



Alver kommune Plan og utvikling

Arkivsaknr: 2023/11763-32
Sakshandsamar: Merethe Tvedt
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Reguleringsplan for Tonesmarka gnr. 322 bnr. 4 m.fl. PlanID. 125620180005 - 2. gongshandsaming

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	
	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Tonesmarka gnr. 322 bnr. 4 mfl. Planid. 4631_125620180005, som vist på plankart sist datert 29.10.2025 og med føresegner av revisjonsdato 30.10.2025.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12».

Saksopplysningar

Bakgrunn

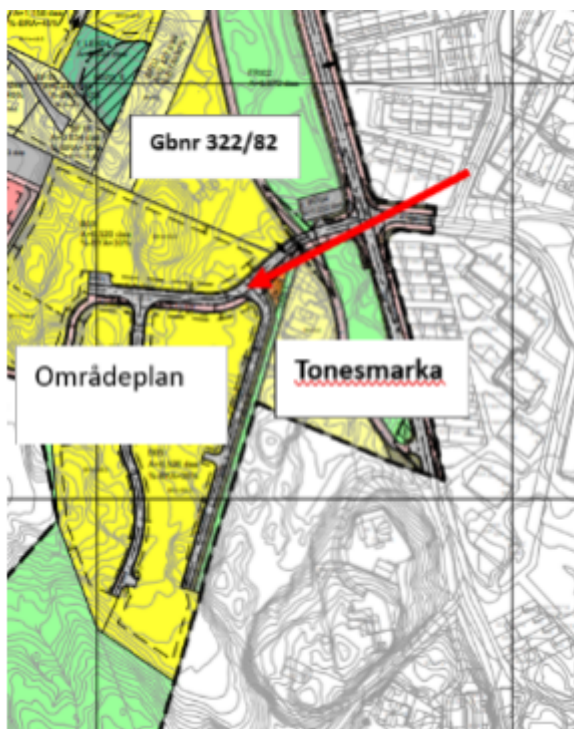
På oppdrag frå Magnar Askeland mfl. legg Norconsult AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Tonesmarka gbnr. 322/4 m. fl. Planområdet er på om lag 63 daa og omfattar den søraustleg delen av området avsett som B8 (bustad) i kommunedelplanen for Meland, KDP-M. Planområdet ligg ca. 1,5 km. i luftline sørvest frå Frekhaug senter, og blir ein forlenging av eksisterande bustadfelt i Mjåtveitmarka. (Sjå kartutsnitt).



Oversiktskart over planområdet.

Innafor planområdet ligg det i dag 6 einebustader. Det er etablert ein anleggsveg/skogsveg i sørleg del av planområde. Eigedomen gbnr. 322/82 heilt nord, inngår både i denne detaljplanen, og i pågåande områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø. På eigedomen er det gitt dispensasjon og rammeløyve til å føre opp eit lågt leilegheitsbygg med inntil 9 bueiningar som skal nyttast som omsorgsbustader. Leilegheitsbygget blir oppført som omsorgsbustader.

I den pågåande områdeplanen er det planlagt å regulera inn ein tilkomstveg i søraustleg del av gbnr 322/82, som skal gå til bustadutbygging av delfelt regulert som B03-B05 (sjå utklipp av områdeplankart under). Området B03-B05 i områdeplanen tilgrensar detaljplanen for Tonesmarka i vest, og reguleringsplanen for Tonesmarka tilrettelegg for denne løysinga slik planen blir lagt fram.



Utsnitt viser regulert tilkomstveg vist med rød pil i pågående områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø i sør-austleg del av gbnr. 322/82.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for utbygging av totalt 32 nye bustadeiningar i form av frittliggjande einebustader, tomannsbustader og fleirmannsbustader med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Det er òg planlagt for eit forsamlingslokale på om lag 1325m² med eit tilhøyrande utandørs aktivitetsområde. (Planskildringa beskriv at forsamlingshuset er ynskjeleg å utvikle som eit mangfaldig aktivitetsområde som opnar for ballspel og annan idrett, leik og sosiale samankomstar. Det er seinare lagt til at lokale skal nyttast for barne/ungdomsarbeid, pensjonistar og gudstenester m.m.).

