesenter, Vikeland er lokalsenter, mens Skarpengland og Hægeland er bygdesentre. Det må legges til rette for at alle disse sentrene kan fungere og utvikle seg med handel, tjenesteyting og tilgjengelighet slik at det samlet sett blir en god utvikling.

Vennesla sentrum har gjennomgått en stor oppgradering de siste årene. Dette er blitt forsterket med kommunens nye kulturhus som åpnet høsten 2011, og en fullføring av arbeidet med gågata helt ned foran herredshuset i løpet av høsten 2017. Det er bygd flere nye leilighetsbygg, og mange flere er under planlegging.

Høsten 2017 har forslag til områderegulering for Vennesla sentrum nord vært på høring. Formålet med reguleringen er å revidere et eldre plangrunnlag etter dagens standard, og tilrettelegge for et attraktivt og fremtidsrettet sentrum med en trafiksikker infrastruktur. Store deler av sentrum reguleres til sentrumsformål, som er et overordnet formål og gir en ramme for realisering av enkeltprosjekter gjennom detaljreguleringer. Planen ble vedtatt i kommunestyret 6. september 2018.

Når det gjelder sentrum sør delen av den gamle sentrumsplanen, vil den bli revidert gjennom en egen områderegulering med oppstart i 2018. Det vil i den planen være flere viktige utfordringer som må løses. Dette gjelder blant annet tilrettelegging for kollektivknutepunktet i Graslia, veiløsninger og utnyttelse. Planprogram for reguleringsplanen ble godkjent mars 2019.

I forbindelse med forslag fra arealplanen for Kristiansandsregionen, ble Hunsøya i 2011 «inkludert som en del av Vennesla sentrum». Den østre delen av øya ble lagt inn i kommuneplanen med sentrumsformål, mens den vestre delen fortsatt var i bruk som næringsareal av industribedriften Hunsfos Fabrikker. En utvikling av Hunsøya, både med hensyn til boligbebyggelse og handelsvirksomhet, vil være positivt for Vennesla kommune. I ny kommuneplan legges det opp til at hele Hunsøya blir «inkludert som en del av sentrum», og legges inn med sentrumsformål i plankartet. Den østre delen av Hunsøya var i forbindelse med planarbeid for Otraparken på høring i løpet av høsten 2017, og godkjent desember 2018. Det må gjennom reguleringsplan gis mulighet for å utvikle hele Hunsøya, og samtidig sikre Vennesla sentrum som et attraktivt område for handel. Når det gjelder boligbebyggelse på Hunsøya, så ønskes den primært i området for Otraparken. For den vestre delen av Hunsøya, Hunsfos Næringspark, er det i januar 2019 varslet om oppstart av planarbeid.

Når det gjelder Skarpengland sentrum ble det for området godkjent en ny områdereguleringsplan høsten 2017. I Hægeland sentrum foreligger det en eldre reguleringsplan. Den vil fortsatt gjelde foran kommuneplanen. Det er i dagens planstrategiperiode ikke lagt opp til en revisjon av planen. Ved neste fireårsperiode fra 2020-2023 må en revisjon vurderes.

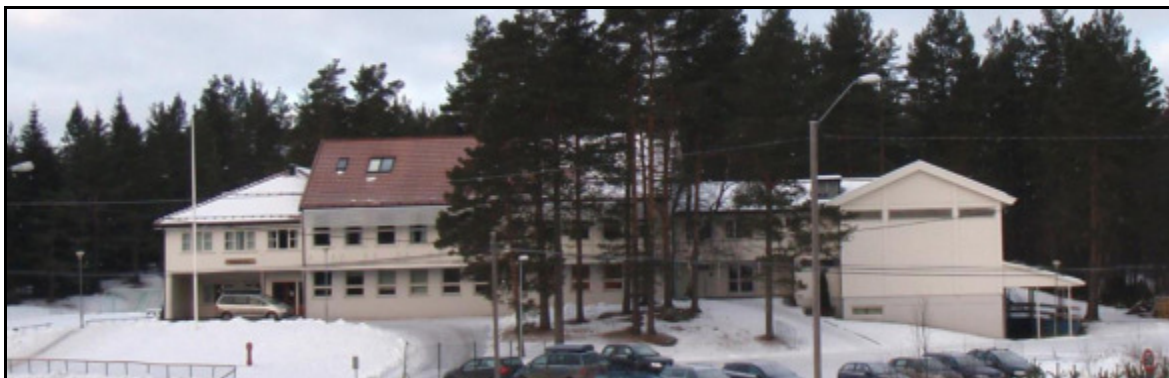
Følgende nye områder for sentrumsformål er foreslått tatt med inn i ny kommuneplan:

Område	Kap. i KU-hefte	Plankrav i ny kommuneplan
Hunsøya (Hunsfos Næringspark)	3.2.7	Reguleringsplan.

I tillegg legges følgende eksisterende utbygde sentrumsområder inn i kommuneplanen med sentrumsformål (se under kap. 4.1 i KU):

Område	Plankrav i ny kommuneplan
Vennesla sentrum nord	Er regulert (ny områderegulering godkjent 2018).
Vennesla sentrum sør	Er regulert (ny områderegulering startet opp 2018).
Vikeland sentrum	Er regulert (eldre reguleringsplan).
Skarpengland sentrum	Er regulert (ny områderegulering godkjent 2017).
Hægeland sentrum	Er regulert (eldre reguleringsplan).

3.4.4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting



Arealformålet tjenesteyting omfatter offentlige og private arealer til barnehager, undervisning og institusjoner, herunder sykehjem, betjente omsorgsboliger og kulturinstitusjoner, kirker og bygg for annen religiøs utøvelse, forsamlingslokaler og administrasjon. Annen offentlig og privat tjenesteyting, som for eksempel legesentre og treningssentre, kan tillates gjennom reguleringsbestemmelser.

Arealer for tjenesteyting inngår også i senterområdene og i bebyggelse og anlegg. Erfaring viser at det er vanskelig å finne egnede tomter til offentlig og privat tjenesteyting i etablerte områder.

I alle nye utbyggingsområder for boligbebyggelse skal det ved oppstart av reguleringsplanarbeidet vurderes behov for også å sette av areal for framtidig offentlig eller privat tjenesteyting.

Det er for tiden full barnehagedekning i Vennesla kommune, og dermed ikke noe større behov for å legge til rette for nye barnehager i planperioden. Skolekapasitet i kommunen er tilfredsstillende, og kan ta opp i seg en vekst i befolkningen ved å øke kapasiteten ved den enkelte skole og/eller

justere kretsgrenser. Avhengig av utbyggingstakt og -volum kan det bli behov for ny skole på Venneslaheia (er avsatt areal i området til tjenesteyting i eksisterende kommuneplan).

Behovet for areal til offentlig tjenesteyting er i dag likevel ikke dekket. Det legges opp til at byggeareal til formålet kan avsettes innenfor områder som i dagens plan er avsatt til offentlig område eller legges inn i forbindelse med regulering av nye boligområder.

Kommunen må allerede på planstadiet sikre at det blir tomter i nye byggefelt for personer som trenger tilrettelagt bolig. Kommunen må styre denne utviklingen. Det bør være tomter som kan benyttes av private, kommune eller boligstiftelse, og det må være store tomter som det for eksempel kan bygges bokollektiv på.

Vennesla har mange menigheter og et høyt antall kirker og andre bygg for religiøs virksomhet. Det er behov for nytt kirkebygg i nedre Vennesla, og det pågår reguleringsarbeid for ny kirke ved dagens kirke. I Vennesla sentrum ble nytt kulturhus oppført i 2011, og i 2016 åpnet en ny svømmehall i nedre Vennesla.

Følgende nytt område med arealformålet tjenesteyting er foreslått tatt med inn i ny kommuneplan:

Område	Kap. i KU-hefte	Plankrav i ny kommuneplan
Areal for flerbrukshall Eikeland	3.2.4	Reguleringsplan

3.4.5 Fritids- og turistformål



Fritids- og turistformål omfatter blant annet utleiehytter, aktivitetspark, campingplass, leirplass m.m. Det er i ny plan ikke foreslått nye områder.

Følgende områder er i eksisterende plan avsatt til fritids- og turistformål:

- Borneset Camping på Kile.
- Homme, nordvest for Hommesletta. Framtidig område for utleiehytter.
- Bjørndalen bobilcamping ved Løyningsvannet.
- Grovaneneset.
- Høgevollan (se nedenfor).
- Lauvås. Her legges det til rette for utvikling av et begrenset område for overnatting, bespisning og aktiviteter (blant annet ATV-bane). Bruken av området må avklares gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.
- I området avsatt til fritidsbebyggelse på Eikeland er det lagt opp til at hyttene kan benyttes til utleie.

Annet:

- Setesdalsbanen: Det er ønskelig at Setesdalsbanen forlenges fram til Nomeland kraftstasjon. Det er også behov for en utvikling av stasjonsområdet på Røyknes. Det vil være behov for servicebygg og andre tiltak i forbindelse med Setesdalsbanen. Kommunen ønsker å starte opp et utviklingsprosjekt for Setesdalsbanen/tømmerrenna i 2018.
- Høgevollan: Området er foreslått endret fra fritids- og turistformål til næringsformål. Det gjøres for å kunne åpne området for flere muligheter og behov. En utvikling av området må fortsatt sees i sammenheng med Vigeland hovedgård. Bruken av området må avklares gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Otra: I forbindelse med fiske kan det være behov for servicebygg ved Otra. Kommunen vil være positive dersom det foreligger plan, samt at det må være en samordning med laksefiskelaget, grunneierlag og vassdragsstyret.

3.4.6 Råstoffutvinning



I eksisterende plan er et område i Driveneskleiva utlagt for uttak av stein (pukkverk). Det er godkjent reguleringsplan for området. Eksisterende lokalitet i kommuneplanen vises som bebyggelse og anlegg med underformål råstoffutvinning. Uttaksnivå er fastsatt i reguleringsplan. Det er også registrert et aktivt område for uttak på Støleheia. Området ligger innenfor avsatt område til Avfall sør med formål andre typer bebyggelse og anlegg.

I forbindelse med utvidelse og klargjøring av næringsområdet på Støleheia (regulert til datalagringspark), vil det kunne åpnes for råstoffutvinning i dette området.

I arealplanleggingen er det viktig å sikre tilgjengelighet til gode mineralforekomster i fremtiden, og ivareta andre miljø- og samfunnshensyn. Det bør gjennomføres en grundig vurdering av ressursituasjonen og behovet for mineralske ressurser i kommunen.

Følgende nytt område med arealformålet «råstoffutvinning» er foreslått tatt med inn i ny kommuneplan:

Område	Kap. i KU-hefte	Plankrav i ny kommuneplan
Massetak Hægeland	3.2.3	Reguleringsplan

Massedeponi

Det er en utfordring å finne egnede arealer for lagring av overskudd av masser fra utbyggingsfelt. Bortkjøring av overskuddsmasser fører til økt utslipp av klimagasser.

Utbyggingsområdene må planlegges og utvikles slik at behovet for å transportere bort masser reduseres. Areal for lagring av overskuddsmasse innarbeides i områdeplan/detaljplan og deponeres på stedet, for eksempel ved bearbeiding av terrenget.

Kommunen ved teknisk enhet benytter i dag et område ved Ruenessletta for mellomlagring av masser. Det er ønskelig at området endres i kommuneplanen i tråd med dagens bruk, og endres fra LNF-formål som det er i dag. Følgende nytt område med arealformålet «andre typer bebyggelse og anlegg» er foreslått tatt med inn i ny kommuneplan:

Område	Kap. i KU-hefte	Plankrav i ny kommuneplan
Masselagring Ruenessletta	3.3.11	Er i bruk

3.4.7 Næringsbebyggelse



I planperioden er det antatt en befolkningsvekst på minst 3.000 personer. Forutsatt at 50 prosent av de nye innbyggerne skal ha arbeid, er det antatt en vekst i arbeidsplasser på ca. 1.500 i kommunen eller regionen. For å være en attraktiv region for næringslivet, må det sikres nok næringsarealer på rett plass. 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.

I sentrumsområdene skal det også tilrettelegges for funksjoner innen kultur, kontorvirksomheter, service og tjenester.

I dagens plan ligger det allerede inne en del areal til næringsformål. Utfordringen ligger i å opparbeide de framtidige nærings-/industritomtene i eksisterende plan. Områder med reserver av næringsareal i eksisterende plan:

Område	Eier	Status i eksisterende kommuneplan	Areal i daa
Steinsfossen	Agder Energi/Birthe Eieland	Ikke regulert	86
Steinsfossen	Agder Energi	Ikke regulert. Det meste i bruk	36
Åmdal sag	Haugstad	Ikke regulert, deler bebygd	6
Eikelandsdalen – opp fra Storevold	Odd Egeland saa	Regulert	68
Eikelandsbekken utløp i Venneslafjorden	Odd Egeland saa	Ikke regulert	14
Grovane Sagbruk	Einstabland/Grovane eiendom/Bane nor	10 daa er regulert	35
Hunsøya	Hunsfos Næringspark AS	Ikke regulert, deler bebygd	70
Tjønnvoll næringsområde	Flere eiere	Regulert	3-4
Vikeland (Kvivollen)	Vigeland Brug AS	Regulert	24
Ved Norcon på Kvarstein	Olav Mosland	Ikke regulert, deler bebygd	10
Skarpengland sentrum vest	Ole Per Strædet	Regulert	55
Hægeland sentrum øst	Diverse eiere	Del av reg.plan for Hægeland	31
Støleheia (ny i 2011)	N01 Real Estate AS + andre	Regulert, deler bebygd	3100
Kvivollen (ny i 2011)	Vigeland Brug AS	Ikke regulert	5
Sum (uten Støleheia)			444

Forslag til nye områder/ending av formål i ny plan:

Område	Kap. i KU-hefte	Ending	Plankrav i ny kom.plan	Areal i daa
Hunsøya	3.2.7	Fra næring til sentrumsformål	Reguleringsplan	- 70
Lomtjønn	viser til reg.plan	Fra næring til tjenesteyting	Omregulering pågår	- 25
Steinsfossen	3.3.4	Fra næring til Kraftanlegg	Er i bruk	- 36
Høgevollan	3.2.8	Fra turistformål til næring	Reguleringsplan	36
Støleheia	3.2.6	Fra LNF til næring	Reguleringsplan	130
Sum nytt				166

Når det gjelder Hunsøya, vil området bli endret fra næringsformål til sentrumsformål. Men selv om området inngår i sentrumsformålet, vil formålene næringsbebyggelse, forretninger og kontorvirksomhet fortsatt være hovedformålene ved regulering av området.

På deler av næringsområdet på Lomtjønn foregår det en omregulering til tjenesteyting. Det er under arbeid en detaljregulering for ROP-boliger.

På Steinsfossen blir deler av området som er benyttet til kraftproduksjon av Agder Energi Vannkraft endret fra næring til andre typer bebyggelse og anlegg. Det er fortsatt mye ledig næringsareal i området.

Området på Høgevollan er foreslått endret fra fritids- og turistformål til næringsformål. Det gjøres for å kunne åpne området for flere muligheter og behov. En utvikling av området må fortsatt sees i sammenheng med Vigeland hovedgård. Bruken av området må avklares gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

På Støleheia er det lagt inn et helt nytt område til næring. Området er tenkt benyttet i forbindelse med området som er regulert til datalagringscenter.

3.4.8 Idrettsanlegg



Frrområder, lekearealer og parker er en del av den lokale grønnstrukturen. I utbyggingsområder bør anlegg for rekreasjon og lek få en god plassering og sees i sammenheng med overordnet grønnstruktur eller friluftsområder. Det er utarbeidet bestemmelser om lokalisering og krav til uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett.

Eksisterende idrettsanlegg; idrettshaller, fotballbaner, klubbhus, skianlegg, motorsportanlegg med mer, samt ikke spesifiserte anleggstyper, er vist med arealformål idrett i plankartet.

