



Dato 8. februar 2024
Saksnr.: PLAN-21/00621-58
Saksbehandler Gisela Nilsen
Godkjent av

Saksgang

Møtedato

Steindalen, gnr. 11, bnr. 415 m.fl. - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger endring av reguleringsplan for Steindalen, gnr. 11, bnr. 415 m.fl. med plankart sist datert 29.01.2024 og bestemmelser sist datert 03.02.2024, ut til offentlig ettersyn.
 - a. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må naturmangfoldrapporten oppdateres av fagkyndig mtp. på den store eika i planområdet.

Sammendrag

Planområdet ligger i Voiebyen, nær Voie lokalsenter. Eiendommene er i dag bebygde med to lagerbygninger og en enebolig med tilhørende garasje. Gjeldende plan for området ble vedtatt av bystyret 19.06.2019 og hjemler utbygging med leilighetsbygg. Hensikten med endringen er å legge til rette for at det kan etableres en dagligvarebutikk i første etasje mot Steindalen. Øvrige etasjer skal som tidligere inneholde parkering og boliger.

Det er foreslått følgende endringer:

- Endring av formål for å hjemle forretning.
- Nytt fortau, ny fotgjengerovergang og vareleveringslomme.
- Bussholdeplass er endret fra busslomme til kantstopp.
- Endret adkomst til beboer- og kundeparkering. Det er etablert 35 parkeringsplasser for forretningen i tillegg til boligparkeringen. Overflateparkeringen er fjernet.
- Skråningen nord for bebyggelsen blir omregulert fra naturområde til å bli en del av byggeområdet KBA. Gjeldende byggegrense beholdes.
- Antall boenheter er redusert fra 48 til 40 boenheter.
- Eierskap for snarveien til Koggeveien er endret fra offentlig til privat eierskap. Allmenn tilgjengelighet er sikret i bestemmelsene.
- Adkomstveien f_KV5 er flyttet noe mot øst for å hensynta en stor eik.
- Eksisterende telesentral foreslås flyttet og erstattet med en ny og mindre sentral.
- Utnyttelsen er økt fra 1600 m² til 3000 m² BYA.

- Lekefunksjonen er flyttet mellom boligbebyggelsen og uten krav om allmenn tilgjengelighet. Det opparbeides i tillegg en sosial samlingsplass sør for bebyggelsen og med allmenn tilgjengelighet.

En dagligvareforretning genererer mye trafikk – både av personbiler og varebiler – og trafikksikkerhet og trafikkavvikling har vært et viktig tema i planprosessen. Det har vært flere møter mellom forslagstiller, kommunen og Avfall Sør; og partene har kommet frem til en omforent og god løsning for avkjørsel, busstopp, varelevering, søppelhåndtering og fotgjengerovergang.

Innenfor planområdet står det en større eik som er omfattet av forskriften for utvalgte naturtyper. Eika kan komme i konflikt med skjæringen som må etableres for å bygge adkomstveien inn i området. Parkvesenet mener at eika må bevares og at skjæringen ikke kan aksepteres. Parkvesenet mener også at bestemmelsen til hensynssonene ikke bør åpne for at eika kan felles. I og med at det foreligger en gjeldende plan som hjemler adkomstveien og skjæringen, mener plan og bygg at hensynssonen med tilhørende bestemmelse fra gjeldende plan skal videreføres. Veien er trukket noe mer mot øst enn i gjeldende plan, slik at sjansene for å kunne bevare eika er større. Naturmangfoldutredningen som ble gjort i forbindelse med gjeldende plan er mangelfull siden den ikke omtaler den store eika. Naturmangfoldutredningen må derfor revideres på dette punktet før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Plan- og bygningssjefen mener at planendringens grep med å tilrettelegge for forretning i tillegg til bolig er positivt for å styrke lokalsenteret på Voie. Det er mange utfordringer som er blitt løst i prosessen så langt, og totalt sett er prosjektet mer gjennomarbeidet enn gjeldende plan. Planen er i tråd med kommuneplanen som legger opp til bedre tjenestetilbud og gode boliger i et lokalsenter.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at naturmangfoldrapporten er oppdatert.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. 1408 E1_Endret plankart, sist datert 29.01.2024
2. 1408 E1_Endrede bestemmelser, sist datert 03.02.2024
3. 1408 E1_Planbeskrivelse, sist datert 03.02.2024
4. 1408 E1_Illustrasjonsplan
5. 1408 E1_Illustrasjoner
6. 1408 E1_Støyutredning, sist datert 25.10.2023
7. 1408 E1_Mobilitetsplan, sist datert 27.10.2023
8. 1408 E1_Sulfidundersøkelser, sist datert 19.01.2024
9. 1408 E1_Overvannsnotat, sist datert 12.12.2023
10. 1408 E1_Tekniske planer VA og overvann
11. 1408 E1_Tekniske planer vei
12. 1408 E1_ROS-sjekkliste
13. 1408 E1_Referat fra medvirkning med Voiebyen skole
14. 1408 E1_Innspill til oppstartsvarsel