Byggehøgde og utnyttingsgrad går fram av plankartet. Grad av utnytting ligg mellom 30-50 % BYA på bustadeiningane, og 51% BYA på forsamlingshuset. Byggehøgde er oppgitt med både møne og gesimshøgde for dei nye byggjeområda, med unntak av AT og BBB1 som har byggehøgde.

Parkering er løyst på eiga tomt, i tilknytning til dei ulike bustadfelt. Det er òg avsett eit mindre areal f_BGF1 nord for BFS5 område som opnar for garasje og parkeringsplass for bustad og fritidsbustad. Parkering for forsamlingslokale er inndelt i to større parkeringsplassar, ein nord for forsamlingslokale med 21 plassar, og ein sør aust frå bygget med plass for 37 parkeringsplassar. Den søraustlege parkeringsplassen er føreslått regulert som ein kombinasjon av parkeringsplass og leikeplass.



Utsnitt fra illustrasjonsplan.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 29.11.2023, som sak 157/23. Med heimel i Pbl § 12-11 vedtok APM då å setje vilkår til planforslaget både før det blei lagt ut på offentlig ettersyn, og fram mot 2. gongshandsaming av planforslaget. Vilkåra var følgjande:

Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn skal:

- ROS analyse oppdaterast.
- Illustrasjonsplan sikrast at viser reelt uteoppfallsreal i tråd føresegn. 4.1.2.
- Plankart oppdaterast med senterlinje for Køyreveg, SKV, og fortau, f_SF må utvidast til 2,5 meter.
- Plannamn rettast.

Før 2. gongshandsaming av planarbeidet skal:

- Trafikksikringstiltak langs Mjåtveit vegen vert utgreidd og evt. innarbeidd som tiltak i Tonesmarka, eller som rekkefølgekrav før utbygging av Tonesmarka.
- Føresegnene må sikrast med tydeligare krav til utforming, funksjonell og bevisst arkitektur. • Det vert vurdert om løysing for hentepunkt funksjonen for renovasjon for arealet f_BKT2, for betre sikring av manøvrering.
- Krav til geoteknikks vurdering av områda som ligg under marin grense, skal i føresegnene endrast frå før IG til før rammeløyve.
- Føresegnene må sikrast med minste tomtestorleik for BFS områda.
- For BBB1 skal antall parkeringsplass for bil vera 1,5 plass pr. eining.
- For delfelt BAT og BBB1 skal det liggje føre illustrasjonar som viser tenkt utforming.
- For delfelt BBB2 skal det arbeidast meir med utforming av uteoppfallsareal, byggehøgde, antall einingar og utnyttingsgrad. Parkeringskjellar skal vurderast framfor overflateparkering. Endringane skal oppdaterast i planmateriale, og det skal liggje føre illustrasjonar, snitt/perspektiv teikningar som viser tenkt utforming.
- Tiltaka som skal sikre god handsaming av overvatn må konkretiserast/sikrast betre i føresegnene mot gjennomføring, og følgjast opp som rekkefølgekrav.
- Feltnamn i planmateriale må endrast til gjeldande liste frå KMD.
- Tilbakemeldinga frå avdelinga veg, og VA må følgjast opp til 2. gongshandsaming

Når vilkåra var oppfylt blei planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn og høyring. Høyringsperioden var i tidsrommet 09.03.2024 – 22.04.2024. Det kom 3 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 7 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. NVE fremja også motsegn til forslaget. Det vart det peikt på følgjande:

Høyringsuttaler:

- NVE fremja først motsegn på grunn av uavklart fare for områdeskred/kvikkleire, og kravde dokumentasjon av trygg byggegrunn før planvedtak.
- Statsforvaltaren i Vestland viste til motsegna frå NVE og hadde merknader til miljømål etter vassforskrifta, klima- og energiplanlegging, vurdering av klimagassutslepp og avbøtande tiltak for elvemusling. Spørsmål om massehandtering og ressurspyramiden vart òg reist.
- Vestland fylkeskommune hadde ingen nye merknader utover tidlegare uttale til oppstart.