Nærmiljøanleggene er små og vises ikke som eget formål, men inngår i arealformål bebyggelse og anlegg generelt, tjenesteyting eller grønnstruktur. Turløyper og lysløypene inngår i arealer avsatt som LNF-områder og grønnstruktur, og vises ikke særskilt. Unntaket er hovedturløypene, som vises som turvei. Det vises ellers til kommunedelplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2016-2019 med prioriterte tiltak innen idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og friluftsliv.

Det er ikke lagt inn nye områder for idrettsanlegg. Men idrettsområdet på Sandrip er endret i tråd med nylig godkjent områderegulering for Sandripheia fritidspark.

Ved Moseidmoen idrettspark skal det legges til rette for nytt idrettsanlegg med hovedfokus på fotball og friidrett. I tillegg skal det sees på behovene knyttet til Moseidmoen skole i form

av bygningsmasse og flerbrukshall. Hovedutfordringen i området er tilgjengelig areal i forhold til bygningsmasse, parkering og trafikkavvikling til og fra idrettsanlegget.

3.4.9 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer vises ikke med eget arealformål på plankartet, men vil inngå i de andre hovedformålene. Det vises til planbestemmelsene § 2.5.2 hvor det er gitt egne bestemmelser og retningslinjer for områder som skal avsettes til uteoppholdsarealer.

3.4.10 Grav- og urnelunder

Det er ikke behov for nye kirkegårdsarealer i planperioden. Eksisterende kirkegårder vises på plankartet med formål grav- og urnelund.

3.4.11 Andre typer bebyggelse og anlegg

Det er i denne revisjonen tatt inn flere nye områder med arealformålet andre typer bebyggelse og anlegg. Dette gjelder stort sett eksisterende områder og bruk for energianlegg for Agder Energi Vannkraft, samt eksisterende områder med vann- og avløpsanlegg og masselagring for kommunens enhet for teknisk. Det er lagt til to nye områder, samt et område med utvidelsesmuligheter.

Fra før av ligger avfallsanlegget til Avfall sør og transformatorområdet til Statnett inne i kommuneplanen med arealformål andre typer bebyggelse og anlegg.

Følgende nye områder med arealformålet andre typer bebyggelse og anlegg er foreslått tatt med inn i ny kommuneplan:

Område	Kap. i KU-hefte	Plankrav i ny kommuneplan
Energianlegg Gåseflådammen	3.3.1	Eksisterende anlegg
Energianlegg Nomeland	3.3.2	Eksisterende anlegg
Energianlegg Beiehølen	3.3.3	Eksisterende anlegg
Energianlegg Steinsfoss	3.3.4	Eksisterende anlegg
Energianlegg Hunsfoss	3.3.5	Eksisterende anlegg
Vann- og avløpsanlegg Kile	3.3.6	Framtidig anlegg.
Vann- og avløpsanlegg Hægeland	3.3.7	Eksisterende anlegg
Vann- og avløpsanlegg Øvrebø	3.3.8	Eksisterende anlegg + utvidelse.
Vann- og avløpsanlegg Homstean	3.3.9	Eksisterende anlegg
Vann- og avløpsanlegg Kvarstein	3.3.10	Framtidig anlegg. Planlegges i forbindelse med områdereguleringsplan for Moseidjord.
Mellomlager av masser Ruenessletta	3.3.11	Eksisterende anlegg

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det andre av de seks hovedformålene av arealformål i kommuneplanens arealdel. Formålet omfatter underformålene veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur.

Nedenfor er det stort sett gitt en beskrivelse av dagens samferdselsanlegg og utfordringene vi står overfor.

3.5.1 Veier



Bilveinettet i Vennesla består av omtrent 30 km riksvei (rv. 9), 130 km fylkesvei, 110 km kommunal vei og ca. 200 km privat vei. Langs riksveien har vi ca. 3,5 km gs-vei/fortau, langs fylkesvei har vi ca. 10 km gs-vei/fortau og langs kommunal vei har vi også ca. 10 km gs-vei/fortau.

Det er fylkesveiene som utgjør hovednettet for veistrukturen gjennom kommunen. Kommunale veier er i stor grad adkomstveier i boligområder.

Den mest trafikkerte veien vi har er fv. 405 (Venneslavegen) som strekker seg fra Kvarstein bru (kommunegrense Kr.sand) til litt nord for Samkom (kommunegrense Iveland). Den har høyest trafikkmengde på Vikeland med omkring 10.000 ÅDT (årsdøgntrafikk – gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde). Trafikkveksten på fv. 405 har vært økende de siste årene, og all utbygging/utvikling i nedre Vennesla vil belaste denne strekningen som er hovedåren.

Også fv. 453 (Ålefjærvegen) og fv. 454 (Drivenesvegen) har forholdsvis stor trafikkmengde, og vil trolig ha økende trafikk fremover.



Trafikkmengde:

ÅDT(årsdøgntrafikk) hentet fra Statens vegvesen. Tall fra 2016:

Fv. 7 Moseidmoen–Doktorsvingen:	4250
Fv. 405 Vikeland:	9900
Fv. 405 Sentrum nord:	8500
Fv. 405 Storevold:	3300
Fv. 453 Ålefjærvegen:	3500
Fv. 454 Bruvegen:	6150
Fv. 454 Drivenesvegen:	1950
Fv. 66 Sentrumsvegen:	3000
Rv. 9 ved Skarpengland:	3700

På det kommunale veinettet er det Moseidmosletta som har størst trafikkmengde med en ÅDT på 3600 (tall for 2013). Denne strekningen er også en hovedåre som trolig vil få økt trafikkmengde fremover grunnet utbygging. Granlivegen har også stor trafikkmengde med en målt ÅDT på 4100 (2011).

Utfordring i forhold til utbygging:

Trafikkmengden på fv. 405 er i dag så høy at det i perioder kan bli problemer med trafikkavvikling og kødannelser i kryss. Per i dag gjelder dette kun i de mest belastede tidene på døgnet, og er ikke et stort problem. Det er i utredninger pekt på at trafikkavvikling i rundkjøring i Kilane, hvor fv. 405 (Venneslavegen) møter fv. 453 (Ålefjærvegen) og fv. 66 (Sentrumsvegen), vil bli problematisk ved en del økende trafikk. Fv. 453 går gjennom undergang under jernbanen rett før rundkjøringen, og denne gir ekstra utfordring i forhold til en ev. utbedring av krysset. Svært mye av planlagt utbygging i nedre Vennesla vil trolig gi en økt trafikkmengde i dette krysset.

Fv. 405 er kommunens beste kollektivakse, og det er ønske om utbygging/fortetting tett på denne aksen. Selv om utbygging her gjør det enkelt å benytte kollektiv, vil all utbygging tett på veien gi en økt trafikk på denne. Ved regulering av nye områder som knyttes til fv. 405 er det viktig å se på gode og helhetlige løsninger for tilknytning som sikrer god trafikkavvikling også ved økt trafikkmengde. Løsning for myke trafikanter i forhold til kryssing av veien er også utfordrende, og må søkes løst på en god måte når det reguleres.

Områderegulering for sentrum nord, samt planlagt områderegulering for sentrum sør og områderegulering for området ved Vikeland (ved undergang Rakkestad) er alle planer som har fokus på å sikre en fremtidig god og sikker trafikkavvikling for alle trafikantergrupper.

Rv. 9 har også periodevis svært høy trafikkmengde. Utbyggingsområder som knyttes til denne veien må sørge for gode løsninger i forhold til trafikkavvikling og myke trafikanter. Det er i konsekvensutredningen lagt inn rekkefølgekrav om planskilt kryssing for flere av utbyggingsområdene i Øvrebo og Hægeland som ligger på motsatt side av sentrum og skole i forhold til rv. 9.

Det er i ny plan ikke lagt inn nye traséer for vei.

3.5.2 Jernbane



Sørlandsbanen går gjennom hele nedre Vennesla. Det går 12 persontog i hver retning i døgnet, og i 2014 var det registrert 857.000 reisende mellom Oslo og Kristiansand. I tillegg er det flere godstog i døgnet som passerer forbi Vennesla.

Jernbanen går tett på bebyggelse som gir utfordringer i forhold til støy og barriere for fremkommelighet. Kommunen har flere jernbaneunderganger av eldre dato som er smale og lave. Dette fører til utfordring i forhold til trafiksikkerhet og utvikling/utbygging av områdene øst for jernbanen. Dette er boligområder som kan egne seg for fortetting da de ligger tett på kollektivaksen.

Boligområder som er spesielt berørt av jernbaneunderganger:

- Åsvegen/Golivegen: Smal og lav undergang med tilknytning til fv. 72/Gamle Lundekleiva. Området har i tillegg tilkomst lenger sør direkte fra fv. 405. Denne strekningen fikk i 2017 ny bro over jernbanen som bedret forholdene for trafikken inn til området betraktelig. Infrastrukturen generelt på veisystemet internt er likevel ikke god nok til å tillate særlig økt trafikkmengde. Det mangler også fortau/gs-vei. Nye boenheter bør begrenses, og en større fortetting (eksisterende eneboliger omgjort til to- eller flermannsboliger) må ikke tillates før tilkomst og veisystemet er utbedret til bedre standard.

- Bjørkelivegen/Dalevegen: Krysning i plan over jernbanen ved Lieberman. Det er et mål for jernbanene å redusere krysninger i plan da de alltid vil utgjøre en større risiko for påkjørsler. Reguleringsplan for Rakkestad vedtatt 28.09.17 viser fremtidig tilkomst til fv. 405 via Rakkestad. Eksisterende planovergangen kan da stenges. Nye boenheter i dette området bør ikke tillates før adkomst er utbedret.
- Rakkestad: Smal og lav undergang med direkte adkomst ut på fv. 405. Undergangen ligger tett på fv. 405 som gir ekstra utfordring i forhold til trang passasje. Områderegulering med tanke på utbedring av jernbaneundergangen ligger inne i planstrategi med oppstart i 2019. En ny undergang (ev. andre løsninger) vil da bedre tilkomsten til dette boligområdet, samt for Bjørkelivegen, slik at disse eventuelt kan åpnes opp for fortetting. I tillegg er det planlagt fortau på det interne veisystemet i reguleringsplan for Rakkestad vedtatt 28.09.17. Det kan også sees på muligheten for å knytte til Golivegen/Åsvegen. Ny undergang vil ha store kostnader, og det er viktig å få til et tidlig samarbeid mellom kommune, fylkeskommune og Bane NOR. Nye boenheter bør ikke tillates i dette området før adkomst er utbedret.
- Tvangsdalen: Smal og lav undergang med direkte adkomst ut på fv. 405, men med litt avstand mellom krysset og undergangen. Boligområdet Tvangsdalen har i tillegg adkomst via Nordli boligfelt som har tilknytning ut mot fv. 453. Nye boenheter bør begrenses, og ved en eventuelt større fortetting (f.eks. eneboliger omgjort til to- eller flermannsboliger) må adkomstløsning via Nordli vurderes om den er god nok eller om undergang må utbedres.
- Graslia: Smal og lav undergang. Er noe avstand mellom undergang og Sentrumsvegen slik at bilister som venter ikke står i krysset, og sikten i krysset er ok. Gang- og sykkelvei fra Lomtjønn kommer ned i Graslia og ut denne undergangen. Det er derfor mye gangtrafikk og i tillegg skolevei. Her bør det ikke tillates nye boenheter, og en større fortetting (f.eks. eneboliger omgjort til to- eller flermannsboliger) kan ikke tillates før utbedring av undergang.
- Kvernhusdalen/Steinfossvegen: Smal og lav jernbanebro. Her bør det ikke tillates mer boligutbygging før tiltak i forbindelse med broen er gjennomført (eks ventelommer). Større utbygging bør se på andre adkomstmuligheter. Det vises til vurderinger gjort i KU for boligområder som er spilt inn i området.

Samtidig som jernbanen gir utfordringer, gir den også Venneslasamfunnet muligheter. Sørlandsbanen fra Kristiansand til Oslo økte i 2014 fra fem til åtte avganger daglig i hver retning. Alle avganger har stopp på Vennesla stasjon. Vennesla kommune har derfor i dag god tilgang til regiontoget. Jernbanen gir også mulighet for et fremtidig lokaltogtilbud (omtales under punkt 3.5.4 kollektiv).

Det er i ny plan ikke lagt til rette for nye baneanlegg. Men på strekningen Røyknes – Nomeland ligger det inne planlagt trasé for Setesdalsbanen (museumsjernbane).

3.5.3 Gang- og sykkelveier



Kommunen ønsker å etablere et sammenhengende sykkelveinett av god kvalitet. Det skal legges til rette for sykkel som transportmiddel generelt og som transportmiddel for arbeidsreiser.

Vennesla kommune har i samarbeid med Statens Vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune utarbeidet kommunedelplan for sykkel i Vennesla. Planen ble vedtatt av kommunestyret januar 2014. Kommunedelplanen er en overordnet plan for sykkelveinettet i kommunen. Den viser sykkelruter og løsningsprinsipper samt konkretiserer nødvendige tiltak for å bedre forholdene for syklistene. Kommunedelplanen har inne alle strekninger som er aktuelle for utbygging av gang- og sykkelveinett i kommunen.

Kommunedelplanen har høy fokus på trafiksikkerhet. Både i form av utbygging av et bedre sykkelveinett og fokus på løsninger som separerer trafikantgrupper. Planen har lagt inn løsninger som separerer gående og syklende på alle strekninger i sentrale strøk. Separasjon av gående og syklende fører til bedre fremkommelighet for syklisten og bedre trafiksikkerhet for alle grupper. Planen har også fokus på å sikre trygge skoleveier.

Det har blitt vurdert om kommunedelplan for sykkel skal innarbeides og eventuelt revideres i arealdelen av kommuneplanen. En har kommet til at det er mest hensiktsmessig at kommunedelplanen fortsatt må være som en egen plan, og gjelde foran kommuneplanen. Det er presisert fra Statens vegvesen at det kun er strekningene som er vist i kartet som er juridisk bindende, og ikke snittene som viser ulike løsninger for type gang- og sykkelveisystem på de ulike strekningene. Ved regulering kan man vurdere andre snitt enn det som ligger i kommunedelplanen.

Kommunen har i tillegg en vedtatt trafiksikkerhetsplan som har et spesielt fokus på gang- og sykkelveier for å sikre barn og unge sikker skolevei. De fleste strekningene hvor det er aktuelt med nye gang- og sykkelveier ligger langs fylkesveier, og trafiksikkerhetsplanen danner grunnlag for innspill til fylkeskommunens handlingsprogram og eventuelt andre samferdselspakker.

Ved utbygging av nye boligområder blir det i bestemmelsene knyttet rekkefølgekrav til gang- og sykkelveier der det er behov. Dette er presisert i KU for hvert enkelt område.

Følgende nytt område med arealformålet framtidig gang og sykkelvei er foreslått tatt med inn i ny kommuneplan (selv om den ligger inne i kommunedelplan for sykkel):

Område	Kap. i KU-hefte	Plankrav i ny kommuneplan
Einerlia – Skuland	3.3.13	Reguleringsplan forutsettes

3.5.4 Kollektiv

Vennesla kommune sitt kollektivtilbud består i dag av bussforbindelse mellom Vennesla sentrum og Kristiansand sentrum, bussforbindelse mellom Hægeland/Skarpengland og Kristiansand sentrum, samt noe lokalbuss/skolebuss i øvrige områder av bygda.

Det mest utbygde kollektivtilbudet er mellom Vennesla sentrum og Kvadraturen i Kristiansand, og områdene som ligger tett på denne akse har et forholdsvis godt tilbud. Dette er boområder i kort avstand til fv. 405 (Venneslavegen). Størstedelen av dette tilbudet går også om Moseidmoen. Nord for sentrum går bussen videre oppover enten til Samkom eller inn Veråsvegen til kryss Rønningsvegen.

