

Alver kommune  
Plan og byggesak  
v/ Merethe Tvedt  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Dykkar ref.:  
20/293 - 21/86663

Vår ref.:  
Tonesmarka

Dato:  
2022-08-31

## ► Tonesmarka, revidert innsending til 1.gongs handsaming

Viser til mangelbrev mottatt 21.12.21. Vedlagt revidert planmaterieil. Vi vonar dette er tilstrekkeleg til at kommunen no kan handsama saka og legge planen ut på offentleg ettersyn. Vi har i stor grad retta opp planmateriellet i tråd med kommentarane, men med nokre unntak. Dette er kommentert under.

I brevet av 21.12.21 var det oppgitt følgande manglar (Dykkar tekst med kursiv, våre kommentarar med blå skrift):

### Plankartet:

- *Utnyttingsgrad, byggehøgnd og tomtestørrelse manglar på plankartet.*  
Kommentar: Utnyttingsgrad, byggehøgnd og størrelse på byggeområda er lagt inn på plankartet. Tomtestorleiken går fram av illustrasjonsplanen.
- *Breidde på anna veggrunn manglar.*  
Kommentar: Dette er no tatt inn på plankartet.
- *Det er berre sett av areal for anna veggrunn på deler av f\_SKV. Det må regulerast inn for resterande vegar også (behov for areal til snørydding, lysstolpar, leidningar m.m.).*  
Kommentar: Vi har no lagt til 1 m annan veggrunn langs alle nye vegar, i tillegg til den annan veggrunn som låg langs f\_SKV frå før. Då SV5 er ein privat veg som allereie eksisterer og det er private tomtar på austsida av denne et ikkje lagt inn annan veggrunn på desse tomtane (blir som i dag).
- *Arealformålet BAT og SAA må regulere inn avkøyrsl (og ikkje berre pil), samt vise at siktkrav er oppfylt ihht. gitt trafikkmengd.*  
Kommentar: Ikkje tatt til følge. Vi ønskjer at avkøyrsl til inngangsparti BAT skal vere fleksibelt til byggesaka og ønskjer ikkje å fastslå eksakt plassering av denne avkøyrsla no. Det er opna for bruk av pilar i teiknereglane for reguleringsplanar. I byggesaka må ein uansett sikre at sikt vert oppfylt. For SAA er det allereie regulert inn ein utforma avkøyrsl med frisikt.
- *Det kan sjå ut til at bygningsmassen på BAT kjem i konflikt med siktsonen til f\_SKV slik den no ligg*  
Kommentar: Vi har flytta litt på bygget i illustrasjonsplanen slik at det kjem ut av frisikten.
- *Siktsona er heller ikkje fullstendig teikna i plankartet mot aust.*  
Kommentar: Vi er usikker på kva som her meinast. Vi minner om at ein i dette krysset ikkje skal nordover då vegen nordover er stengt. Elles gjeld at vi, i tråd med det som er vanleg i reguleringsplanar, har brukt frisiktliner over vegformål (då det der ikkje er behov for føresegn, dvs å sikre frisikt) og frisiktssoner over byggeområde (der det er behov for føresegn). Frisiktssoner skal ikkje inn på vegformåla. Siktlinene/ sonene er rett teikna inn.
- *Det må regulerast inn snumoglegheit i enden av f\_SKV3 og 4.*  
Kommentar: Dette har vi ikkje lagt inn. Dette er private vegar felles for nokre få eigedomar. Renovasjonsbilen skal snu i krysset ved BKT2. Den einaste grunnen til at nokon andre enn bebuarane skal køyre inn og snu i desse vegane vert då dersom nokon køyrer feil. Å etablere snumoglegheit berre for desse situasjonane, som vil skje svært sjeldan, blir etter vår meining

unødvendig. Vi viser til dialog om dette, epost av 18.01.22 og svar frå dykk 21.01.22 der de aksepterer vår argumentasjon.