- Statens vegvesen tok opp behov for heilskapleg trafikk- og vegløyising i samanheng med områdeplanen for Dalstø–Mjåtveitstø, presisering av rekkefølgeføresegner og omtale av omsorgsbustadene i BBB1.
- NGIR hadde merknad til areal for renovasjonsløyisingar, krav til manøvrering, snuplass og tryggleik for leikeplassar i nærleiken.
- Branntilsynet (NGIB) kom med innspel om hydrantar, vasskapasitet og tilkomst for utrykkingskøyretøy.
- Kart og oppmåling anbefalte grensegang mot eigedommar med uvisse grenser, særleg mot bnr. 68.

Private merknader:

- Kritisk til byggehøgde
- Peika på trafikktryggleiken i krysset der fleire vegar møtest og foreslår at tilkomst til utbyggingsfelt på gnr. 322/254 burde leggjast om, via forsamlingshuset.
- Uro for auka avrenning frå planområdet mot Drømmehagen gard, samt peika på risiko for skade på grøftesystem og tryggleiken for barn på garden.
- Peika på fleire tema som: behov for samanheng mellom rekkefølgekrav i områdeplan og detaljplan, lokalisering av forsamlingshuset i høve kollektivtilbod og nullvekstmål, parkeringsdekning, trafikkmengd og tryggleik for barn langs Mjåtveitmarka.

Motsegna

På bakgrunn av NVE si motsegn har det i tida etter offentleg ettersyn blitt gjort undersøkingar og Norconsult har utarbeidd eit notat om områdeskredfare i planområde. Konklusjonen av notatet er innarbeidd i planomtalen kap. 5.12, kor det kjem fram at det ikkje er fare for områdeskred etter gjennomførte undersøkingar. Krav til rekkefølgekrav om ytterlegare geoteknikks vurdering før byggestart er difor ikkje aktuelt for planområde.

Statsforvaltar og NVE hadde oppdatert planmateriale til uttale i mars 25. Og i brev datert 26.3.2025 vart motsegna til planen formelt trekt.

Alle merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema, vedlegg 15 og vurdert som dekkande.

Endringar etter offentleg ettersyn

Planmateriale er blitt supplert med nye utgreiingsnotat om: Områdeskredfare vedlegg 13, Trafikknotat vedlegg 7, Masseberekning og Massebruk vedlegg 12. Endringane som er føretatt etter offentleg ettersyn kjem fram av merknadsskjema (med ei fullstendig opplisting nedst i skjema). Dei viktigaste endringane er:

- Plankartet er revidert med oppdaterte feltnamn, antall renovasjonsareal er redusert og samla, byggegrense for BB1 er tilpassa godkjent rammesøknad, og kryss mellom køyreveg og Mjåtveitmarka er justert etter vegnormal N100 med forlenga fortau til eigna kryssingspunkt.
- Føresegnene er supplert med nye krav til estetikk, overvasshandtering og massebruk, samt presiseringar for parkering, tomtestorleik, leikeplass og rekkefølge. Det er lagt inn minste tomtestorleik for BF-områda, justerte byggehøgder og utnyttingsgrad for BB2, samt oppdatert parkeringsføresegn for BB1. Rekkefølgeføresegnene er presisert med krav til rundkøyering, kollektivhaldeplassar og gangkryssing mot fylkesveg, og med nye krav til trafikksikringstiltak i Mjåtveitmarka.