Fra Hægeland og Øvrebø er det Setesdals bilruter som har tilbud til Kristiansand med akse langs rv. 9. Det er vanskelig å komme med kollektiv fra Hægeland og Øvrebø til Vennesla sentrum.

Lokalbussen betjener Lomtjønn, Heptekjerr og Heisel. Dette er et tilbud som kombineres med skolebuss, og går kun i tidsrom ved skolestart og skoleslutt. I tillegg er det andre skolebusser som betjener de øvre bygder.

Det er viktig at fremtidig utbygging har god tilgang til kollektivtrafikk. Det er i konsekvensutredning gitt en vurdering av områdets tilbud til kollektiv.

Sørlandsbanen fra Kristiansand til Oslo økte i desember 2014 fra fem til åtte avganger daglig i hver retning. Alle avganger har stopp på Vennesla stasjon. Avgangene er imidlertid ikke så godt egnet for pendling inn til Kristiansand, og toget blir i mindre grad benyttet i den retning.

I 2016 ble det utarbeidet en ny utredning for mulighet for lokaltog mellom Vennesla og Kristiansand. Rapporten viser at det er mulig få til et lokaltogtilbud, men verken dagens antall

bosatte i nærhet av stasjon eller planer for befolkningsutvikling/utbygging gir tilstrekkelig markedsgrunnlag for drift.

Det er viktig at kommunen planlegger utbygging som kan bygge opp om et fremtidig lokaltogtilbud.

3.5.5 Kollektivknutepunkt

Kollektivknutepunkt vises ikke med eget arealformål på plankartet.

Kollektivknutepunkt for lokaltog og buss i Graslia vil inngå i sentrumsformålet som er «hovedformålet» og satt for sentrumsområdet i nedre Vennesla. Det vil i kommende områderegeringsplan for sentrum sør framkomme som et eget formål.

3.5.6 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser vises ikke med eget arealformål på plankartet. Parkeringsplasser vil inngå i sentrumsformålet som er hovedformålet og satt for sentrumsområdene i nedre Vennesla, Skarpengland og Hægeland.

Det er ikke avsatt eget arealformål for innfartsparkering. Eksisterende innfartsparkeringsplasser ligger innenfor andre formål som sentrumsformål eller samferdsel. I nedre Vennesla er det etablert innfartsparkeringsplasser på følgende plasser: Vikeland, Kilane, Graslia og Grovane. Det er planlagt innfartsparkering på Skarpengland i nylig vedtatt områderegering, og på Hægeland etter skisse/utenomhusplan i forbindelse med LISA-prosjektet.

3.5.7 Traseer for teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur omfatter anlegg og fremføringstraseer for elektrisk kraft, fjernvarme, vann og avløpsanlegg og telenett. Teknisk infrastruktur vises normalt ikke med arealformål på plankartet, med unntak nedenfor.

Luftstrekk tillates ikke i nye utbyggingsområder eller i bebygde områder der kabler og ledninger ligger i bakken. Eksisterende kraftledninger vises med hensynssone, fareområde og bestemmelser som hindrer bygging inn til disse.

Ved konsesjonsbehandling av nye søknader om utvidelse av kabeltraseer i kommunen, ønsker Vennesla kommune at båndleggingsbredden på kabeltraseene i LNF-område og nær bolig ikke utvides. Ved økt effekt på nåværende kabeltraseer, bør det foretas konsekvensutredning. Nye linjer bør legges i bakken.

Følgende nytt område med kombinert arealformål trase for teknisk infrastruktur og tur-/sykkelvei er foreslått tatt med inn i ny kommuneplan:

Område	Kap. i KU-hefte	Plankrav i ny kommuneplan
Smååsane-Stølen	3.3.12	Teknisk plan, reg.plan vurderes ved behov

3.6 Grønnstruktur



Plan- og bygningsloven har definert grønnstruktur både som et hovedformål på linje med samferdselsanlegg, bebyggelse og anlegg, og som et hensyn som kan ivaretas uavhengig av arealformål i arealplaner etter plan- og bygningsloven. Grønnstruktur er sammenhengen av store og små naturpregede områder i byer og tettsteder. I arealplaner innbefatter grønnstruktur underformålene naturområder, turdrag, friområder og parker.

Grønnstrukturplanlegging skal være en integrert del av kommunens planarbeid. Områdereguleringer som ser større områder i sammenheng er et viktig verktøy for å sikre detaljene i grønnstrukturen. Også detaljreguleringer og oppfølging gjennom utbyggingsavtaler, byggesaksbehandling og landskapsplaner med konkrete tiltak er avgjørende for oppfølging av grønnstrukturen som en del av arealbruken i kommuneplanen. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor. Friluftsområder vil inngå i LNF-områdene i kommuneplanen, og vil også være en del av kommunens grønnstruktur.

LNF-områdene er store arealer som er viktige for kommunens befolkning som rekreasjonsområder for kommunens innbyggere, og gir mulighet for friluftsliv, jakt og fiske, samtidig som naturmangfoldet sikres for fremtidige generasjoner. Natur og friluftsområdene i LNF-områdene er en viktig del av grønnstrukturen i Vennesla.

De offentlige eid friluftsområdene er vist med hensynssone friluftsliv. Det er også avsatt andre områder med hensynssone friluftsliv i kommuneplankartet. I tillegg til de offentlige friluftsområdene, hjemler friluftsløven allmenn ferdsel i utmark. Store utmarksområder er tilgjengelig i hele kommunen.

Vennesla byr på mange muligheter for å utøve friluftsliv, og har i regional sammenheng de viktigste utfartsområdene vinterstid. Kommunen vil i sterkere grad profilere seg som en friluftslivkommune, og satse på å legge til rette for ulike former for aktiviteter knyttet til friluftsliv som kan utøves hele året. Universell utforming skal vektlegges ved tilrettelegging.

Det er tidligere utarbeidet en mulighetsanalyse «Elva og Fjorden» som viser hvordan man kan legge til rette for turvei langs vassdraget Otra. Mulighetsstudien er ikke på detaljnivå, og det bør være et mål at man utarbeider en landskapsplan før etablering av turvei. Turveitraseene fra mulighetsanalysen ble ved arealrevisjon i 2006 lagt inn i plankartet i strekningen fra og med Venneslafjorden til kommunegrense i sør.

Vennesla kommune har i dag flere viktige friluftsområder, eksempelvis turstier fra Vennesla og gjennom Skråstadheia til Kristiansand, Fjellmannsveien fra kommunegrense Evje og Hornnes til Kristiansand, skiutfartsområder for hele regionen (Lauvås, Naspe, Moseid, Sandrip), sykkelrute nr. 3, samt padlearealer i tilknytning til Gåseflå og Kilefjorden.

For å få til en forutsigbar og fremtidsrettet arealforvaltning knyttet til friluftsliv, ønsker kommunen å sikre disse friluftsområdene for nedbygging til andre formål.

Når det gjelder skiutfartsområdene, vil det være aktuelt å utrede en utvidelse av løypenettet, samt en sammenbinding av disse. Det vil være viktig at alle boligområdene som legges inn i kommuneplanen fra Skarpengland til Homstean og i områdene ved Smååsane gis tilgang til ski-/turløypene. Det vil også være viktig at løypenettet fra Moseid kobles til hovedturløype fra Stemmen og sørover. I forbindelse med utbygging av datalagringscenteret må denne traseen gis mulighet til å kobles sammen.

I Vennesla er det mange vann og vassdrag hvor det er gode muligheter for bading, fiske og rekreasjon knyttet til ferskvann. Det er derfor avgjørende å opprettholde 60-meters byggeforbudssone langs vann og vassdrag.

I nye utbyggingsområder må viktige grøntområder (turdrag, parker, friområder, korridorer, vassdragsmiljøer, naturområder) i byggesonen avsettes og sikres med arealformål grønnstruktur ved regulering. Lekeplasser og mindre friområder kan evt. skilles ut som egne formål i arealer til bebyggelse og anlegg. I de nye utbyggingsområder innlemmes naturlig tilhørende grønnstruktur som sikres til bruk for allmennheten gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.

3.7 Forsvaret

Arealformål for forsvaret er ikke vist med eget arealformål på plankartet. Foreligger ingen kjente arealer igjen i kommunen.

3.8 Landbruks-, natur- og friluftsmål



Det meste av kommunens areal har kategorien landbruk- natur- og friluftsområder (LNF-områder) i plankartet. Formålet omfatter områder som skal brukes eller sikres til landbruksproduksjon og/eller som skal bli liggende som naturområder eller friluftsområder. LNF-områdene skal i det vesentligste være ubebygde eller bare bebygges i tilknytning til landbruksvirksomhet, stedbunden næring eller tilrettelegging for bruk av områdene til friluftsliv.

LNF-områdene er store arealer som er viktige for kommunens befolkning som rekreasjonsområder, og gir mulighet for friluftsliv, jakt og fiske, samtidig som naturmangfoldet sikres for fremtidige generasjoner. Friluftsløven hjemler allmenn ferdsel i utmark. Store utmarksområder er tilgjengelig i hele kommunen. Tilrettelegging for friluftsliv for allmennheten i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. er i tråd med arealformålet LNF.

Det meste av jordbruksaktiviteten i kommunen ligger i Øvrebø og Hægeland. I noen av disse områdene er faren for gjengroing stor. Jordloven har imidlertid innført i 2009 varig driveplikt på jordbruksarealene.

I nedre Vennesla er det noen enkeltområder med spesielt verdifull landbruksjord. Landbruksarealene kommer imidlertid ofte i konflikt med andre interesser, blant annet som følge av befolknings- og næringsutvikling. Vennesla kommune ønsker å ta vare på jordbruksverdiene i kommunen, men det må gjøres avveininger i forholdet mellom jordbruksinteresser og andre arealformål i sentrumsnære områder og langs kollektivaksen.

Noen av LNF-områdene er markert med hensynssonen landbruk. I disse områdene tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempere for jordbruksområdene.

3.8.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Kommunen har, gjennom konkret avgrensning av arealer med bestemmelser, åpnet for å opprettholde og tillate noe spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områdene. Områder hvor spredt bebyggelse er tillatt i eksisterende plan er i hovedsak overført til ny plan. Det er ikke lagt til nye områder. Det er imidlertid tatt ut to områder der antall bebyggelse er overskredet i forrige plan og der det ikke vil være ønskelig med mer utbygging. Områdene ligger fortsatt inne på plankartet, men det legges ikke opp til ny boligbebyggelse. I tillegg er to områder litt utvidet/justert arealmessig for bedre å tilpasse området og eiendommer. Det vises til KU kapittel 4.5 som viser endring av antall bebyggelse i LNF områder med spredt bebyggelse. Områdene og antall bebyggelse med bestemmelser og retningslinjer er også tatt inn i § 3.4.1 i bestemmelsene til kommuneplanen. Tabellen nedenfor viser områdene for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

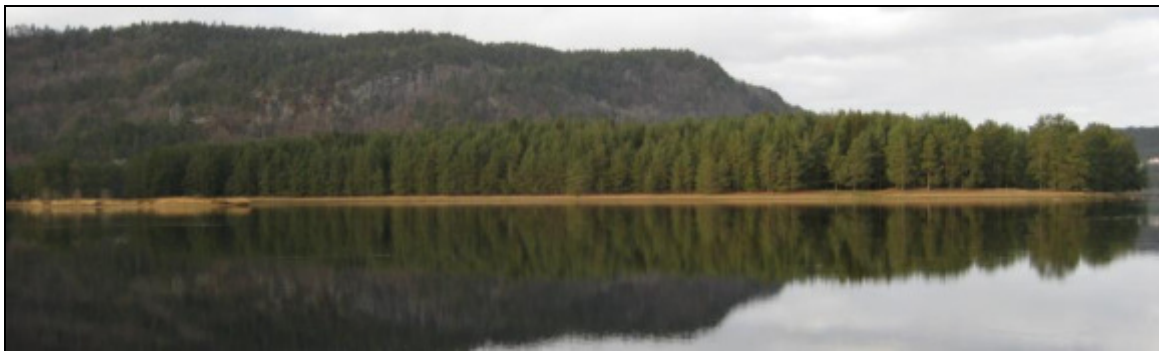
Spredt fritidsbebyggelse

Omr.nr. i plankartet	Beliggenhet	Kommentar	Antall boliger
A	Kilefjorden		20
B	Lauvås	Ikke hytter nær opp til løypetraseen	5
C	Høversland	Ikke hytter nær opp til løypetraseen	5
D	Kvellandsvannet m.fl.		5
E	Topstadvann m.fl.		10
F	Langeland	Hytter finnes i området	2
G	Føreland		7
H	Løyning		3
I	Holtan		2
J	Einstabelandsvannet	Hytter finnes i området	2
K	Ytre Jeppestølvatnet		4
Sum			65

Spredt boligbygging

Omr.nr. i plankartet	Beliggenhet	Kommentar	Antall boliger
1	Kiledalen	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	1
2	Lauvås		2
3	Høversland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
4	Steinsland		1
5	Eikeland i Hægeland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	1
6	Åmdal i Hægeland		2
7	Ropstad		3
8	Reiersdal		4
10	Jeppestøl	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	2
11	Greibesland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	4
12	Homstean		3
13	Berge-Vehus	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
14	Langeland		3
15	Løyning		1
16	Røyknes		5
17	Lie-Horrisland		2
18	Åmdal i Vennesla	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
19	Skjerkedalen	Utgår	0
20	Dynestøl	Utgår	0
22	Honnemyr	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	4
23	Eikeland-Verås	Forutsetter g/s-vei langs fv. 67 fra Hommefjellet til fv. 405, evt. avtale om deltakelse i finansiering av ny g/s-vei.	3
Sum			50

3.9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone



Det meste av alle vann og vassdrag i kommunen er vist med hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er også lagt til underformål for områder med drikkevann og friluftsområder.

Graving, mudring, utfylling, brygger og andre tiltak som ikke forringer området natur/-verneverdi eller friluftsverdi for allmennheten kan tillates uten hjemmel i godkjent reguleringsplan. Dersom det foreligger mudringstillatelse etter forurensningsloven, kan tiltak som ønskes utført i vann og vassdrag for å bekjempe problemarter som eks. krypsiv tillates. Det er en forutsetning for unntaket at tiltakene er for allmennheten, er tilpasset natur og landskap, samt at hensynet til arealformålet og naturmangfoldlovens §§ 7-12 er ivaretatt.

Langs verna vassdrag er det en byggegrense på 100 meter. Songa er varig vernet etter Verneplan IV for vassdrag. Ifølge forskriften vil det på mange steder være naturlig å gi området en smalere utstrekning enn 100 meter. Dette gjelder i områder der arealene allerede er benyttet til vei eller tettbebyggelse, og elva allerede har mistet sin vernebetydning. Vernegrunnlaget: «Anbefalt typevassdrag. Kystnær beliggenhet på Sørlandet. Vassdraget drenerer en markert nord sør gående sprekkedal og binder sammen heilandskapet i indre deler med kystlandskapet ved utløpet. Stort biomangfold knyttet til botanikk, landfauna og vannfauna. Store kulturverdier».

Langs alle andre vann og vassdrag gjelder en generell byggegrense på 60 meter. Det vil si at i 60-metersbeltet langs vassdrag, bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m ikke tillatt. Det er ikke satt en egen byggegrenselinje innenfor områder som er avsatt til bebyggelse, men der det er naturlig må byggegrensen i reguleringsplan settes til 60 meter til vann og vassdrag. Det er i bestemmelsen gitt unntak fra byggegrensen (samt plankrav) der det skal tilrettelegges for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. Det er en forutsetning for unntaket at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, er tilpasset natur og landskap, samt at hensynet til arealformålet og naturmangfoldlovens §§ 7-12 er ivaretatt.