- Vurder om sosikode BBB er riktig bruk, eller om BKB vil vera meir riktig kode ift. forslaget som er framlagt, -leiligheitsbygg med 6 einingar.  
Kommentar: Rettleiaren «Grad av utnytting» gir følgjande definisjon: *Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.* BBB1 er leiligheter med felles opphaldsrom. Å hevde at dette er småhus som er sammenbygd i kjeder eller rekker meiner vi difor vert feil og vi har difor oppretthaldt blokk (BBB).
- Fleire av einebustadtomtane er mindre enn 650 m<sup>2</sup>, som er satt for minste tomtestørrelse for einebustadtomter i KDP for Meland. Illustrasjonsplanen for desse eigedomane syner ikkje at parkering/carport eller garasje er løysbart, og det er heller ikkje vist at ein kan snu på eigen grunn på desse tomtane. Administrasjonen er generelt skeptisk til å gå ned på tomtestørrelse frå 650m<sup>2</sup> for tomtane, men ser ikkje pr. no å kunne ta endeleg stilling til dette før gjeldande krav (i KDP\_Meland) til parkeringsdekning med snuareal, og uteopphaldsareal er vist at er løyst.  
Kommentar: Vi har lagt inn parkering (P) og garasje (G) på illustrasjonsplanen og målsatt slik at det viser at dette går opp. Med 7 m fritt areal i bakkant av p-plassene kan ein snu på eigen tomt. Uteopphaldsareal er og målsatt. Vi meiner illustrasjonsplanen viser gode kvaliteter for desse tomtane. I tillegg viser vi til at tomtane ligg ut mot eit større grøntområde i sør og at det er satt av ein romsleg sandleikeplass (BLK2) til desse.
- I BFS1 området må det regulerast inn byggegrense til f\_SGS  
Kommentar: Det er no lagt inn byggegrense
- Manglar prefiks for GN områda-ser begrunning i planomtalen for kvifor dette er foreslått slik. Men må drøftast nærare.  
Kommentar: Dette er ihht nasjonal produktspesifikasjon når det berre er ein eigar. Uklart kva meir som skal drøftast. Alternativet er at det blir fellesområde eller offentlig område.
- BFS7 ser ut til at er feilpåskrift i plankartet?  
Kommentar: Dette var ikkje feilpåskrift. Her er det ei eigedomsgrense. Arealet var lagt inn som bustad slik at bnr 100 evt. kunne kjøpe arealet dersom ønskeleg. Vi legg det imidlertid no inn som annan veggrunn.
- Ber om at avkøyringsløyising for BFS2 blir vurdert på nytt, og heller løyst med noko felles for desse einingane.  
Kommentar: Det er no vist i illustrasjonsplan kva som er tenkt. Det som er vist er carportar/ garasjar mellom tomannsbustadene og avkøyring til desse. Eit alternativ kunne vore ei felles parkeringsløyising lenger aust. Dette vil imidlertid gi eit større samanhengande og utflytande areal som krev meir terrenginngrep. I tillegg ville ein uansett måtte sikre køyreareal fram til bustadene med flyttebil, brannbil etc slik at ein totalt sett får meir «grå» areal (dobbelt opp). Vi meiner den viste løyisinga er den som gir minst inngrep og såleis totalt sett er den beste
- Plankartet sikrar ikkje gjennomgåande turveg gjennom BNA2, og bør følgja opp det illustrasjonsplanen syner her.  
Kommentar: I opphavelig løyising var det behov for å køyre over litt av turvegen/ stien for å komme til den nedre/ vestre delen av p-plassen og det var her lagt inn ei bestemmelsessone som sikra dette (både sti og køyring). Vi har no endra på turvegen slik at den heller går vest for parkeringsplassen, sjå illustrasjonsplanen, plankartet og føresegnene. No kan turvegen leggest gjennomgåande gjennom BNA-området, uavhengig av parkeringsplassen. Vi har lagt inn ei føresegn om at innafor BNA skal det etablerast ein grusa turveg i minimum 1,5 m bredde som binder saman f\_BLK3 og GT2. Eksakt plassering av turvegen meiner vi bør gjerast gjennom ein heilskapeleg plan for opparbeiding av BNA der ein kan vurdere terreng, opparbeiding og ulike aktivitetssoner meir i detalj. Det er difor ikkje regulert inn ein eigen trase med føremålet turveg.

