



Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/293 - 20/60007

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:  
23.09.2020

## Detaljregulering for Tonesmarka, referat undervegs møte 18.9.2020

Dato: 18.09.2020

Tid og stad: 09.30 – 11.05, Microsoft Teams

Type møte: Undervegs møte

Møteleiar: Merethe Tvedt

Bakgrunn: Drøfte plangrepet før utarbeiding av sjøve planen og øvrige planmaterieil.

Til stades: Alver kommune v/ Merethe Tvedt og Ole Martin Bolset.

Forslagstillar: Mona Hermansen, Magnar Askeland, Ivar Askeland og Thomas Kvalheim

Konsulent frå Norconsult gjennomgjekk forslaget så langt dei er komen i planlegginga. Powerpoint.

Tilbakemeldinga frå administrasjonen er gjort med bakgrunn i det som blei lagd fram i møtet.

### Overordna plan:

Administrasjonen informera om at det er kommunedelplan for Meland, KDP som fortsatt er gjeldande overordna plan.

Utgangspunktet skal krava i KDP følgjast fullt ut, men mindre avvik som i detaljplan kan forsvarast/visast som gode grep, kan vurderast.

### Tomtestørrelse:

Utgangspunktet er tomtestørrelsen satt i KDP relativ liten i forhold til det ein skal klare å oppnå når det gjeld dei samla kvalitetskrava. Nokre av tomtane som blei presentert i forslaget hadde mindre tomteareal enn det som er kravet i KDP. Tilbakemelding frå administrasjonen er at mindre avvik kan kanskje forsvarast mot at plasseringa ligg nært grøn struktur, og dei kvalitetane som ligg der, men samanhengen mellom tomteareal, MUA og parkering må uansett stå i forhold. Administrasjonen ser ikkje at tomtestørrelse på 350 m<sup>2</sup> på ein tomannsbustad kan begrunnast som eit akseptabelt avvik frå KDP. Dette må endrast.

Generelt ser ikkje administrasjonen formålet om å avvike så stort på tomtestørrelse i dette planforslaget til Tonesmarka, då det arealmessig er tilstrekkeleg areal, og framlagde skisser viser ein del «rest areal» som ikkje er hensiktsmessig nytta.

Uteoppfallsareal for 3-6- mannsbustadane må beskrivast etter kva løysing ein går for.

#### **Leikeplass:**

I framlagde skisser har konsulent delt planområdet inn i tre områder, og vurdert leikeplasskrava i KDP ifht. denne inndelinga. Dette er ikkje riktig tolkning av KDP, og administrasjonen informerte om at både avstandskrav og antall enheter gjeldt uavhengig av kvarandre innfor planavgrensinga. Dette inneber at planforslaget slik det blei presentert i møtet vil no ha krav om fleire sandleikeplassar (og kanskje nærleikeplass), skal det vera i tråd med kommunedelplanen. Dette er på grunn av avstanden blir meir enn 50 meter og 150 m frå bueiningane. (Jf. tab. 5 i pkt. 1.6.12 ifht. plassering/avstand frå nokre av bueiningane). Mindre avvik her må i såfall begrunnast godt, men forslaget må uansett endrast ifht. slik det ligg no.

#### **Forsamlingshus, utandørs aktivitetsområde og trafikk:**

Bruken av forsamlingshus med tilhøyrande utandørs aktivitetsområde blei diskutert, men plankonsulent har per no ikkje vist planlagd arealformål. Når det er på plass kan administrasjonen først komme med konkret tilbakemelding på formålet.

Utredning som er gjort når forsamlingshuset blei spelt inn til kommuneplanen var at dette skal løysast i detaljplan. Arealformålet i kommunedelplanen ligg framleis som bustad og grønstruktur, men med ein visshet om at her skal det også planleggast for forsamlingshus. Det vil difor vera sentralt at forslagstillar gjer gode utgreiingar og nøye vurderingar av konsekvensane ved å plassera forsamlingshus med tilhøyrande aktivitetsområde i detaljplanen, då desse vurderingane ikkje er gjort før. Ein kan ikkje utelate at det ikkje vil kome eige krav om KU dersom det er utydeleg kva omfang dette har. Administrasjonen tenkjer spesielt på trafikkmengde i denne omgang.

16.9.2020 var plassering av areal til barneskule i områdeplanen oppe som sak i APM styringsgruppa. Bakgrunnen for saken var at i arbeidet med å få på plass infrastruktur og kryssløysing i områdeplanen har fylkeskommunen som vegmynde til fylkesvegen stilt spørsmål om planlagd trafikkmengd opp mot val av kryss. Vidare er det fleire andre samansette problemstillingar knytt til infrastruktur for området, og Alver kommune ynskjer å drøfte områdeplanen i regionalt planforum. Infrastruktur til Tonesmarka vil også vera avgjerande å ta med seg her. Det blei einigheit om at Norconsult sender snarleg deira vurdering og tall for trafikkbelastning som kjem frå utbygginga i Tonesmarka. Ein må her sjå på antall bueiningar og forsamlingshuset regulert med riktig formål for å få riktige tall. Vi ønsker også å få tilsendt kva metode som er brukt for å finne tallet.

Eksisterande veg i Mjåtveitmarka er dimensjonert for dagens bruk. Og ny infrastruktur/ evt. utbetring av eksisterande infrastruktur for planlagd utbygging både i Tonesmarka og områdeplanen må vurderast saman.

#### **VA:**

Tiltakshavar stilte spørsmål angående kapasitet og planlegging av VA. Dette må igjen sjåast på i samanheng med områdeplanen

**Framdrift:**

Kommunen er positive til plangrepet, men viser til at det fortsatt kan komme spørsmål som vil vere utfordrande.

Tilbakemelding frå konsulent om framdrift når plangrepet er greitt er at arbeidet med planen vil truleg ta nokre månader. Rekkefølgjekrav i KDP skal vidareførast i detaljplanen.

Administrasjonen si tilbakemelding: det er fleire rekkefølgjekrav som kan vidareførast i detaljplanen, men det må sjåast i samanheng med den pågåande områdeplanen.

Årsaken til det er at kryssløysing og tilkomst (som er eit rekkefølgjekrav i KDP før utbygging av B8 og B9) til detaljplanen blir regulert i områdeplanen. Dersom detaljreguleringsplanen blir fremma før områdeplanen må eigentleg dei tinga som blir regulert i områdeplanen regulerast i detaljplanen. Det kan alternativt fremmast som rekkefølgjekrav før utbygging, men då må evt. endringar gjort i områdeplan påreknast å kan då innebere endringar i detaljplanen. Det er difor administrasjonen også er klar på at infrastruktur i Tonesmarka må sjåast i samanheng med det arbeidet vi no gjer ved planlegging av infrastruktur i områdeplanen.

For andre rekkefølgjekrav og vurderingar blir det vist til referat frå oppstartsmøtet datert 2.11.2018.

Det blei signalisert frå forslagstillar at det er veldig interessant å delta i planlegginga av tilkomsten inn til Mjåtveit. Kommunen arbeidar i første omgang med løysing av infrastruktur for drøfting i planforum.

- Norconsult sender så snart som mogleg trafikkta, og vurdering av tilkomst med evt. utbetringar for denne detaljplanen.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Merethe Tvedt  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*