3.10 Hensynssoner

3.10.1 Bruk av hensynssoner

Alle hensynssoner skal vises på plankartet. I kapittelet vil begrunnelsen for de ulike sonene bli presentert. For detaljert oversikt over sonene henvises det til plankartet. I planbestemmelsene er det gitt bestemmelser til områdene som ligger i kartet.

3.10.2 Sikringssoner

Drikkevann

For å beskytte drikkevannskilder mot mulig forurensing er det lagt sikringssone (hensynssone H110 og H120) rundt vannuttakene. Tillatelse til tiltak skal forelegges vannverkseier og tilsynsmyndighet. Hensynssonens utstrekning er basert på klausuleringsbestemmelser fra Mattilsynet.

Følgende vann med nedslagsfelt rundt vannverk har klausuleringsbestemmelser: Steiltjønn, Lolandsvannet, Stølsvannet, Krogstjønn, Kålgardstjønn, Bærvannet og Eikelandsvatn. Det er også sikringssoner ved grunnvannsbrønnene på Drivenesøya og ved Hægelandsvannet. I ny plan er det i tillegg tatt med nedslagsfelt for Indre Linvannet.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) i nedslagsfeltet til drikkevannskilde.

Restriksjoner over jernbanetunnel

Innenfor sone for sikring (H190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

Kraftlinjer

Planlagte og vedtatte høyspentlinjer skal fremgå av plankartet som hensynssoner (H370) for å sikre fremtidig planlegging hvor man er oppmerksom på byggeforbudssoner. Dette gjelder primært Statnett SF og Agder Energi Nett as sine nettanlegg med spenning over 22 kv. Innenfor sonen skal avstandskrav til senterlinje hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6.

Støysoner

Med unntak av området for Venneslaheia, er det ikke lagt inn egne støysoner (H220) på plankartet, men det vises til støysonkart fra Statens vegvesen ([Støysonkart vei - Statens vegvesen](#)) som gjelder for riks- og fylkesveier. Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk. Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det vises også til støysonkart for jernbanen utarbeidet av Bane Nor.

Det legges imidlertid inn en unntakssone for støy (H290) ved sentrum sør i nedre Vennesla. Dette gir mulighet for fortetting i samsvar med overordnede regionale og nasjonale føringer i areal og transportplanlegging.

3.10.3 Faresoner

Ras og skred

I områder med flom- eller skredfare skal det ved tiltak etter pbl. § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Faresoner (H310 og H320) for flom og skred settes på områder som legges inn i kommuneplanen til bebyggelse og anlegg. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for områder der det er angitt hensynssonen faresone, skal flom/skred vurderes nærmere og avklares før det kan gis tillatelse til ny plan.

Fra før ligger det inne faresoner ved byggeområder på Stallemo, Skarpengland og Røyknes, samt i grønnstrukturformålene på Venneslaheia. I ny plan legges det også inn faresoner for områder det i konsekvensutredningen er registrert områder med ras/skred. Dette gjelder for områder som er vist i KU kap. 5.1 under tema flom-/rasfare.

3.10.4 Sone med særlige angitte hensyn

Landbruk

Enkelte av LNF-områdene er markert med hensynssonen landbruk (H510). I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som kan forringe jordvernet eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene. Innenfor hensynssone skal landbruksinteressene ivaretas. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer, områder av høy kvalitet eller er viktig i kulturlandskapet.

Følgende områder ligger inne i eksisterende plan og videreføres i ny plan: Kile, Hægeland, Øvrebø, Stallemo, Homme, Drivenes, Støa, Ravnås og Kvarstein.

Friluftsliv

Innenfor hensynssone friluftsliv (H530) bør tiltak som kan forringe området kvalitet til bruk for friluftsliv unngås. I eksisterende plankart ligger det inne hensynssone for friluftsliv langs store deler av strandsonen til Otra i strekningen fra og med Venneslafjorden til kommunegrense i sør. I det samme området er det tegnet inn sammenhengende forslag til turvei langs vassdraget. Det er også avsatt hensynssone for friluftsliv langs Otra mellom Kile og Røyknes. På Sandrip, Sangesland, Bringsvær, Honnemyr og Skjerkedalen ligger det også inne større hensynssoner for friluftsliv. Alle områdene videreføres i ny plan.

I ny plan legges hensynssonen på hele utbyggingsområdet til Moseidheia. Det er viktig å sikre at skiløyper, turløyper og annen friluftsliv i området blir ivaretatt og sikret for framtiden.

Kulturmiljø

I eksisterende kommuneplan er flere områder avsatt som hensynssone kulturmiljø (H570) på plankartet. Innenfor hensynssonen skal kulturminner/-miljø hensynstas ved tiltak som gjelder oppføring, rivning og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt ved terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Hensikten med å skille ut hensynssoner på denne måten, er å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for. Hensynssonene vil også være et grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi veiledning ved behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor vises en oversikt over områdene som ligger inne, samt en enkel beskrivelse av områdene. Det er områder med høy andel av fornminner (automatisk fredede kulturminner) og såkalt nyere kulturminner av varierende verneverdi. Følgende videreføres i ny plan:

- Kile. Bygda Kile har en beliggenhet i et landskapsområde preget av variert kulturlandskap, vann, skog og åser. Området har en tetthet av varierte kulturminner, eldre bygninger, Hægeland stasjon, togtrasé fra Setesdalsbanen, fornminner, kulturlandskap med mer.
- Hægeland kirke. Hægeland kirke er en åttekantet kirke fra 1830. Området innehar kirken og omgivelsene omkring.
- Tjomsås. Området på Tjomsås har en stor tetthet av fornminner i et område preget av kulturlandskap.
- Øvrebø kirke/Sangesland. Øvrebø kirke er en korskirke fra 1800. Området har en tetthet av varierte kulturminner, eldre bygninger, Øvrebø kirke, prestegård, bygdeborg, fornminner, kulturlandskap med mer.
- Stallemo. Området på Stallemo har en stor tetthet av fornminner.
- Røyknes/Nomeland. Røyknes er et lite tettsted som var stasjonssted for Setesdalsbanen i 1895 og som følge av utbyggingen av Nomeland kraftverk. Området har en tetthet av varierte kulturminner, eldre bygninger og særpregete bygninger, Røyknes stasjon, togtrasé fra Setesdalsbanen, elv, kraftverkområde med mer.
- Setesdalsbanen/tømmerrenna/Grovane. Området innbefatter hele togtraséen til Setesdalsbanen, tømmerrenna, kulturminner, Grovane stasjon.
- Rødbyen. Gjelder det samme området som i reguleringsplan er vist som «bevaring».
- Vigeland direktørbolig. Gjelder det samme området som i reguleringsplan er vist som «bevaring».
- Vigeland hovedgård. Gjelder det samme området som i reguleringsplan er vist som «bevaring».
- Fjellmannsveien. Langs den gamle ferdselstraséen.

Naturmiljø

Innenfor hensynssonen naturmiljø (H560) bør landskap/natur hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6. I eksisterende plan ligger det inne hensynssone ved Paulen og Juvet. Områdene videreføres.

3.10.5 Sone for båndlegging

Naturreservater

Følgende naturreservater med vern (H720) ligger inne i eksisterende plan og videreføres:

- Sognevannet naturreservat. Er avsatt på grunn av våtmark, viktig våtmarksområde, rikt og særpreget fugleliv.

- Paulen naturreservat. Er avsatt på grunn av barskog, variert og relativt lite påvirket barskogområde.
- Skråstadheia naturreservat. Er avsatt på grunn av barskog, variert kystnær skog.
- Kile naturreservat. Er avsatt på grunn av skogvern (nytt område).

Varig vernede vassdrag

Følgende område med vernet vassdrag (H740) ligger inne i eksisterende plan og videreføres:

- Songavassdraget (gjelder også sidevassdrag til Songa).

Fredet veistrekning

Del av riksvei 9 er forskriftsfredet gjennom «Nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner» (2002). Forvaltningsmyndighet er Riksantikvaren. Området mellom Daleheftet-Neset ble fredet som eksempel for en såkalt erstatningsvei, en vei som erstatter jernbane. Målet er å bevare veistrekningen slik den ligger i dag mht. linjeføring, bredde, standard og detaljering. Oppgradering og eventuell endring av veidekke vil være fullt forenlig med formålet med vernet.

3.11 Annet

Risiko- og sårbarhet

Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for Vennesla kommune ble sist utarbeidet i 2016/17 (godkjent av kommunestyret 16.02.17). ROS'en kartlegger uønskede hendelser som kan inntreffe i kommunen, og gir en vurdering av sannsynligheten for at disse hendelsene inntreffer, samt konsekvenser dersom de inntreffer. I tillegg til en kartlegging av sannsynlighet og konsekvens, gir ROS'en en oversikt over tiltak som må til for å minske sannsynligheten for at uønskede hendelser skal skje, og tiltak for å minske konsekvensene dersom en uønsket hendelse skjer. Videre danner ROS'en grunnlaget for kommunens beredskapsplanverk.

Risiko- og sårbarhetsbilde er blitt vurdert fortløpende under hele kommuneplanprosessen. I konsekvensutredningen er farer og sårbarheter blitt vurdert i forhold til arealbruk. Forventet økende ekstremværhendelser gir et ekstra fokus på fare for flom og skred. I tillegg er andre farer og sårbarheter som eksempel trafiksikkerhet blitt vurdert for hvert område.

Folkehelse

Ny folkehelselov trådte i kraft 1. januar 2012 med krav til kommuner og fylkeskommuner om å ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på den. Forskrift om oversikt over folkehelsen presiserer at kommuner og fylkeskommuner skal ha løpende oversikt over bakenforliggende faktorer som oppvekst- og levekårsforhold som f.eks. bolig, utdanning, arbeid og inntekt, og om fysisk og sosialt miljø.

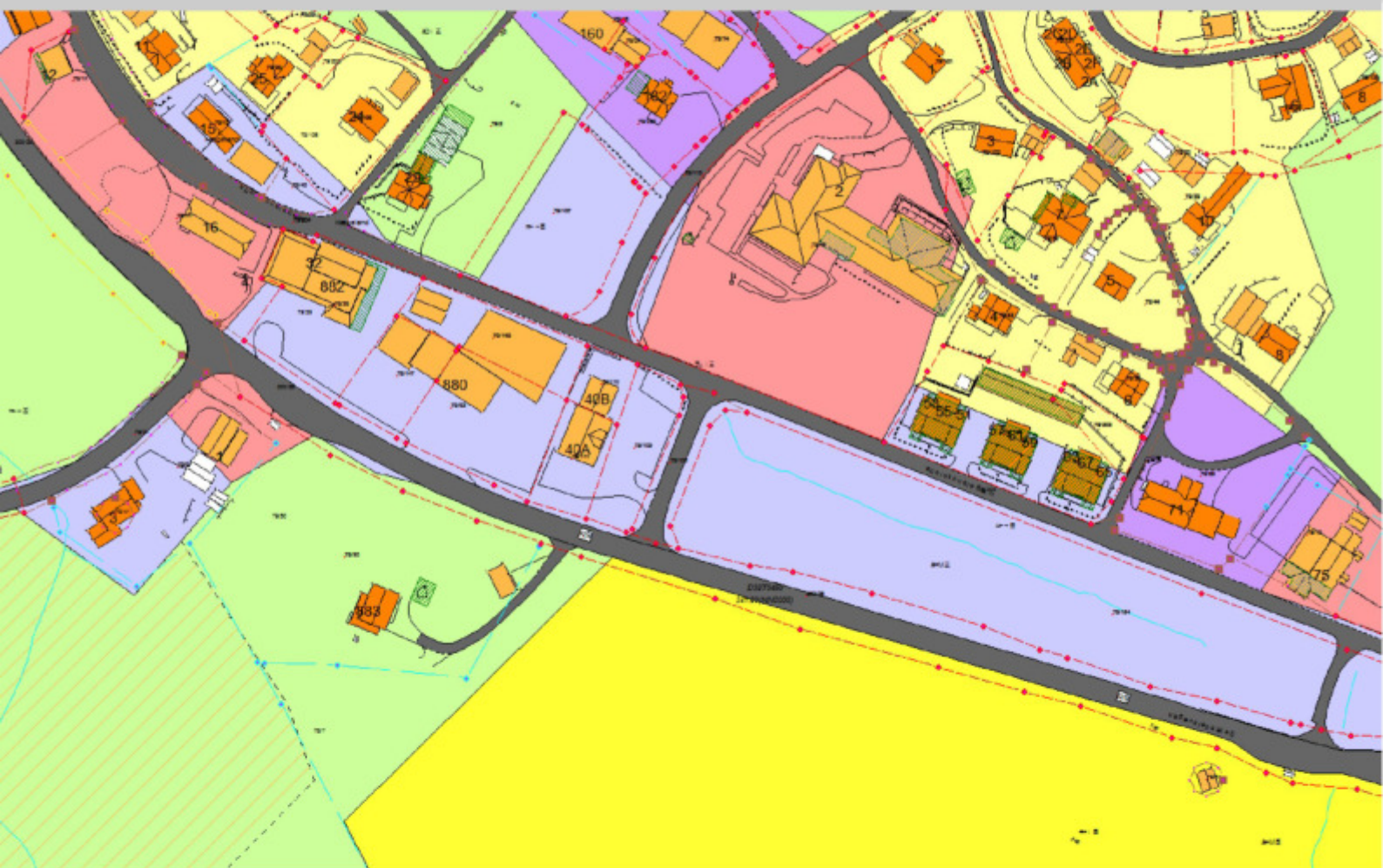
I forbindelse med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel i 2015, ble det utarbeidet et «*Oversiktsdokument folkehelse i Vennesla*» som et grunnlagsdokument til revisjonsarbeidet. Dokumentet er også gjeldene ved denne revisjon av hele kommuneplanen, og blir vektlagt ved regulering av nye områder.

Det vil i forbindelse med ny planstrategi for Vennesla for perioden 2020-2023 bli utarbeidet et revidert oversiktsdokument for folkehelsen. En vil da oppnå lovens mål om at folkehelseutfordringene i kommunen skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi, samt at det blir utarbeidet et samlet oversiktsdokument hvert fjerde år.



Vennesla kommune

KOMMUNEPLAN FOR VENNESLA 2018-2030



Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser

Vedtak i plan- og økonomiutvalget om offentlig høring	13.03.2018
Høringsperiode	16.03.2018 - 04.05.2018
Ny begrenset høring	25.01.2019 - 09.03.2019
Vedtatt i kommunestyret	XXXX.2019, sak:

Forslag av 21.03.2019

Kommuneplanen 2018-2030 består av en samfunnsdel (eget hefte) og en arealdel. Arealdelen inneholder en planbeskrivelse (hefte 2A), **planbestemmelser med retningslinjer til arealdel (hefte 2B)**, konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel (hefte 2C) og kommuneplankart. I tillegg er det utarbeidet oversiktsdokument for folkehelse fra 2015 (vedleggshefte).