### Illustrasjonsplan:

- Illustrasjonsplanen må illustrere mogleg utnytting av f\_BLK område i tråd med det føresegnene legg opp til.

- Kommentar: Vi har no vist leikeapparat på illustrasjonsplanen i tråd med det som står føresegnene. Vi har og lagt inn kva areal som er del av MUA, dvs som tilfredstiller kvalitetskrava til MUA.
- *Illustrasjonsplanen må illustrere mogleg utnytting for BRE områda. I tråd med det som er kravet til renovasjon. Her må det sjåast også visast at renovasjonsbilen kan snu.*  
Kommentar: (BRE – områda er no endra til BKT). Å vise små lause bossdunkar i illustrasjonsplanen som berre skal stå på areala ein gong i veka meiner vi blir svært detaljert og uhensiktsmessig (bossdunkane er berre 0,25 m<sup>2</sup> store i grunnflate) . Dette har vi i staden løyst ved at vi i planomtalen har gjort greie for at dei avsette areala er store nok. I tillegg er det er vist sporing for renovasjonsbil på illustrasjonsplanen.
  - *Illustrasjonsplanen syner ikkje at funksjons og kvalitetskrav er følgt i samsvar med føresegner i § 4.1.3.3, bilparkering, snu på eigen grunn, MUA.*  
Kommentar: Dette er no vist på illustrasjonsplanen, sjå og kommentar over.
  - *Det same gjeldt for BG arealet.*  
Kommentar: Dette er no vist, sjå kommentar over mht parkering.
  - *Illustrasjonsplanen må illustrere betre moglegheitene for BNA1 området, ref. føresegn 4.1.6.2.*  
Kommentar: Dette er no illustrert betre.
  - *Plankart og illustrasjonsplan stemmer ikkje for området BBB2, der illustrasjonsplanen viser leikeplass, men den er ikkje innteikna i plankartet.*  
Kommentar: Dette er begrunna i planomtalen. Det er ønskeleg med fleksibilitet til byggesaka. Forslagsstillar/ grunneigar skal selge arealet og utbyggjar kan ønske ei noko anna løysing. Då må det til unødvendige planendringar. Vi kan ikkje sjå behov for å fastsette plasseringa av verken bygg eller leikeplass heilt nøyaktig no i plansaka utover det vi allereie har lagt inn. Plasseringa av leikeplassen påverkar ikkje andre/ 3.part og bør difor ikkje vere behov for å fastsette. Vi påpeikar at reguleringsplanar kan ha ulik detaljeringsgrad. Dette gjeld og detaljplanar.