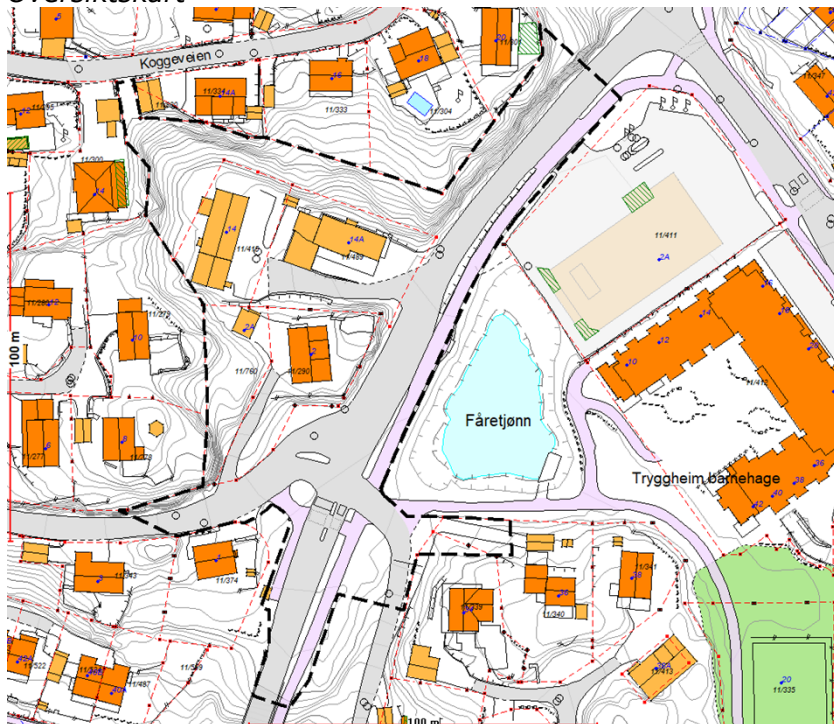
BAKGRUNN FOR SAKEN

LY Arkitekter AS (tidligere Spiss Arkitektur & Plan AS) fremmer forslag til endring av gjeldende plan for Steindalen, gnr. 11, bnr. 415 m.fl. på vegne av Steindalen 14 AS. Gjeldende plan ble vedtatt av bystyret 19.06.2019 og hjemler utbygging med leilighetsbygg. Hensikten med endringen er å legge til rette for at det kan etableres en dagligvarebutikk i første etasje mot Steindalen. Øvrige etasjer skal som tidligere inneholde parkering og boliger.

Dagens situasjon



Oversiktskart



Situasjonskart som viser planavgrensning

Planområdet ligger i Voiebyen, nær Voie lokalsenter, og omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 11/415, 11/489, 11/290 og 11/760 (alle eid av Steindalen 14 AS), samt deler av den kommunale eiendommen 11/83. Eiendommene er i dag bebyggt med 2 lagerbygninger og en enebolig med tilhørende garasje, men er regulert til leilighetsbebyggelse i gjeldende plan.

Planområdet omfatter også deler av eiendommene 11/339 og 11/340. Disse eiendommene er kun tatt med for å oppdatere plangrunnlaget, siden eiendommene er delvis regulert til veiareal i gjeldende plan. De blir regulert til boligformål i forslag til ny plan.