INNHold PLANBESTEMMELSER, HEFTE 2B

Kapittel 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl. § 11-6)	3
§ 1.1 Gjeldende planer	3
Kapittel 2. Generelle bestemmelser (pbl. kapittel 11-9)	3
§ 2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)	3
§ 2.1.1 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1, § 11-11 nr. 2 og 4)	3
§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §§ 11-9 nr. 2 og kap 17)	4
§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3)	4
§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)	4
§ 2.5 Fysiske krav til tiltak, funksjonskrav, etc. (pbl. § 11-9 nr. 5)	4
§ 2.5.1 Universell utforming og tilgjengelighet	4
§ 2.5.2 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser og idrett	4
§ 2.5.3 Krav til parkering	6
§ 2.5.4 Krav til skilt og reklame	7
§ 2.6 Krav om miljøkvaliteter mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)	8
§ 2.6.1 Estetikk	8
§ 2.6.2 Forurensning	8
§ 2.6.3 Viktige miljø- og naturkvaliteter	8
§ 2.6.4 Støy, støv og utslipp	9
§ 2.6.5 Flom og skred	9
§ 2.7 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)	9
Kapittel 3. Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-7 nr.1-6, 11-9 og 10)	10
§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – generelt (pbl. § 11-7 nr. 1)	10
§ 3.1.1 Boligbebyggelse	10
§ 3.1.2 Fritidsbebyggelse	10
§ 3.1.3 Sentrumsformål	11
§ 3.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting	11
§ 3.1.5 Fritids- og turistformål	11
§ 3.1.6 Råstoffutvinning	11
§ 3.1.7 Næringsbebyggelse	11
§ 3.1.8 Idrettsanlegg	11
§ 3.1.9 Andre typer anlegg	11
§ 3.1.10 Grav- og urnelunder	11
§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)	11
§ 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)	12
§ 3.4 Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)	12
§ 3.4.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)	12
§ 3.4.2 Friluftsliv	13
§ 3.5 Vassdrag (pbl. § 11- 7 og 11 nr. 3 og 5)	14
§ 3.5.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)	14
§ 3.5.2 Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)	14
Kapittel 4. Hensynssoner (pbl. § 11-8)	14
§ 4.1 Soner med sikrings-, støy og fareområder (pbl. § 11-8 a)	14
§ 4.1.1 Sikringssone med nedslagsfelt til drikkevannskilde - H110	14
§ 4.1.2 Sikringssone med område for grunnvannsforsyning - H120	14
§ 4.1.3 Sone med sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - H190	14
§ 4.1.4 Sone for støy - H220	14
§ 4.1.5 Sone med ras- og skredfare - H310	15
§ 4.1.6 Sone med flomfare - H320	15
§ 4.1.7 Sone med fareområde høyspenningsanlegg - H370	15
§ 4.2 Sone med særlig hensyn (pbl. § 11-8 c)	15
§ 4.2.1 Hensynssone landbruk - H510	15
§ 4.2.2 Hensynssone friluftsliv - H530	15
§ 4.2.3 Sone med særlig hensyn til bevaring naturmiljø - H560	15
§ 4.2.4 Sone med særlig hensyn til bevaring kulturmiljø - H570	15
§ 4.3 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8 d)	15
§ 4.3.1 Naturreservater med vern - H720	16
§ 4.3.2 Varig vernede vassdrag -H740	16
§ 4.3.3 Fredet veistrekning – H730	16

KOMMUNEPLANENS AREALDEL – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er gitt nedenfor. Tekst i rammene er juridisk bindende bestemmelser. Tekst utenfor rammene er retningslinjer og veiledende tekst. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (vises i parentes). Retningslinjene til bestemmelsene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslig og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

Kapittel 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl. § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av arealer i kommunen, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-6. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med gjeldende lovverk, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

§ 1.1 Gjeldende planer

Kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Kapittel 2. Generelle bestemmelser (pbl. kapittel 11-9)

§ 2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- a) I fremtidige og nåværende områder avsatt innenfor hovedformål bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-7 pkt. 1) skal søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, g, l og m ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

b) I nye områder avsatt til råstoffutvinning skal søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav k ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Områderegulering

I kommunal planstrategi for Vennesla 2016-2019 er det i planoversikten stilt krav til områderegulering for følgende byggeområder:

- Moseidmoen, Moseidjord, Vennesla sentrum sør, Smååsane nord (Moseidheia), samt for fv. 405 og tilknytning til boligområdene fra Vikeland.

Det vises til kommunal planstrategi som angir oppstart. Det kan vurderes områderegulering også til andre større utbyggingsområder.

§ 2.1.1 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1, § 11-11 nr. 2 og 4)

- a) Tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5, med unntak av § 20-4, bokstav d. Se likevel punkt d) nedenfor.

b) Mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet, og frittliggende bod og garasje.

c) Forstøtningsmurer og fyllinger som krever søknad etter pbl. § 20-1 (jf. § 20-3).

d) Fradeling av en boligtomt, samt oppføring av en enebolig.

 - Gjelder i nåværende områder med boligbebyggelse.
 - Forutsetter at den minste tomten ved fradeling må være større enn 500 m².
 - Unntaket gjelder ikke for områder med adresse Rakkestad, Bjørkelivegen og Dalevegen før adkomst under jernbanen er utbedret.

e) Tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. dersom tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, og er tilpasset natur, landskap o.l.

Unntakene i punkt a) til d) gjelder for bebygde eiendommer innenfor nåværende formålsområder under bebyggelse og anlegg, samt forutsetter krav gitt i angitte punkter under § 3.1.

§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §§ 11-9 nr. 2 og kap 17)

Med utbyggingsavtale menes en frivillig avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner.

Utbyggingsavtalen brukes for alle typer tiltak det er adgang til (jfr. pbl. § 17-3), og etter vedtatt retningslinjer i kommunestyrets prinsippsak av 14.06.06.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende normer for vei, vann og avløp.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Vennesla kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3)

Tiltak som skal overskjøtes til kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Vennesla kommune. Dette omfatter:

- Vannforsyning og avløp.
- Kommunale veier, gang- og sykkelveier.
- Overvannshåndtering og flomveier.

Felles private veier skal tilfredsstillende maks stigning 1:8, vei og snuplass må være dimensjonert for lastebil type L, og veiskråning og veiskjæring skal bygges etter norm til vegvesenet.

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal avfallsteknisk norm 2017 for kommunene i Avfall Sør følges.

§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved utbygging skal følgende sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan:

- Tekniske anlegg, som vann- og energiforsyning og avløp.
- Anlegg for gående og syklende.
- Sikker adkomst, vei og kollektivtransportanlegg.
- Uteoppholdsområder for lek, idrett og rekreasjon.
- Tilgang til overordnet grønnstruktur.
- Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.

Rekkefølgekrav gitt i KU (kommuneplanhefte 2C) kap. 3.1.30 skal hensynstas ved regulering og bygging.

§ 2.5 Fysiske krav til tiltak, funksjonskrav, etc. (pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.5.1 Universell utforming og tilgjengelighet

Følgende skal være tilfredsstillende for nye tiltak:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen.
- Alle publikumsbygg og næringsbygg skal være universelt utformet.
- Minst 70 prosent av nye boenheter i nye reguleringsplaner skal være tilgjengelig ved blant annet at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

§ 2.5.2 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser og idrett

Alle boliger skal ha uteareal som i størrelse og utforming er egnet til opphold og lek for alle beboergrupper. Uteoppholdsarealer skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

Bestemmelsene nedenfor gjelder for alle nye reguleringsplaner med boliger. Med uterom menes arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal på bakken for alle aldersgrupper og som oppfyller krav til arealstørrelse og kvalitet. Overdekte arealer og arealer på tak skal som hovedregel ikke regnes med. Arealene kan både være offentlige friområder og private fellesarealer for et enkelt boligfelt.

Arealkrav

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet er 50 m² med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse, og 200 m² pr boenhet med frittliggende småhusbebyggelse.

For boliger og institusjoner tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger og sykehjem) fastsettes uteoppholdsareal etter kommunens skjønn.

Størrelse og utforming av uteoppholdsarealer for barnehager skal minimum følge veiledende norm til barnehageloven. For skoler skal Utdanningsdirektoratets veiledning for skoleanlegg følges.

Uteoppholdsareal på egen tomt i barnehager i nye utbyggingsområder skal være minimum seks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal.

Alle nye boligprosjekter skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) på 6 m², direkte tilknyttet boligen. For boliger på bakkeplan skal arealet ligge på bakken. For boliger som ikke ligger på bakkeplan skal dette sikres som balkonger, verandaer, altaner eller takterrasser.

Sentrumsområdene

I sentrumsområdene skal felles uteoppholdsareal på bakken være på minimum 25 m² pr boenhet med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse. Arealet skal fordeles på sandlekeplasser, kvartalslekeplasser, ballfelt og eventuelt sentrale lekefelt. Der det ikke samlet kan settes av 25 m² pr bolig, må planen vise tilfredsstillende kompensasjon i form av fellesarealer. Dette arealet kan maksimalt utgjøre 50 prosent av det totale arealkravet. Ved frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes 50 m² per boenhet.

Bestemmelser til disponering av uteområder

Arealbruken vurderes ut fra prosjektenes størrelse og kvaliteten på uteområder i og rundt tomten. Når uterommet må opparbeides med buffersone mot nabo, vei, frisiktsone, eller opparbeiding av uteområder krever terrengbearbeiding, skal det avsettes særskilte areal til dette. Areal som kreves ut over det som følger av tabellen, skal benyttes til større lekeplasser, eventuelt til andre typer uterom. Arealkrav for lekeområder skal opparbeides etter følgende krav: Se tabell nedenfor.

Type	Bo-enheter	Minimumsstørrelse	Maksimal avstand fra bolig, atkomst og plassering
Sand-lekeplass	3 – 25	75 - 250 m ² . Flere kan slås sammen.	50 meter. Skal ha innsyn fra boligene og ligge skjermet for trafikken.
Kvartals-lekeplass	26 – 200	1,5 dekar. Innbefatter arealkravet over.	150 meter. Uten konflikt med kjørende trafikk.
Aktivitets-/ballfelt	201 - 600	2,5 dekar. Innbefatter arealkravet over, såfremt avstandskravet er innfridd. Må gi plass for bane.	400 meter. Skal ikke ligge så nær gate eller bebyggelse at fri utfoldelse hindres.
Sentralt lekefelt	601 -1200	6 dekar. Innbefatter arealkravet over.	Tilgjengelig for hele området.

Avstand fra bolig er avgjørende i forhold til antall felt i områdene.

Generelle kvalitetskrav

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha lun og solrik beliggenhet, utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensing. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Sandlekeplass skal ha minimum tre lekeapparater og inngjerdes.

Dersom en utbygging antas å medføre økt bruk av eksisterende friområde, må det vurderes om det skal tilpasses en mer intensiv bruk. Det må stilles krav om slik opparbeiding i planbestemmelser.

Eksisterende naturskapte kvaliteter som terrengformer, vegetasjon og vann skal, så langt det er mulig og hensiktsmessig, beholdes og innarbeides i utformingen av områdene.

Utearealene skal opparbeides med en grønn profil. Beplantingen skal gjenspeile årstidene. Der det er hensiktsmessig skal stedegne vekster prioriteres.

Terreng skal ikke være brattere enn 1:3, unntatt der det tilrettelegges som akebakke, hvorav:

- Sandlekeplasser må ha hensiktsmessig form/arrondering og helningsforhold.
- Kvartalslekeplass bør ha variert terreng.
- Ballfelt bør være så plant som mulig fra naturens side, slik at store masseinngrep kan unngås.

Utearealene skal etableres der solforholdene er best. Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.

Utforming av uteanlegg skal følge bestemmelser i pbl. § 28-7, samt bestemmelser i teknisk forskrift, kommunedelplaner og reguleringsplaner og Norsk standard.

Krav til dokumentasjon

Antall planlagte boliger skal være angitt i alle nye reguleringsplaner. Arealkravet for uterommet skal regnes ut og vises i planmaterialet. For større prosjekter skal det i plansaker ligge ved en illustrasjonsplan. Planene skal vise entydig hvordan areal- og kvalitetskravene er oppfylt, og skal være mål- og høydesatt med angivelse av terrenghøyder og -behandling, veier og parkeringsplasser. Planene skal også vise bebyggelse med innganger og vegetasjon, avgrensing av areal for lek for små og større barn og for sittegrupper, samt prinsipper for materialbruk.

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Opparbeiding av alle uterom skal sikres ved rekkefølgebestemmelser i arealplaner. Uterom skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 2.5.3 Krav til parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides etter følgende krav: Se tabell nedenfor.

Formål/type bolig	Beregningsmåte	Bil	Sykkel
Enebolig og 2-mannsbolig	per enhet	3	
Utleieenheter	per enhet	1	
Flermannsbolig	per enhet	2	
Blokk/terrassehus	per enhet	1,5	1
Blokk/terrassehus i sentrumsformål	per enhet	1 0,25 til gjesteparkering	2
Fritidsbolig	per enhet	2/tinglyst rettighet i nærhet	
Forretning	per 50 m ² BRA	1	1
Industri/lager/ kontor	per 100 m ² BRA	1	1
Restaurant/kafé ol.	per sitteplass	0,5	
Forsamlingslokale	per sitteplass	0,3	
Idrettsanlegg	per tilskuerplass	0,5 (min. 20)	
Andre varige konstruksjoner/anlegg etter pbl. § 20-1	Fastsettes etter skjønn av kommunen		

Det skal søkes å legge til rette for en hensiktsmessig andel HC-parkeringsplasser og ladestasjoner for el-bil ved regulering/byggesak jfr. parkeringsforskriften. Det samme gjelder for sykkelparkering for restaurant, forsamlingslokale ol.

Parkeringskravet skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg dersom det er hensiktsmessig. Der det er felles parkeringsareal utenfor sentrumsformål, kan kravene reduseres. For leilighetsbygg skal bilparkering som en hovedregel etableres i garasjeanlegg under terreng. For boligbebyggelse skal det avsettes plass til en garasje pr. enhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være inntegnet på planen selv om garasjen ikke blir bygget samtidig med boligen.

Frikjøpsordningen fra parkeringskravet for forretningsbebyggelse i Vennesla sentrum:

Utgangspunktet er at plassen skal skaffes på egen grunn. Kommunen kan imidlertid samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen, for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til en hver tid skal gjelde i slike tilfeller. Frikjøpsbeløpet skal være betalt før bygget tas i bruk.

§ 2.5.4 Krav til skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl. § 30-3. Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i forhold til sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Kommunen kan kreve at det innsendes nabovarsel i samsvar med pbl. § 21-3. Forhåndssamtykke etter første ledd kreves ikke for skilt, reklameinnretninger ol. under 0,75 m² og med sidelengde mindre enn 1,0 m. For reklame langs offentlige veier gjelder reglene i vegloven.

Områdehensyn for reklameinnretninger

- Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
- Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- I tettsteder tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i stedsbildet.
- I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger kan føres opp i den grad dette ikke sjenierer boligene.
- På parkeringsplasser eller rivningstomter kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til de stedlige forhold.
- Lysreklame må ikke oppføres med unntak av områder regulert til forretninger og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Krav til type og form

- Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhets hensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- Skilt må ikke plasseres på takflate, takutstikk eller gesims. Skilt på møne er ikke tillatt.
- For hver virksomhet tillates normalt ikke mer enn et uthengskilt og et veggskilt for hver fasade langs fortau eller veg.
- Uthengtskilt på bygninger ol. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m.
- Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører.

Krav til fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan bygg- og miljøutvalget gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første eller annet ledd, når det etter utvalgets skjønn, virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller virker sjenerende. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som er unntatt søknadsplikten

- Ett skilt under 0,75 m² per virksomhet samt mindre informasjonsskilt som «varemottak», «reservert parkering» m.fl.
- Markiser med firmanavn for virksomheten.
- Ett byggeplassskilt. Skiltet må tas ned ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Foliering på vinduer som dekker maks 1/3 av vindusflaten. Plakater og liknende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering på vinduer.
- Reklame som ikke er synlig for omgivelser innenfor idrettsarenaer.

- Løsfotoreklame, begrenset til 1 stk. per forretningslokale på gateplan, dog slik at det forutsettes at fortausgrunn har minimum 1,2 meter bredde og fri ferdsel. Skiltet plasseres inntil bygningskroppen, og tas vekk utenom forrettningens åpningstid og i perioder det er behov for snøbrøyting.

§ 2.6 Krav om miljøkvaliteter mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 2.6.1 Estetikk

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende bygninger og anlegg utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet.

Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

§ 2.6.2 Forurensning

Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i et område der det skal gjøres terrenginngrep, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen, jf. forurensingsforskriften kapittel 2.