#### Føresegner:

- § 2.1 Spesifiser føresegna, sett prosentsats.  
Kommentar: Det står alle, men har no gjort ein ekstra presisering av at det betyr 100%.
- § 2.2 og 2.3 er for generell. Kva er tenkt her?  
Kommentar: Tanken med 2.2 var å gje byggesakshandsamarane heimel til å krevje arkitektonisk kvalitet basert på ei skjønsmessig vurdering, men vi har no tatt ut denne føresegna. Vi kan ikkje sjå at det er nokon konkrete føresegner som bør settast om materialbruk eller fargebruk for dei ulike områda for eksempel utfrå dagens landskap / terreng. Her er voluma og byggehøgden viktigst og dei er styrt gjennom andre føresegner. Vi er ueinig i at 2.3 er generell. Denne er viktig då den set spesifikke krav om at ein må gjere tilpasning mot eksisterande terreng, regvegetere fyllingar, reinske skjeringar, ha avrunding av overgangar mellom skjering/ fylling og sørge for lik utforming av forstøtningsmurar.
- §2.4 Kvar er steingarden? Vis i plankart/ illustrasjonsplan.  
Kommentar: Dette linjesymbolet finnes ikkje i reguleringsplanar. Vi har tatt dei inn på illustrasjonsplanen.
- § 2.6. Nettstasjonen skal regulerast inn med arealformål. Slik plankartet ser ut no, så ser det heller ikkje ut å vera plass for nettstasjoner i området for bygg og anlegg. Husk også at det er avstandskrav til desse bygga, og at evt. sikthindringer er ivareteke når det blir plassert i plankartet.  
Kommentar: Den mest aktuelle plasseringa for nettstasjon er i BKT-områda. Det er no åpna i føresegne fpr at desse kan nyttast til nettstasjon i tillegg til renovasjon. Det er i planomtalen gjort greie for at desse områda er romslege og har plass til nettstasjon i tillegg til renovasjon. Planområdet er imidlertid langstrakt og det er ønskeleg å oppretthalde den generelle føresegna om nettstasjon for å avklare plassering av denne/ desse i ein seinare fase når ein veit meir. Føresegn om byggegrense rundt nettstasjon er lagt inn.
- § 4.1.1.1 denne må omformulerast, og skal ikkje vera til hinder for sikt.  
Kommentar: Vi har tilført at tiltaka ikkje må vere til hinder for sikt
- § 4.1.2.2 Få også inn etasjetal, evt. om det er lagt opp til parkeringskjellar.

Kommentar: I rettleiaren «Grad av utnytting står det på side 36: «Det er ikke hjemmel for å sette høydebegrensninger i form av etasjetall. Se Kommunal- og regionaldepartementet rundskriv H-18/90 av 7. januar 1990». Vi har difor ikkje lagt inn etasjetal.

- §4.1.2.3 Når det gjeldt BBB1 omsorgsbustadar, må teknisk krav til dette formålet gjenspeile parkeringsdekning, MUA m.m. Føresegnene må følgje dette opp med oppgitt tall og størrelse. Planomtalen gjer ei god skildring av tiltaket, foreslår at føresegnene blir spesifisert meir opp mot det som er tekt.

Kommentar: Vi har no lagt inn eit parkeringskrav i tilfelle omsorgsbustader, men anbefaler å behalde parkeringskravet for bustad i tilfelle noko endrar seg og det ikkje vert omsorgsbustader likevel. Årsaka til dette er gjort greie for i planomtalen.

- § 4.1.2.3 d) dette skal illustrasjonsplanen vise at er følgt.  
Kommentar: Vi har lagt meir informasjon inn på illustrasjonsplanen. I høve til avstand til inngangsparti så har vi lagt inn ein illustrasjon i planomtalen.. For soltilhøva viser vi til sol/ skugge illustrasjonane og omtale av dette i planomtalen.
- §4.1.3.3a) Overflødig tekst. Omformuler. Krav om 2 bilparkeringsplassar.  
Kommentar: Her forstås vi ikkje kva som er meint. Skriv vi at det er krav om 2 p-plassar vil dette kunne oppfattast som minimum og at ein kan etablere fleire parkeringsplassar dersom ein ønsker det (ingen grense oppover). Vi antar at kommunen ikkje ønsker dette og har difor ikkje endra føresegna.
- §4.1.6.1 tursti er ikkje tilstrekkeleg sikra i plankartet/illustrasjonsplan.  
Kommentar: sjå over
- § 4.2.1.2a) sjå tilbakemelding frå plan og analyse som også skal samkøyrast med vegavdelinga i høve pågåande områdeplan og veguttale.  
Kommentar: Vi sender inn planforslaget no og reknar med vi kan ha dialog om føresegnene utan det påverkar det øvrige planmateriellet.
- § 4.2.2.1a) stengast av med kva? b) må visast i illustrasjonsplan.  
Kommentar: Har tilføydd krav om bom i føresegnene og vist bommen på illustrasjonsplanen.