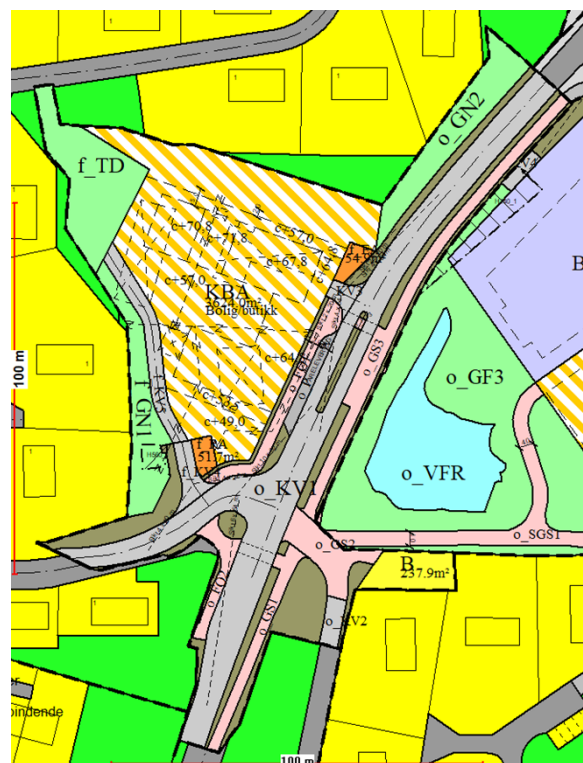
Planområdet er omsluttet av fjellskråninger mot nord, vest og sør. Øst for planområdet ligger Steindalen-veien. Området er hovedsakelig preget av eneboligbebyggelse. Øst for planområdet ligger Voie senter med butikker og et større leilighetsbygg i 6 etasjer. Området har god kollektivdekning med blant annet metrobusslinje M2. Ved Voie senter ligger også Fåretjønna og areal som er avsatt til kvartalslekeplass.

Innhold i planendringen

Planavgrensningen følger i hovedsak gjeldende plan, men er utvidet mot øst for å regulere endret utforming av busstopp som følge av planendringen. Planavgrensningen er også utvidet mot sør for å rydde opp i plangrunnlaget og regulere inn faktisk situasjon.



Gjeldende plan



Forslag til planendring

Den viktigste endringen er endring av formål for å hjemle forretning. Formål BBB (bolig – blokkbebyggelse) er endret til kombinert formål KBA – bolig, parkering og forretning. På grunn av forretningen i første etasje er det også regulert inn fortau, ny fotgjengerovergang og vareleveringslomme. For å få plass til fotgjengerovergangen er busstopp endret fra bussholdeplass med lomme til kantstopp. Planendringen innebærer også at adkomst og parkeringsløsning endres. Ny adkomst for både beboer- og kundeparkering er til Steindalen nord i planområdet.

Skråningen nord for bebyggelsen (i gjeldende plan regulert til naturområde o_GN1) blir endret til å bli en del av byggeområdet KBA. Gjeldende byggegrense beholdes.

Bakgrunnen for denne endringen er at ansvar for fjellsikring og eierskap av nødvendige arealer for vedlikehold av fjellsikring skal ligge hos tiltakshaver.

Eierskap for snarveien til Koggeveien (f_TD) er endret fra offentlig til privat eierskap. Allmenn tilgjengelighet er sikret i bestemmelsene.

Antall boenheter er noe redusert fra 48 boenheter til 40 boenheter. Høydene fra gjeldende plan er videreført i nytt planforslag. Bebyggelsen er planlagt i 4-6 etasjer.

Adkomstveien f_KV5 er flyttet noe mer mot øst. Dette er positivt for en stor eik som står nærme planlagt adkomstvei.

Eksisterende telesentral foreslås flyttet og erstattet med en ny og mindre sentral, siden dette gir en bedre parkeringsløsning.

Utnyttelsen er angitt i BYA (bebyggelsens fotavtrykk) og er økt fra 1600 m² til 3000 m² BYA.