Ved deponering av masser kan det kreves dokumentasjon av innhold av eventuell forurensning og at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 2.6.3 Viktige miljø- og naturkvaliteter

Miljø, naturressurser og arealer skal forvaltes på en måte som ivaretar naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

Miljø/klima

Alle tiltak i kommuneplanen skal utformes med tanke på å sikre miljøet både i lokalt og globalt perspektiv. I alle reguleringsplaner skal det:

- Være mål om å legge til rette for framtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag.
- Inneholde en vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt og planforslaget skal beskrive hvordan tilpasninger kan gjøres.

Natur/landskap

Ved utbyggingstiltak for nye byggeområder:

- Skal det unngås inngrep i områder som har viktige kvaliteter m.h.t. landskap, vilt, biologisk mangfold, prioriterte naturtyper, kulturminner og kulturlandskap. Alternative utbyggingsområder skal vurderes.
- Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette framgår av godkjent landskapsplan eller utomhusplan for arealet.
- I reguleringsplan kan kommunen kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- Skal behovet for sikring av områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur vurderes. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker m.v., avsettes til grønnstruktur. Områder nær elver, bekker og vann skal særlig prioriteres som en del av grønnstrukturen.

Hensyn til bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og automatisk fredede kulturminner

- Hensynet til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker (det vises til kulturminneplan for Vennesla). Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 må være oppfylt.

- Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens faglige vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Utomhusanlegg skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 2.6.4 Støy, støv og utslipp

Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes ved regulering av et nytt område. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforhold og luftkvalitet blir tilfredsstillende.

§ 2.6.5 Flom og skred

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må planen dokumentere hvordan tiltakets sikkerhet mot flom og skred ivaretas i henhold til teknisk forskrift. Det samme gjelder for bruksendring.

Alle skråninger brattere enn 35° med tilhørende utløpsområde er mulige fareområder for steinsprang. I plan- og byggesaker skal det så langt dette er relevant gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. pbl. § 28.1).

Kravet til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

§ 2.7 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)

- Behovet for konsekvensutredninger. KU-utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er ikke uttømmende, men skal legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging.
- Nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking, både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- Vurdere mulighet for å redusere klimafotavtrykk ved å bygge i tre, samt mulighet for bruk av alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus.
- Behovet for å fastsette byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser i 60-metersbeltet langs vann og vassdrag. Også hensynet til vassdragsmiljø og flomsikkerhet må legges til grunn ved fastsetting av byggegrense mot vassdrag. Reguleringsplaner med tiltak som innebærer nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdraget må forelegges NVE for vurdering etter vannressurslovens § 20 d.
- Byggegrense mot dyrket mark. Anbefales 50 meter.
- Behov for arealer til offentlig og privat tjenesteyting, samt grønnstruktur og lek.
- Behovet for lokal overvannshåndtering.
- Behov for teknisk plan og utomhusplan. Teknisk plan skal minimum inneholde løsninger for vann, overvann, avløp og slukkevann.
- Behovet for planer/tegninger som f.eks. illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- Vurdere behovet av boligsammensetning, boligtyper og boligstørrelser. Oversiktsdokument folkehelse i Vennesla bør legges til grunn.

Retningslinjer for temaplaner i forbindelse med regulering

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med pbl. § 28-7 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold til pbl. § 11-9 nr.3 og § 11-10. Planene skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygg. Teknisk plan og utomhusplan kan lages som en samlet plan for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige og private trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med pbl. § 28-7.

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk.

Situasjonsplan for byggetomt skal vise bygninger, byggehøyder, parkeringsplasser for bil og sykkel, kjøre- og gangveier, oppholdsareal, murer og gjerder, søppelhåndtering, eksisterende og nytt terreng, universell utforming og tiltak mot ras- og fallskader. Situasjonsplan detaljeres i samsvar med spesifikasjonen til NBR (Norges Byggstandardiseringsråd) av 10.10.2002.

Kapittel 3. Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-7 nr.1-6, 11-9 og 10)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – generelt (pbl. § 11-7 nr. 1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jfr. pbl. 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

§ 3.1.1 Boligbebyggelse

Ved regulering:

- Fordelingen mellom eneboliger og konsentrert bebyggelse avgjøres i den enkelte plan. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg, rekkehus og lignende. For nye områder fastsettes størrelse og omfang i reguleringsplan.
- For å spre den kommunale eiendomsmassen og sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet får tilfredsstillende boforhold, vil kommunen vil kunne kreve kommunal forkjøpsrett i nye boligprosjekter.
- I sentrumsområdet i Vennesla og innen 500 meter fra kollektivtransportens regionale stamnett er minstenorm for tetthet 4 boenheter/dekar, og 6 boenheter/dekar ved beslag av jordbruksareal.

I uregulerte områder for boligbebyggelse med eksisterende småhusbebyggelse gjelder følgende krav:

- Utnyttelsesgrad for eksisterende bygg og nye tiltak skal ikke overskride 30 % BYA, og heller ikke overskride 250 m² BYA, jfr. teknisk forskrift. Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyder regnes i fra gjennomsnittlig planert terreng, jfr. teknisk forskrift.
- Garasje/uthus kan være opptil 50 m² grunnflate, og i en etasje. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.
- Ved ny bebyggelse skal alle tiltak inneha gode arkitektoniske kvaliteter slik at boligområdet fremstår som enhetlig og harmonisk. Fysiske omgivelser skal tillegges særlig vekt når det gjelder terreng og plassering av bygg også i forhold til hverandre.
- Det kan tilrettelegges for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyningsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. Det er en forutsetning at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, og er tilpasset natur og landskap.
- Tiltak skal tilfredsstille relevant lovverk, forskrifter og normer, samt kommuneplanens bestemmelser som omhandler uteoppholdsareal, parkering, forurensning, viktige miljø og naturkvaliteter, støy, flom og skred, samt rekkefølgekrav.

§ 3.1.2 Fritidsbebyggelse

Områdene skal brukes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Størrelse og omfang fastsettes i reguleringsplan.

I uregulerte områder for eksisterende fritidsbebyggelse gjelder følgende krav:

- Maksimum BYA/BRA totalt ikke overstiger 150 m² for bebyggelse.
- Det tillates kun en fritidsbolig pr. fradelt eiendom.
- Ved oppføring av bod/uthus/anneks skal alle bygg regnes med i det totalt tillatte bebygge

arealet.

- Bebyggelsen skal få en god tilpasning til terrenget, og høyder skal regnes i fra gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter.

§ 3.1.3 Sentrumsformål

Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, kontor, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, hotell og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur, arealer for lek og parkering.

Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til sentrumets funksjon.

I planområdet for Hunsøya vestre del (næringsparken) skal andre formål enn bolig prioriteres.

§ 3.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Arealformålet inkluderer barnehage, undervisning, institusjoner, kirker og andre bygg for religiøs utøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende funksjoner. Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skoler, barnehager og kulturinstitusjoner.

§ 3.1.5 Fritids- og turistformål

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder turisme, camping, utleiehytter og leiligheter for utleie. Private fritidsboliger er ikke tillatt.

§ 3.1.6 Råstoffutvinning

Områdene skal brukes til massetak. Til nye masseuttak eller massedeponi skal det lages reguleringsplan med vilkår som gir føringer for bruk i anleggsperioden og etterbruk av arealet. Planen skal avklare størrelsen på uttaket, forhold til naboer og andre brukerinteresser, avbøtende tiltak i driftsperioden og istandsetting av terreng. For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10 000 m³, samt alle uttak av naturstein, skal det foreligge godkjent driftskonsesjon med driftsplan i samsvar med mineralloven.

§ 3.1.7 Næringsbebyggelse

Arealene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Innbefatter kontor, hotell, bevertning, industri, lager, håndverk, bensinstasjon, veiserviceanlegg og annen næring. Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning, og skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

§ 3.1.8 Idrettsanlegg

Arealene skal benyttes til idrett med tilhørende anlegg.

§ 3.1.9 Andre typer anlegg

Arealene skal benyttes til andre typer anlegg slik som avfallsanlegg, energianlegg og vann- og avløpsanlegg.

§ 3.1.10 Grav- og urnelunder

Arealene skal brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)

Eksisterende og planlagte veier, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur inngår i arealformålet.

§ 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)

Områdene inkluderer turdrag, parker, friområder, grøntkorridorer, vassdragsmiljøer og naturområder. Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge til rette for friluftsliv i form av tursti, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

§ 3.4 Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 1)

I områdene er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring, med følgende unntak:

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes bedre alternativ lokalisering på eiendommen.
- Plassering skal tilpasses kulturlandskapet, og avklares i forhold til naturmangfoldloven og kulturminneloven.
- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 60-metersbeltet langs vann og vassdrag der det er alternative brukbare lokaliseringer på eiendommen. Til det vernede vassdraget Songa er byggeavstanden 100 meter. Bebyggelse tillates heller ikke i nedbørsfelt innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssone).

Eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i LNF

- Godkjent bebyggelse i LNF-formål kan gjenoppføres etter brann.
- På eksisterende fradelte og bebygde bolig- og fritidseiendommer kan det ved søknad om tillatelse etter pbl. § 20-2 oppføres påbygg, tilbygg, samt garasjer, bod, uthus ol.

Tillatelsen forutsetter:

- Maksimal tillat BYA for sum boligbebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er maks BYA 30 %, jfr. gjeldende TEK, og heller ikke overstiger 300 m² BYA totalt.
- For fritidsbebyggelsen skal maksimum BYA/BRA totalt ikke overstige 150 m² bebyggelse. Dersom det blir bygd flere bygg på en tomt, skal en regne alle bygg med i det totalt tillatte bebygde arealet.

§ 3.4.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

For områder avsatt på plankartet etter pbl. § 11-7 nr. 5b til LNF med spredt boligbebyggelse eller spredt fritidsbebyggelse, kan det tillates fradeling og ny bebyggelse med tilhørende anlegg uten reguleringsplan, så fremt krav i § 3.4.1.1 er innfridd. Antall nye enheter totalt for områdene er vist i tabell § 3.4.1.2 og § 3.4.1.3.

§ 3.4.1.1 Krav tilhørende områder med spredt bolig- eller fritidsbebyggelse

- a) Det tillates kun fradeling for en bolig-/fritidstomt per eiendom.
- b) Forutsetter behandling etter jordloven.
- c) På fradelte bolig- og fritidsboligtomter kan det i tillegg til bolig eller fritidsbolig oppføres påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Gjelder også eksisterende bebygde eiendommer. Tillatelsen forutsetter:
 - Maksimal tillat BYA for sum boligbebyggelse per enhet er maks BYA 30 %, og heller ikke overstiger 300 m² BYA totalt, jfr. gjeldende TEK.
 - For fritidsbebyggelsen skal maksimum BYA/BRA totalt ikke overstige 150 m². Dersom det blir bygd flere bygg på en tomt, skal en regne alle bygg med i det totalt tillatte bebygde arealet.
- d) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- e) Betinginger avkjørselstillatelse eller evt. tillatelse til utvidet bruk, samt veirett fram til bebyggelsen.
- f) Adkomstveier skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende adkomstveier skal benyttes så langt det er mulig.
- g) Adkomstvei skal opparbeides i tråd med krav til tekniske løsninger (jfr. § 2.3).
- h) Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
- i) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- j) Bygning med innlagt vann må tilkobles offentlig kloakk eller ha utslippstillatelse etter forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

- k) Byggegrense til vei må følge gjeldende regler.
- l) Byggegrense mot jordbruksareal (dyrket mark og innmarksbeite) er minimum 15 meter.
- m) Bebyggelsen skal ikke plasseres nær driftsveger, lagerplasser, velteplasser, i viktige natur- og kulturlandskap og/eller hvor viktige kulturminner eller friluftsliv blir skadelidende.
- n) Hensynet til naturmangfold skal vurderes i henhold til naturmangfoldlovens §§ 7-12.
- o) Nye tiltak skal oversendes på høring hos antikvariske myndigheter.
- p) Det er ikke tillatt å oppføre bolig- eller fritidsbebyggelse nærmere driftsbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftsbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.
- q) Tiltak etter pbl. § 20-1 skal ikke plasseres nærmere vann og vassdrag enn 60 meter. Til det vernede vassdraget Songa er byggeavstanden 100 meter eller ikke nærmere enn eksisterende tekniske anlegg (veg, bygninger etc.). Verneområdet omfatter også sidevassdrag.

§ 3.4.1.2 Områder med spredt boligbebyggelse

Områdenr.	Beliggenhet	Kommentar	Ant. boliger
1	Kiledalen	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	1
2	Lauvås		2
3	Høversland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
4	Steinsland		1
5	Eikeland i Hægeland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	1
6	Åmdal i Hægeland		2
7	Ropstad		3
8	Reiersdal		4
10	Jeppestøl	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	2
11	Greibesland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	4
12	Homstean		3
13	Berge-Vehus	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
14	Langeland		3
15	Løyning		1
16	Røyknes		5
17	Lie-Horrisland		2
18	Åmdal i Vennesla	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
22	Honnemyr	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	4
23	Eikeland-Verås	Forutsetter g/s-vei langs fv. 67 fra Hommefjellet til fv. 405, evt. avtale om deltakelse i finansiering av ny g/s-vei.	3
Sum			50

§ 3.4.1.3 Områder med spredt fritidsbebyggelse

Områdenr.	Beliggenhet	Kommentar	Ant. boliger
A	Kilefjorden		20
B	Lauvås	Ikke hytter nær opp til løypetraseen	5
C	Høversland	Ikke hytter nær opp til løypetraseen	5
D	Kvellandsvannet m.fl.		5
E	Topstadvann m.fl.		10
F	Langeland	Hytter finnes i området	2
G	Føreland		7
H	Løyning		3
I	Holtan		2
J	Einstablandsvannet	Hytter finnes i området	2
K	Ytre Jeppestølvatnet		4
Sum			65

§ 3.4.2 Friluftsliv

Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet er tillatt. Tiltak i strid med arealformålet, herunder blant annet idrettsanlegg, barnehager og private hytter er ikke tillatt.

§ 3.5 Vassdrag (pbl. § 11- 7 og 11 nr. 3 og 5)

§ 3.5.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)

Graving, mudring, utfylling, brygger og andre tiltak som kan forringe området natur/-verneverdi eller friluftsverdi for allmennheten kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Dersom det foreligger mudringstillatelse, tillates tiltak i vann og vassdrag for å bekjempe problemarter som eks. krypsiv.

§ 3.5.2 Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

Langs verna vassdrag er det en byggegrense på 100 meter. Verneområdet omfatter også sidevassdrag. Langs alle andre vann og vassdrag gjelder en generell byggegrense på 60 meter. Det vil si at i 60-metersbeltet langs vassdrag, bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m ikke tillatt. Ved eventuell dispensasjon fra byggegrensen, må krav til sikkerhet mot flom og erosjon i TEK17 § 7-2 være dokumentert ivaretatt. Unntatt fra byggegrensen er tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. Det er en forutsetning for unntaket at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, er tilpasset natur og landskap, samt at hensynet til LNF-formålet og naturmangfoldlovens §§ 7-12 er ivaretatt.

Kapittel 4. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

Hensynssoner skal vise hvilke hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av areal. Hensikten med hensynssoner er å vise hvilke viktige hensyn som må ivaretas innenfor sonene. Sonene vil også være et grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi veiledning ved behandling av dispensasjoner.

§ 4.1 Soner med sikrings-, støy og fareområder (pbl. § 11-8 a)

§ 4.1.1 Sikringssone med nedslagsfelt til drikkevannskilde - H110

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne. I områder uten reguleringsplan tillates ikke oppført nye bygninger som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) i nedslagsfeltet til drikkevannskilde.

§ 4.1.2 Sikringssone med område for grunnvannsforsyning - H120

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne. Innenfor sonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

§ 4.1.3 Sone med sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - H190

Innenfor sone for sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 4.1.4 Sone for støy - H220

Viser til støysonkart fra Statens vegvesen (støysonkartet) som gjelder for riks- og fylkesveier. Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk. Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det samme gjelder for støysonkart fra Bane Nor som gjelder for jernbanen.