#### *Rekkefølgjeføresegn:*

- Ser at det er nokre rekkefølgjekrav som vedkjem planområdet frå KDP\_Meland som ikkje er vidareført i reguleringsføresegnene. At dei ikkje er vidareført er delvis begrunna med at det pågår ein prosess for områdeplanen Mjåtveit- Dalstø. Sidan denne ikkje er vedtatt pr. d.d., må vi i detaljplanen for Tonesmarka påsjå at vi sikrar oss at krava i KDP Meland som vedkjem planområdet til Tonesmarka er vidareført/sikra vidareført. (Hovudsakleg gjeldt dette infrastruktur, rekkefølgjekrav, utbyggingstakt, skulekapasitet m.m.).
- Det er i referat frå oppstartsmøte datert 2.11.2018 opplyst at detaljplanen for Tonesmarka har behov for koordinering med områdeplanen på m.a. infrastruktur. Dette gjeldt både krav til utbetring av kryss ved fylkesvegen og tilkomsten inn i Mjåtveitmarka til planområdet. I tillegg overlappar plangrensa og til Tonesmarka og områdeplanen i nordvest, eigedomane gbnr 22/82 og 22/68. Avdelinga for Plan og analyse, har kommentert denne problematikken i sin uttale til planforslaget (vedlagt).§ 7.1.
- Må koordinerast med m.a. pågåande områdeplan for Mjåtveitstø- Dalstø. Dette planarbeidet ligg pr. no hos avdelinga Plan og analyse i Alver kommune. Saka er sendt til dei på uttale, og uttalen er vedlagt. Her vil vi også ha behov for eit arbeidsmøte med dei før 1. gongshandsaming i høve infrastruktur for veg, VA og utbyggingstakt.

Kommentar: Vi sender inn planforslaget no og reknar med vi kan ha dialog om føresegnene utan det påverkar det øvrige planmateriellet.

#### *Avvik frå KDP/Planomtale:*

Det går fram av planomtalen at det er nokre avvik frå overordna kommunedelplan. Og avvika er vidare begrunna.

Minnar om at areal avsett til leikeplass skal koma i tillegg til satt areal størrelse på privat/felles MUA.

[Kommentar:](#) Det er ivaretatt.

BBB1:

Parkeringsdekning BBB1 – no avsett 12 parkeringsplassar, men føresegnene foreslår å opne for å minske talet då det er planlagt for bueiningar som kun skal ta i mot gjester og tilsette knytt til omsorgsbustadene. Antall parkeringsplassar bør drøftast nærare, slik at me sikrar oss at vi har plass til alle som skal nytte/tene omsorgsbustadene. Tenker spesielt for kor stort behov det vil være for tilsett parkering.

[Kommentar:](#) Det er no lagt inn eigen parkeringsføresegn dersom det vert omsorgsbustader, men likevel også opprettholdt ei føresegn om parkering dersom det vert ordinære bustader (ref. reguleringsføreåret). Det er gjort greie for mengde og bakgrunn for dette i planomtalen og vi viser til denne.

*Fordelingsnøkkel privat/felles MUA er endra – ok.*

BBB2

*Leikeplass som er illustrert i illustrasjonsplan innafor BBB2 er ikkje regulert i plankartet?*

[Kommentar:](#) Det er, jf planomtalen, bevisst. Det er ønskeleg med fleksibilitet til byggesaka, sjå over.

*Byggegrense mot fortau syner å vera litt liten. Sjå det som står om anna veggrunn/grøft m.m. under plankart. Må vurderast nærare.*

[Kommentar:](#) Vi har lagt inn annan veggrunn for å sikre behova.

BFS6.

*Endra tilkomst for 322/101 – ok.*

BFS2 og BFS3

*Sjå kommentar i føresegner/plankart. Synes å vera små tomter med dei krava dei skal oppfylle til parkering, snu på eigen grunn og MUA.*

[Kommentar:](#) Illustrasjonsplan viser no at dette lar seg løyse og at tomtene får gode kvalitetar sjølv om dei er små. Vi minner om og at dei grenser ut mot store grøntområde.