- Planomtalen er oppdatert med notat om områdeskred og ny vurdering av økologisk tilstand i Mjåtveitelva. Planomtalen er utvida med omtale av miljømål etter vassforskrifta, barn og unge sine interesser, universell utforming og ny forklaring av renovasjonsløyising etter dialog med NGIR. Det er lagt til nytt kapittel om klima, energi og massetransport, samt oppdatert omtale av massetilfylling i NMA2. Nye 3D-illustrasjonar og oppdatert beskriving av BB1 som viser tilpassing til godkjent rammesøknad, og at bustadområdet BB2 er endra frå to bygg til eitt med parkeringskjellar. Parkeringsplassar er tilrettelagt med breidde på 2,6 meter.
- Planforslaget er òg oppdatert som del av ei kvalitetssikring før slutthandsaming. Dette omfattar mellom anna oppdatert basiskart, mindre suppleringar i planomtalen og justeringar i rekkefølgeføresegnene i tråd med vurderingar frå kommunen.

Vurdering

Kommunedirektøren viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongshandsaming av planen. Vidare kommenterer kommunedirektøren dei sentrale problemstillingane i plansaka, og endringane som har kome til etter høyringa. Øvrige tema er vurdert ivaretatt.

Forhold til overordna plan- og arealformål

Planområdet ligg innanfor felt B8 i kommunedelplan for Meland, KDP_M som er avsett til bustadføre mål i kommuneplanen sin arealdel. Planforslaget legg til rette for bustader i samsvar med dette føremålet.

Etablering av forsamlingshus byggjer på politisk føring frå KS-sak 130/2017, der det vart opna for samfunnshus innanfor området. Planen vurderast såleis å vere i tråd med overordna plan og retningslinjer.

Forholdet til gjeldande reguleringsplan, og pågåande områdeplan

Planområdet grensar til gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka, og både grensar/-og overlappar den pågåande områdereguleringa for Dalstø–Mjåtveitstø.

Planforslaget vidarefører tilkomst og vegstruktur frå Mjåtveitmarka og legg til grunn dei same trafikk- og infrastrukturtiltak som i områdeplanen. Dette inneber mellom anna at det er lagt til rette for tilkomstveg frå søraustleg del av gbnr. 322/82 (BB1) mot bustadfeltet i områdeplanen. Og at krysset mellom fv. 564 Rosslandsvegen og Mjåtveitmarka skal oppgraderast med rundkøyring, kollektivhaldeplassar og gangkryssingsløyisingar før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak innanfor planområdet.

Vidare er det i planforslaget òg sett krav om etablering av trafikkisikringstiltak på vegen Mjåtveitmarka, herunder fartsdempande humpar og nedsenka fortau ved naturlege gangkryssingar, før utbygginga kan starte.

For overlappende areal (BB1) vil prinsippet «*sist i tid, best i rett*» gjelde. Planforslaget er utforma slik at det ikkje kjem i konflikt med gjeldande planløyisingar og sikrar samanheng mellom bustadområda.

Bustadtypologi (BB1 og BB2)

For delfelt BB1 er planforslaget justert i tråd med godkjent dispensasjon og rammesøknad. Området er regulert til omsorgsbustader med maksimalt 8 bueiningar. Parkeringskrav er oppdatert til 1 plass og samla uteoppfallsareal på 100 m² pr. bueining. For delfeltet BB2 er løyisinga endra frå to bygg til eitt, med parkeringskjellar. Utnyttingsgrad og byggehøgde er justert, og MUA oppdatert.

Kommunedirektøren finn at endringane gir meir funksjonelle og estetisk gode løysingar for desse delfelta. Dei reduserer arealbruk og terrenginngrep, og sikrar betre tilpassing til eksisterande bustadområde.

Uteopphaldsareal

Til 1. gongs handsaming vart det stilt krav om at utforming og kvalitet på uteopphaldsareal måtte konkretiserast, og det særleg for delfelt BB2. Som følgje av endringa av BB2 frå to bygg til eitt bygg med underetasjeparkering og betre terrengtilpassing, er dette no løyst på ein tilfredsstillande måte.