Unntakssone for støy – H290

Innenfor den sørlige delen av eksisterende sentrumsplan for Vennesla er det avsatt avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone. Ved ny utbygging eller ved bruksendring til nye boenheter innenfor sentrumsområdene kan bygninger med støyfølsomt bruksformål lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
- Støyretningslinjens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- Reguleringsplan skal omfatta støyutredning som viser støyreduserende tiltak samt støysoner for Lden 50 dB.

§ 4.1.5 Sone med ras- og skredfare - H310

I områder med ras- eller skredfare skal det ved tiltak etter pbl. § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Det må dokumenteres hvordan tiltakets sikkerhet mot ras og skred ivaretas i henhold til TEK17.

§ 4.1.6 Sone med flomfare - H320

I områder med flomfare skal det ved tiltak etter pbl. § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Det må dokumenteres hvordan tiltakets sikkerhet mot flom ivaretas i henhold til TEK17.

§ 4.1.7 Sone med fareområde høyspenningsanlegg - H370

Sone med fareområde gjelder for kraftledninger. Innenfor sonen skal avstandskrav til senterlinje hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6. Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bebyggelse som kan hindre etablering av nye kraftanlegg, hindre vedlikehold eller gjøre skade på nettstasjon eller kraftledninger. Alle tiltak som planlegges innenfor hensynssonen må avklares med Statnett og Agder Energi.

§ 4.2 Sone med særlig hensyn (pbl. § 11-8 c)

§ 4.2.1 Hensynssone landbruk - H510

Innenfor hensynssone landbruk bør tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området unngås. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet.

§ 4.2.2 Hensynssone friluftsliv - H530

Innenfor hensynssone friluftsliv bør tiltak som kan forringe områdets kvalitet til bruk for friluftsliv unngås.

§ 4.2.3 Sone med særlig hensyn til bevaring naturmiljø - H560

Innenfor hensynssonen bør landskaps- og naturmiljø hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 4.2.4 Sone med særlig hensyn til bevaring kulturmiljø - H570

Innenfor hensynssonen bør kulturminner/-miljø hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 4.3 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8 d)

I eksisterende områder vernet etter naturvernloven eller annet rettsgrunnlag er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

§ 4.3.1 Naturreservater med vern - H720

- Sognevannet naturreservat (våtmark, viktig våtmarksområde, rikt og særpreget fugleliv)
- Paulen naturreservat (barskog, variert og relativt lite påvirket barskogområde)
- Skråstadheia naturreservat (barskog, variert kystnær skog)
- Kile naturreservat (skogvern)

§ 4.3.2 Varig vernede vassdrag -H740

- Songavassdraget. Verneområdet omfatter også sidevassdrag.

§ 4.3.3 Fredet veistrekning – H730

- Del av riksvei 9 er forskriftsfredet gjennom «Nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner» (2002). Forvaltningsmyndighet er Riksantikvaren.

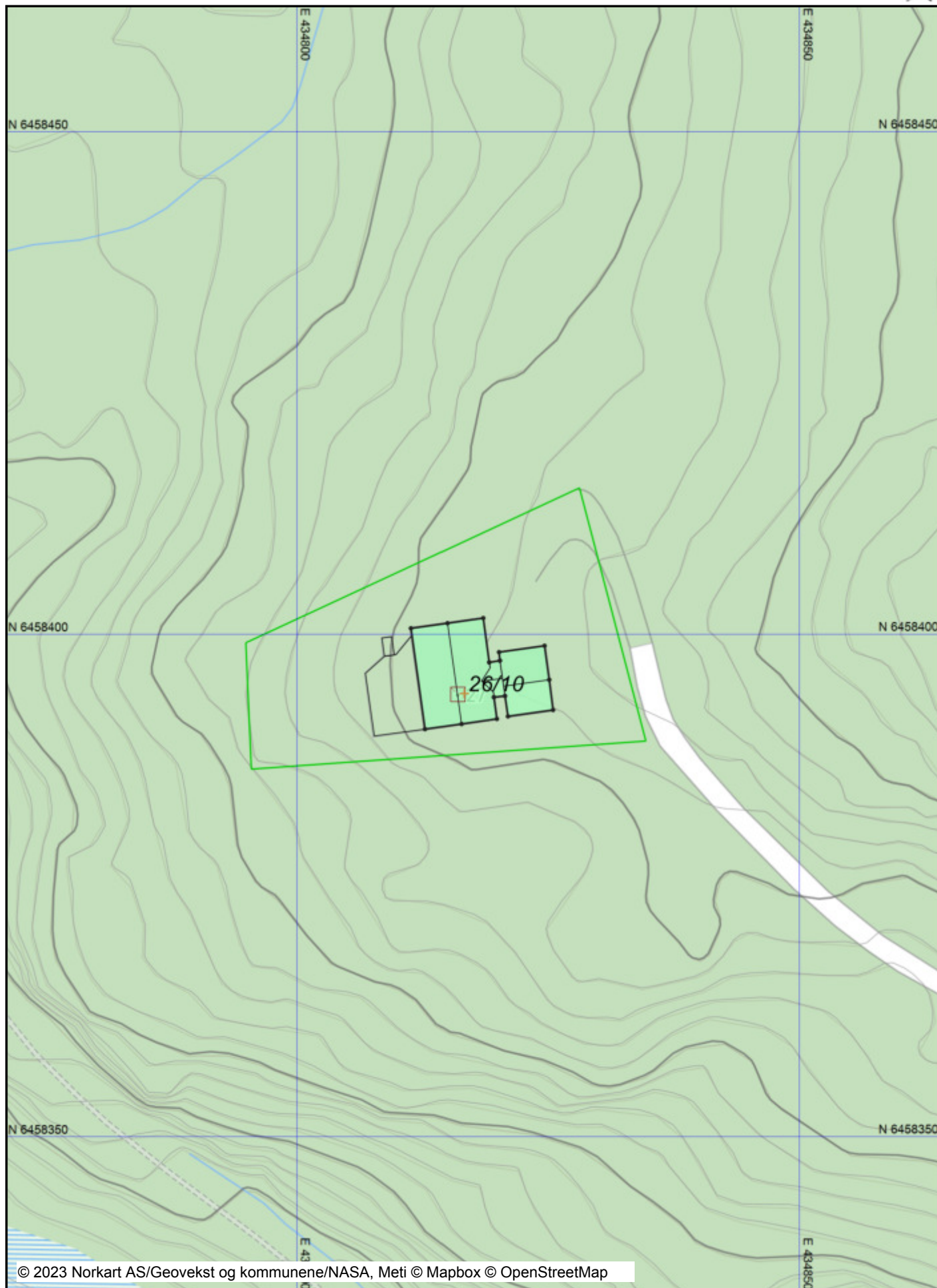


26/10

Dato: 22.08.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

VA_KOPLINGER_4223		AVLOPFELLES STOR	
	Kum		VANNLEDNING_PUMPELEDNING
	Kum		VANNLEDNING PRIVAT
	Abonnent		VANNLEDNING
	Anboring		VANNLEDNING STOR
	Basseng		SPILLVANN_PUMPELEDNING
	BrÅ,nn		SPILLVANN PRIVAT
	Diverse		SPILLVANN
	Grenpunkt		SPILLVANN STOR
	Gategut		OVERVANN PRIVAT
	Hjelpepunkt		OVERVANN
	Hydrant		OVERVANN STOR
	Hydrofor		DRENSLEDNING
	Sprinkelanlegg		DRENSLEDNING STOR
	Bekkeinntak		DIVERSE_LEDNINGER
	BekkeinntakMedRist		DIVERSE_LEDNINGER
	Inntak	VA_UTSTYR_4223	
	Kran		Maaler
	Minirensanlegg		Stengeventil Apen
	Oljeutskiller		Stengeventil Stengt
	Fettutskiller		Diverse_Ventiler_skraastrek
	OverlÅ,p		SoneVentil
	Pumpekum		BrannVentil
	Pumpestasjon spillvann	VA_UTSTYR_KOPL_4223	
	Pumpestasjon vann		Spyleventil
	Reduksjon		Lufteventil
	Renseanlegg		Varmekabel
	Vannbehandlingsanlegg		BrannVentil
	Sandfangskum	Matrikkel Bygning	
	Septiktank		Bygning, Fritidsbygg
	SkjÅ,t		Bygning, Andre bygg
	Slamavskiller		Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Gatesluk		Bygning, uten Bygningspunkt
	SlukMedSandfang	Bygninger	
	Sluk		Taksprang Bunn
	PÅ%koplingspunktAvlÅ,p		Takriss
	Trekkum		Trapp inntil bygg, kant
	Tank		Veranda
	Trasepunkt		Bygningslinje
	Uspesifisert		Taksprang
	Utslipp		Mønelinje
	Vannpost	Matrikkelkart	
	Ventilpunkt		Grunneiendom
	T-ROR		Hjelpelinje fiktiv
	Mast veglys		Hjelpelinje vannkant
	Skap veglys		Grense <= 10 cm
	Stake_Spyle_Kum		Grense <= 30 cm
VA_LEDNINGER_4223			Grense < 200 cm
	NEDLAGTLEDNING		Grense < 500 cm
	AVLOPFELLES PRIVAT	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	AVLOPFELLES		Godkj. Nybygg
	AVLOPFELLES		Godkj. Bygningsending

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

4223 - VENNESLA

Gårdsnummer:

26

Bruksnummer:

10

Utskriftsdato / klokkeslett:

17.08.2023 kl. 11:25

Produsert av:

Kjersti Simonstad

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	STØLSBU
Etableringsdato:	15.10.1941
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 26 / 10	717,2	m2

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011172	DAHL CHRISTIN	H0101	IDUNVEIEN 8 4632 KRISTIANSAND S	1 / 2
Hjemmelshaver		250277	HAGELAND JARL ERIK	H0101	MARVIKSVEIEN 55 A 4631 KRISTIANSAND S	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6458394	434817		717,2	m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Årsak til feilretting	Annen referanse		

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4223 - 26/10		
		Omnummerert fra:	1014 - 26/10		

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Skylddeling

15.10.1941

Skylddeling

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Forretning over eksisterende matrikkelenhet

27.11.2006

Kartforretning

103

Adresser

Adresstype

Adressenavn

Adressetilleggsnavn

Vegadresse

Støllevegen

Adressekode

Kildekode

4810

Adressenr

Koord.syst.

Nord

27

Øst

EUREF89 UTM Sone 32

6458394

Kretser

Grunnkrets

0106 Illebekk

Stemmekrets:

7 Skarpengland

Kirkesokn:

05050102 Øvrebø

Postnr.område:

4715 ØVREBØ

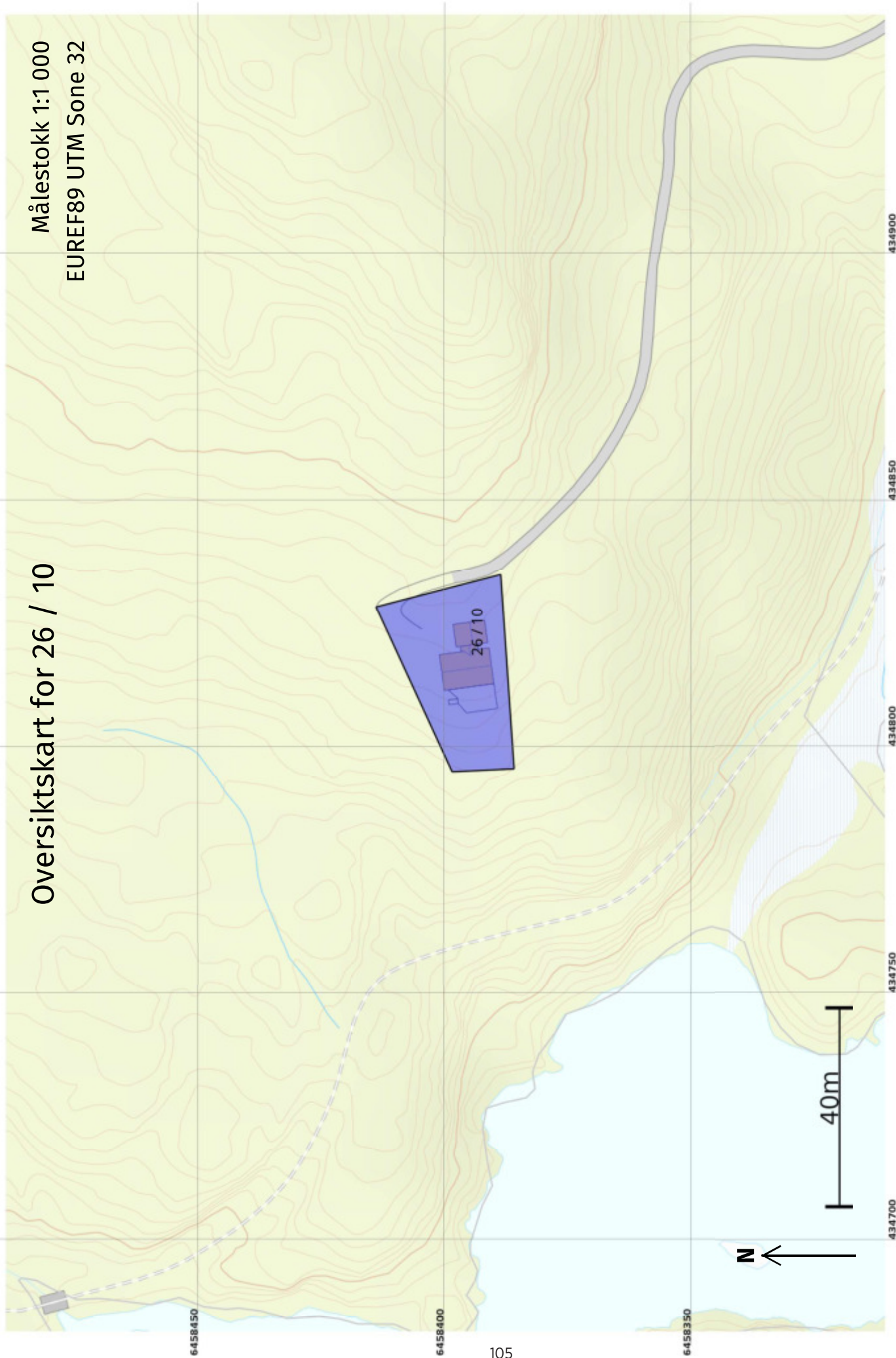
Tettsted:

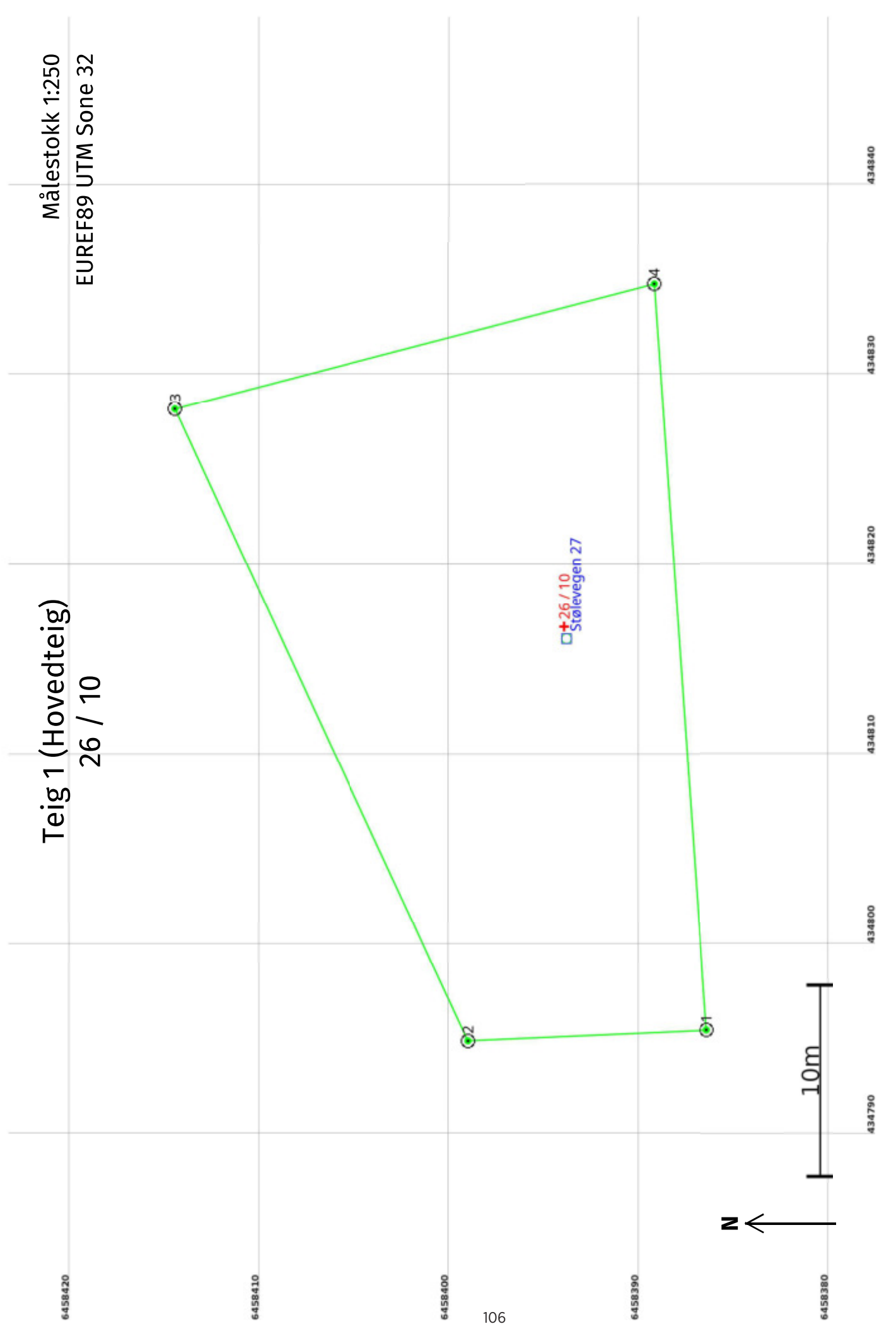
Atkomstpunkt

Nei

Oversiktskart for 26 / 10

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 717,2 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6458394 Øst: 434817

Representasjonspunkt: Koordinatsystem:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr		Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius	
1	6458386,62	434795,42	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		
2	6458399,17	434794,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		
3	6458414,61	434828,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		
4	6458389,38	434834,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		



Servicetorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

Dato: 24.08.2023

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	26	Bruksnr:	10	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Stølevegen 27, 4715 Øvrebø						
Eier:	Christin Dahl ½ Jan Erik Hageland ½						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	717m ²			Arealkilde: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase			
Tilleggs areal	m ²						

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

Kommentar:

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m ² :	Tatt i bruk:
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		1998

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i matrikkelen.

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggemeldt:	☒	☐

Kommentar:



Servicetorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒			Periode:
Uregulert ☒			
Reguleringsbestemmelser ☐			

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	Privat anlegg	Kommentar
Vann	☐	☐	Ingen
Avløp	☐	☐	Ingen
Slamavskiller	☐	☐	
Vannmåler	☐	☐	
Parafintank ☒ *Se kommentar	Oljeutskiller: ☐ *Se kommentar	Fettutskiller: ☐ *Se kommentar	
Kommentar: Fritidsboligen som er anlagt på gamle murer har ikke anlagt parafintank/oljefyring. Kommunen har ingen dokumentasjon på om det tidligere har vært etablert parafintank tilhørende det huset som stod der før. På grunn av tidligere boligs alder bes selger bekrefte/avkrefte om det har vært etablert/sanert en oljefyr/parafintank. I henhold til lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer, er alle abonnenter som er tilknyttet offentlig nett pålagt å ha vannmåler. Avlesning av måler gjennomføres i desember hvert år. Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg: Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			



Servicetorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

Kommunale avgifter og gebyrer er fordelt på 12 terminer.

Minstesatsen for å få månedlig fakturering er kr. 2 000,- netto.

Fakturabeløp under minstesatsen vil bli fakturert i to terminer; februar og august.

Gebyr – tilknyttet offentlig vann og/eller avløpsnett

Årsgebyr vann og avløp (= forbruksgebyr + abonnementsgebyr)	u/mva	m/mva	enht
Abonnementsgebyr - vann - pr bruks/boenhet	kr 1 200,00	kr 1 500,00	pr år
Abonnementsgebyr - avløp - pr. boenhet	kr 1 965,00	kr 2 456,25	pr år
Forbruksgebyr - vann - pr bruks/boenhet	kr 10,50	kr 13,13	pr m ³
Forbruksgebyr - avløp - pr bruks/boenhet	kr 20,80	kr 26,00	pr m ³

Vannavgift etter måler:

Ja: ☐

Nei: ☐ Måler må monteres.

Gjennomsnittsforbruket for vann i en husstand er 50 m³ pr person.

Akonto for innværende år = XX m³.

Ny eier må oppgi ønsket akonto eller ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

Gebyr – privat vann og avløpsanlegg

Slangegebyr	u/mva	m/mva	enhet	på eiendom
Slamavskiller inntil 4 m ³ tømme frekvens 24 (2. hvert år)	kr 1 807	kr 2 259	pr år	
Slamavskiller inntil 4 m ³ tømme frekvens 12 (1 x i året)	kr 3 614	kr 4 518	pr år	
Minirensanlegg inntil 4 m ³ tømme frekvens 12	kr 4 434	kr 5 543	pr år	
Tett tank inntil 6 m ³ tømme frekvens 12	kr 4 715	kr 5 894	pr år	
Tett tank inntil 6 m ³ tømme frekvens 6 (2 x i året)	kr 9 430	kr 11 788	pr år	
Tett tank - utenfor tømmerute/krisetømming	kr 4 715	kr 5 894	pr år	
Tett tank - utover 6 m ³	kr 559	kr 698	pr m ³	
Alle tanker - utover 4 m ³ /6 m ³	kr 559	kr 698	pr m ³	
Slamavskiller og minirensanlegg - utenfor tømmerute	kr 2 706	kr 3 383	pr tømning	
Slamavskiller og minirensanlegg - krisetømming (3t. varsel)	kr 3 681	kr 4 601	pr tømning	
Alle tanker - bomtur	kr 847	kr 1 058	pr oppmøte	
Tilsynsgebyr (gjelder slamavskillere)	kr 500	kr 500	pr år	

***kommentar: Avløpsfritt tolett**

Faktura for renovasjon sendes fra Avfall Sør AS, www.avfallsor.no. Kontakt dette firmaet for å få opplysninger som gjelder renovasjonskostnader.



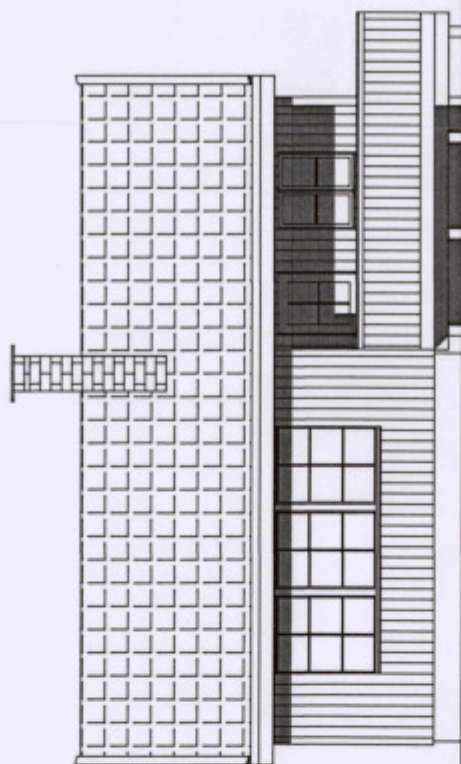
Serviceorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.vennesla.kommune.no>

2000 Legalpant

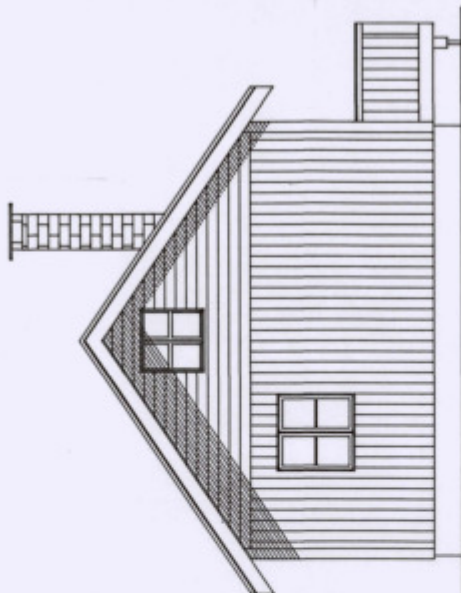
Restanse: 0,-

Ingen eiendomsskatt eller kommunale avgifter.
Feie og tilsynsgebyr fritidsbolig er ca. kr. 331,25.

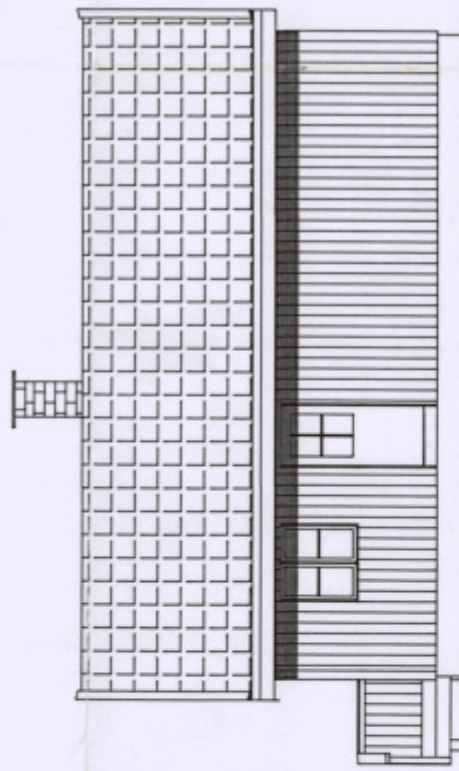
Dette gjelder forbruk for eier pr. i dag.



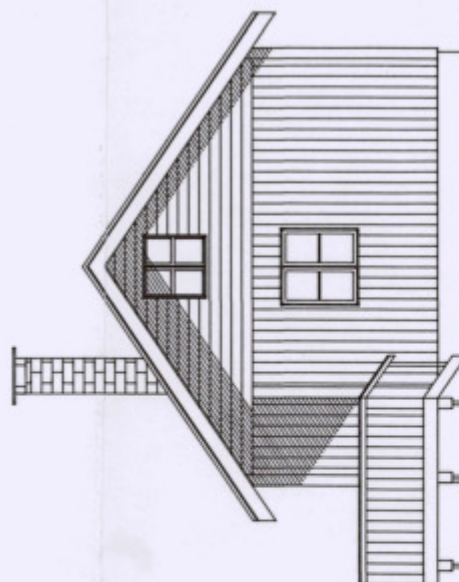
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

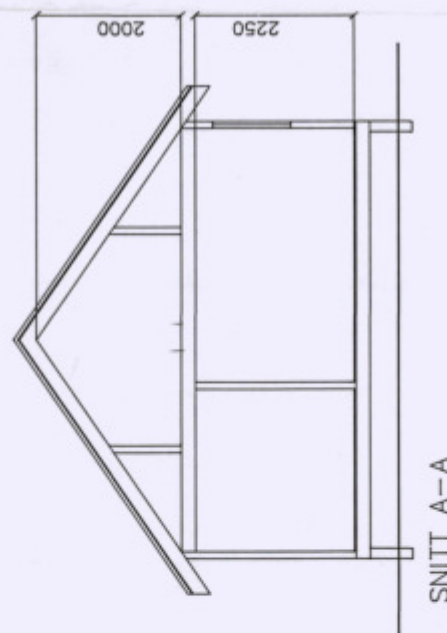
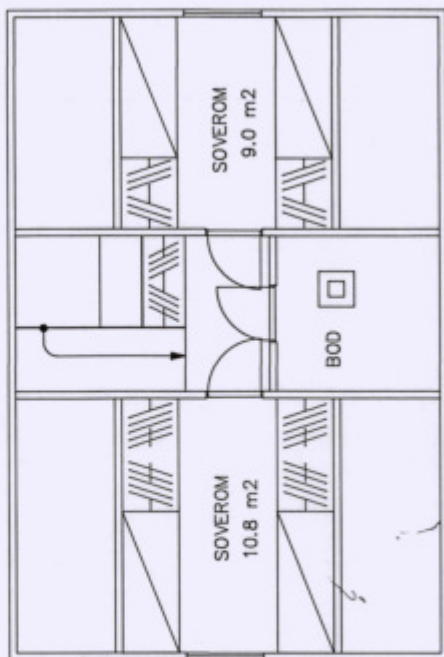
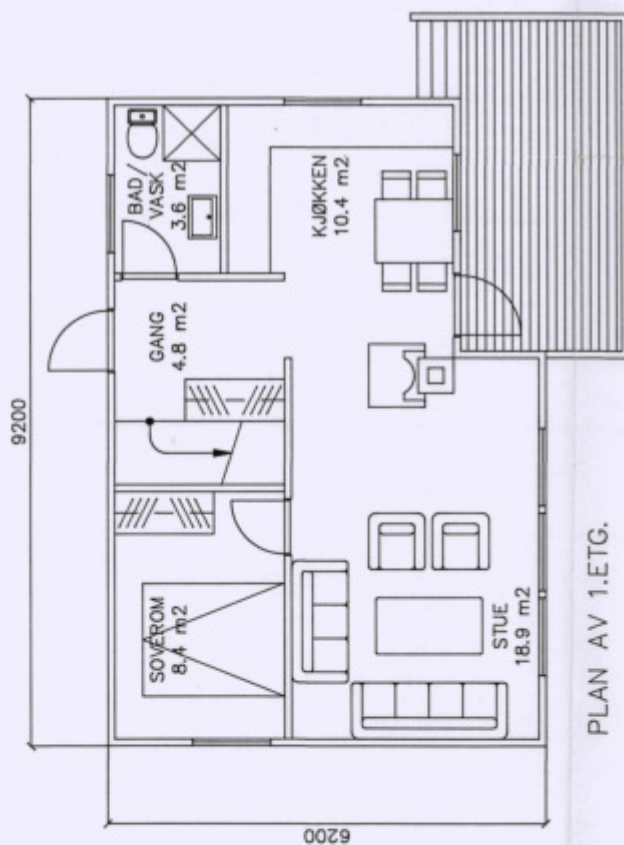


FASADE MOT ØST

ODDKJENT, den 17/3 1997
av BYGG- OG MILJØUTVALDET
På visse vilkår Rbl

REV.	REVISJONS TIDST	DATE	SEK.
1	ODD HAGELAND	150 M.S	11/02/
2	FORSLAG TIL HYTTE		
3	FASADER		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Kvadraturen Videregående Skole
avd. Teknisk Tegning kl.
FA-HY-1



GODKJENT, den 17.13. 19. 47.
av BYGG- OG MILJØUTVALGET
På visse vilkår RBL

REV.	REVISJONS TRAKT	DATE	SIGN.	REVISJONEN AV
0000	ODD HAGELAND			PL/HY
000001	FORSLAG TIL HYTTE	1:50	M.S.	11/03/
000002	PLAN 1.ETG			
000003	PLAN LOFT			
000004	SNITT			
000005	—			
Digital Tegningsservice AS - 077- GROBLANDSVEIEN 31 0160 OSLO 1				Revisjonen
Tegning av PL-HY-2				Revisjonen



JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Setesdal | Ljosheimvegen 1 | |