BFS4 og BFS5

*Byggegrense mot veg syner å vera litt liten. Sjå det som står om anna veggrunn/grøft m.m under plankart. Må vurderast nærare.*

[Kommentar:](#) Vi har lagt inn annan veggrunn for så sikre behova. Vi meiner elles det er positivt om bygningane kan ligge opp mot veg/ fortau og danne gatemiljø.

*Sjå kommentar i føresegner/plankart. Synes å vera små tomter med dei krava dei skal oppfylle til parkering, snu på eigen grunn og MUA.*

[Kommentar:](#) Illustrasjonsplan viser no at dette lar seg løyse og at tomtene får gode kvalitetar.

Leikeplassar

*4.1.2 syner avstand frå leikeplassane, ønsker at det blir lagt ein illustrasjon til illustrasjonsplanen som syner kva avvik avstanden frå leikeplassane til bueiningane er.*

[Kommentar:](#) Slik illustrasjon er lagt inn i planomtalen

Gang/sykkelveg- SGS

*Tilkomst til BBB1 må koordinerast med dispensasjonssak som nyleg er gitt for eigedomen. Det går fram av vedtaket at det er gitt dispensasjon på vilkår. Vegavdelinga skal ha synfaring om endeleg løysing for tilkomst før det blir gitt byggeløyve. Sidan denne eigedomen er ligg både i detaljplanen for Tonesmarka og områdeplanen for Mjåtveit- Dalstø må den også koordinerast med pågåande arbeid med områdeplanen, sjå uttale frå Plan og analyse.*

[Kommentar:](#) Vi vonar dette kan tilpassast til 2.gangs handsaming slik at handsaminga av saka ikkje stoppar opp pga dette.

#### Mjåtveitelva

Planområdet ligg i nærleiken til Mjåtveitvassdraget, der det er gjort funn av elvemusling. Muslingen er kritisk trua, og det må i planarbeidet utgreie påverknad dette har for den verna bestanden. Dersom planarbeidet får påverknad skal det gjerast tiltak for å hindre det. Desse skal forankrast i føresegnene.

Utgreiingstemaet var ikkje oppe som eige tema under oppstart av detaljplanen, men vil vera ei viktig vurdering og krav i all planarbeid og byggearbeid nær vassdraget, -og i nedslagsfeltet til vassdraget. Alver kommune er i gang med samarbeid med å utarbeide ein forvaltningsplan for vassdraget. Denne vil vera eit nyttig verktøy for framtidig planlegging/utbygging av området. Men sidan dette arbeidet ikkje er ferdig pr. d.d., må detaljplanen for Tonesmarka gjere desse utgreiingane for sin utbygging.

[Kommentar:](#) Vi har supplert planomtalen og føresegnene.

#### Uttaler

##### VA:

- *Det ligg føre uttale frå VA-avdelinga, som må innarbeidast i planmateriellet. Sjå vedlegg*

[Kommentar:](#) Vi har supplert VA-rammeplanen i tråd med dette.

##### Plan og analyse:

- *Det ligg føre uttale frå avdelinga Plan og analyse, som må innarbeidast i planmateriellet. Sjå Vedlegg*

##### Veg og trafikk:

- *Det ligg ikkje føre uttale frå vegavdelinga pr. no, uttalen frå Plan og analyse fangar opp noko av det vegavdelinga også vil sjå på. Vedlagt ligg også rettleiaren for redning og sløkkjeinnsats. Denne må sjåast saman med vegutforminga.*

Kommentar: [Sjå over.](#) Vi avventar dialog om områdeplanen.

Med vennleg helsing

Mona Hermansen

#### Vedlegg:

- Plankart datert 2022-08-26
- Føresegner datert 2022-08-29
- Planomtale datert 2022-08-29
- Illustrasjonsplan datert 2022-08-19
- VA-rammeplan datert 2022-02-21 m/ 4 vedlegg