Føresegnene er vidare supplert med eigne krav til uteopphaldsareal (§ 4.1.12) og tydelegare krav til leikeplassane på størrelse, funksjon og kvalitet. Illustrasjonsplanen viser no at alle bustadfelt har tilgang til godt eigna felles- og private uteareal, og at leike- og aktivitetsområde er strategisk plassert i nærleik til bustadene.

Kommunedirektøren vurderer at uteopphaldsareal no er sikra for heile planområdet, og at krava i KDP_M om storleik, kvalitet og tilgjenge er oppfylt.

Estetikk og arkitektur

Til 1. gongs handsaming peikte kommunedirektøren på at planforslaget hadde manglar knytt til arkitektonisk utforming og estetikk, og at det måtte sikrast tydelegare krav i føresegnene, samt betre illustrasjonar som viser tenkt utforming av AT, BB1 og BB2.

Til 2. gongs handsaming er dette følgt opp. Føresegn § 3.1 er supplert med konkrete krav til arkitektonisk kvalitet, materialbruk, fargesetting og tiltakets tilpassing til eksisterande omgjevnader. Det er lagt vekt på at utbygginga skal framstå som eit heilskapleg fortettingsprosjekt med god funksjonell samanheng og gjennomarbeidde detaljar.

Illustrasjonsplanen er oppdatert med snitt og 3D-perspektiv som viser tenkt utforming av BB1, BB2 og AT. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget no gir eit betre grunnlag for estetisk kvalitet og samanheng i utbygginga.

Trafikale forhold

Planområdet får tilkomst frå eksisterande vegnett i Mjåtveitmarka, med hovudinnkøyring frå fylkesveg 564 via ny regulert veg f_SKV. Etter offentleg ettersyn er det utarbeidd nytt trafikknotat (Norconsult, august 2025) som vurderer trafikktryggleik og kapasitet. Notatet tilrår fartsdempande humpar, nedsenka fortau og siktforbetrande tiltak, som no er teke inn som rekkefølgeføresegn.

Vegsystemet følgjer prinsippa i vegnormal N100 med hovudveg på 6,4 meter og fortau på minimum 2,5 meter. Rundkøyring ved tilknyttinga til fylkesvegen, med kollektivhaldeplassar og gangkryssing, skal vere opparbeidd før utbygging kan starte.

Parkering er løyst på eiga tomt innanfor dei ulike bustadfelt. BB1 har no éin plass pr. eining, BB2 har 1,5 plassar pr. eining med underetasjeparkering, og forsamlingshuset har om lag 60 bilplassar. Sykkelparkering er lagt til rette ved alle delfelt.

Breidda på parkeringsplassane er justert til 2,6 meter for å sikre funksjonalitet og tilgjenge.

Kommunedirektøren vurderer at dei trafikale forholda no er godt dokumentert og føremålstenleg løyst. Tiltaka gir trygg tilkomst og betre trafiksikkerheit for både bustader og forsamlingshus slik som det no er løyst, samt det samsvarer med føringar i vegnormal N100, og planlagt løysing for områdeplanen for Dalstø–Mjåtveitstø.

Renovasjon

Renovasjonsløyisingane er justert etter offentlig ettersyn i dialog med NGIR. Arealet f_BKT2 er fjerna som hentepunkt for renovasjon, og bustadfelt BF2 og BF3 nyttar no felles hentestad i f_RA1 saman med BF4, BF5 og forsamlingshuset, f_AT. Felles renovasjonsløyising er såleis samla i RA1, som dekkjer både bustadområda i sør og forsamlingshuset.

For BB1 (omsorgsbustader) er hentestad løyst utanfor planområdet i samråd med prosjekt for omsorgsbustadene. Skulle det bli utfordringar om tenkt løyising i prosjektet, kan BB1 nytta f_RA2, som er felles for BF1 og BB2.

NGIR har vurdert at løyisingane i planen er tilfredsstillande, med god tilkomst og manøvrering for renovasjonsbil slik det går fram av illustrasjonsplanen.

Konsekvensar for naboar

Planområdet ligg som ei vidareføring av eksisterande bustadområde i Mjåtveitmarka. Den største konsekvensen for naboane vil vere auka trafikk til planområdet, særleg knytt til bruk av forsamlingshuset. For å sikre dei trafikksikre forholda er det lagt inn rekkefølgekrav om gjennomføring av trafikktryggingstiltak, som fartsdempande tiltak og siktutbetring ved kryssingspunkt.

Byggehøgder og utnyttingsgrad er i tråd med det som er forventa ved utbygging av eit areal avsett til bustad, og tidlegare føringar om plassering av forsamlingshus her. Byggehøgde på de nye bustaden er på 6–8 meter, forsamlingshuset 8,5 meter, og eit leilegheitsbygget i BB2 12 meter. For sist nemnde er maksimal byggehøgde sett likt som nabotomta i BF1.

Universell utforming

Kravet i KDP-M om at minimum 50 % av nye bueiningar skal vere tilgjengelege bueiningar er vidareført. Planforslaget oppfyller dette kravet.

For BB1 (omsorgsbustader) vil alle bueiningar vere tilgjengelege. For BB2 er løyisinga no endra frå to bygg med utvendig trapp, til eitt bygg med underetasjeparkering og heis, slik at minst halvparten av bueiningane får trinnfri tilkomst.

Gang- og sykkelveg, leikeplassar og fellesområde er planlagt med universell utforming, og trafikkområde er utforma slik at dei kan nyttast på ein likestilt måte for alle brukargrupper.

Folkehelse/Barn og unge sine interesser

Planforslaget viser til privat uteopphaldsareal og felles leikeplassar som har gode kvalitetar for barn og unge. Planområdet ligg i tett nærleik til flotte friområde og samanhengande grøntområde. Desse og aktivitetsområde i planen vil fungere som sosiale møteplassar som styrkjer lokalmiljøet. Det er mange tur moglegheiter i nærområde både langs sjø, og til Furufjellet. Det er kort veg, og fortau/bilfri gang- og sykkelveg til barnehage og skule. Frekhaug senter ligg om lag 1,7 km i gang avstand frå område, der ein finn sentrumstilbod og gode kollektivtilbod. Planforslaget har lagt til rette for gode levevilkår for både barn, vaksne og unge.

Klimagass og energi

Planomtalen er utvida med eige kapittel om klima og energi. Her blir det gjort greie for klimagassutslepp knytt til massetransport, overvasshandtering og byggefasen. Om disponering av mindre myrareal er omtalt som uheldig, men vurdert å ha avgrensa verknad.

Planen legg opp til lokal massebalanse og bruk av sirkulære løysingar, noko som reduserer både transportbehov og utslepp. Notatet om klima og energi vart først kommentert av Statsforvaltaren som noko uklart, men er seinare teke til orientering utan merknader.

Overvatn og massehandtering

Planforslaget er oppdatert med nye føresegnar og fagnotat som sikrar berekraftig handtering av både overvatn og massar.

VA-rammeplanen viser prinsipp for lokal fordrøying og reinsing av overvatn, slik at utslepp til terreng og sidebekken mot Mjåtveitelva ikkje overstig dagens vassmengder. Det er lagt opp til infiltrasjon og fordrøying på eigne tomter og i felles løysingar, med reinsa utslepp frå tette flater.

Notatet «Masseberekning og – bruk» (Norconsult, 29.08.2025), vedlegg12 dokumenterer at planområdet oppnår tilnærma massebalanse. Overskotsmassar frå bustadfeltet kan nyttast til oppfylling og terrengforming av nærmiljøanlegget (NMA2), og berre reine, lokale massar skal nyttast.

Gjennom krav i føresegnene (§ 3.5.3) om ytre miljøplan og plan for massehandtering blir det sikra kontroll med gjennomføring i både anleggs- og driftsfase.

Kommunen vurderer at planforslaget no har tilstrekkeleg detaljgrad og klare rammer for trygg avrenning, stabilitet i terreng og god ressursutnytting av massar.

Risiko og sårbarheit (ROS)

ROS-analysen er oppdatert i samband med revidert planforslag. Det er gjennomført geotekniske undersøkingar, og Norconsult har utarbeidd notat om områdeskredfare (mars 2025).

Undersøkingane dokumenterer trygg byggegrunn, og NVE har på bakgrunn av dette trekt si motsegn til planen.

Risiko for overvatn og erosjon er handtert gjennom VA-rammeplanen og krav om lokal fordrøying i føresegnene. Det er vidare stilt krav om at tekniske planar og tiltak for samfunnstryggleik skal vere dokumentert før rammeløyve.

Kommunedirektøren vurderer at planen tek høgd for relevante risiko- og sårbarheits forhold, og at det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon for trygg utbygging.

Naturmangfald

Planen er vurdert etter naturmangfaldlova § 7, jf. omtale i planomtalen kapittel 5.5. Mjåtveitelva ligg om lag 700 meter frå planområdet, og delar av området drenerer mot ein sidebakk som har utløp til elva. Det er utarbeidd VA-rammeplan som viser tiltak for trygg handtering av overvatn i både anleggs- og driftsfasen.

Føresegnene stiller krav om lokal fordrøying og reinsing av overvatn før utslepp til terreng eller vassdrag. Tiltaka skal sikre at planområdet ikkje bidreg til auka vassføring eller forringing av vasskvaliteten, og at den sårbare førekomsten av elvemusling i Mjåtveitelva ikkje vert påverka.

Etter offentleg ettersyn er planmaterialet revidert, og sikringa av avrenning mot Mjåtveitelva er konkretisert og styrkt. VA-rammeplanen viser eit system for lokal fordrøying og infiltrasjon av overvatn frå veg- og parkeringsareal, med magasinerings og reinsing før utslepp. Planomtalen er òg utvida med ei eiga beskriving av korleis dreneringa frå nordre del av planområdet går mot sidebekken, og korleis overvassløysingane skal hindre auka belastning på vassdraget.

NVE har trekt si tidlegare motsegn etter at trygg byggegrunn og vurdering av skredfare er dokumentert. Kommunedirektøren vurderer at planen no har ei tydeleg og dokumentert løysing for

overvassshandtering, og at omsynet til naturmangfold og vasskvalitet er tilstrekkeleg vurdert og ivaretatt, jf. naturmangfoldlova §§ 7–12.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for at VA-anlegget etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring er tenkt overtatt av kommunen for drift og vedlikehald).

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet bustad (småhus og konsentrert bustad) med eit forsamlingshus og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg

- | | |
|----|-----------------------------------|
| 1 | 1_Plankart |
| 2 | 4_Illustrasjonsplan |
| 3 | 4_Illustrasjonsplan |
| 4 | 5_Sol Skugge |
| 5 | 6_Turproduksjon |
| 6 | 7_Trafikknotat |
| 7 | 8A C01 plan og profil |
| 8 | 8B F01 Kryssutforming |
| 9 | 9_ROS-analyse |
| 10 | 10_VA rammeplan Tonesmarka |
| 11 | 10a_VAeksistrende |
| 12 | 10b_prosjektert VA |
| 13 | 10b_prosjektert VA |
| 14 | 10c_Nedslagsfelt før utbygging |
| 15 | 10d_Nedslagsfelt etter utbygging |
| 16 | 11_Uttale frå VA |
| 17 | 12_Masseberekning og -bruk |
| 18 | 13_Områdeskredfare |
| 19 | 14_Snitt |
| 20 | 15_Merknadsskjema - off ettersyn |
| 21 | 16_illustrasjonar |
| 22 | Epost frå NGIR |
| 23 | Saksframlegg - 1. gongshandsaming |

24	3_Planomtale
25	2_Føresegner