Parkeringsdekning for boligdelen (1 plass per boenhet pluss 0,25 gjesteparkeringsplasser per boenhet) er uendret. I tillegg kommer 35 parkeringsplasser for forretningen. All parkering etableres i felles parkeringsanlegg. Overflateparkeringen i gjeldende plan er fjernet.

Plasseringen av lekearealet er flyttet mellom boligbebyggelsen hvor det ligger mer beskyttet mot støy og trafikkfare. I tillegg opparbeides det en liten sosial samlingsplass sør for bebyggelsen til både beboere, ansatte og kunder med krav til allmenn tilgjengelighet. Lekeplassen er regulert til felles privat areal både i gjeldende plan og i nytt planforslag. Kravet til allmenn tilgjengelighet er tatt vekk siden lekeplassen ikke ligger slik at det er naturlig for allmennheten å benytte seg av denne. Planens krav til utvidelse av kvartalslekeplassen ved Voie senter er videreført fra gjeldende plan.

Illustrasjoner:



Perspektiv



Perspektiv



Perspektiv fra Steindalen

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

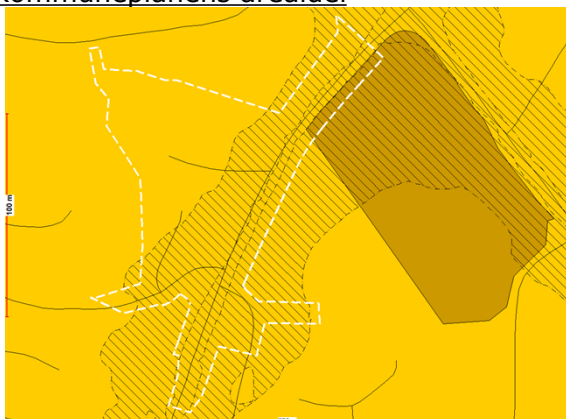
Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050

Voie er definert som lokalsenter i den regionale planen. Planforslaget styrker Voie som lokalsenter med både flere boliger og forretning. Foreslått handelsvirksomhet er i tråd med rammene satt i regional plan for Kristiansandsregionen.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Planforslaget bygger opp under arealstrategien ved å videreutvikle lokalsenteret Voie som møteplass, med flere tilbud og flere boliger, samt ved å fortette nær et senterområde. I Voie finnes det relativt få leilighetsbygg. Planforslaget bidrar derfor med å øke mangfoldet av boligtyper i bydelen.

Kommuneplanens arealdel



Gjeldende kommuneplan 2011 - 2022



Forslag til ny kommuneplan 2024 - 2035

I gjeldende kommuneplan ligger planområdet i formålet Bebyggelse og anlegg – eksisterende. I forslag til ny kommuneplan er senterområdet betydelig utvidet og omfatter mesteparten av planområdet.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området – detaljregulering for Steindalen, gnr. 11, bnr. 415 m.fl. – ble vedtatt av bystyret 19.06.2019, men utbygging er ikke satt i gang. Gjeldende plan legger til rette for høy utnyttelse tett på lokalsenteret. Med å innpasse en dagligvareforretning bygger planendringen videre på intensjonene som ligger i gjeldende plan.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 10.05.2022 med frist 01.07.2022. Det kom inn 4 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Det ble deretter besluttet å utvide planområdet for å løse trafikksituasjonen i området. Varsel om utvidelse av planområdet ble sendt 18.10.2022 med frist for merknader 01.12.2022. Det kom inn 2 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Offentlige myndigheter er spesielt opptatt av ivaretagelse av stor eik, vannkvalitet i Fåretjønna, bokvaliteter og trafikksikkerhet. Naboer er mest opptatt av byggearbeidene og evt. skader som kan oppstå på deres hus.

Planarbeidet har hatt stort fokus på trafikkavvikling og trafikksikkerhet og har kommet frem til en omforent løsning mellom forslagsstiller, kommunen og Avfall Sør. Forhold til den store eika og til vannforskriften er beskrevet i planbeskrivelsen. Se ellers disse tema i saksfremlegget.

Ekstern medvirkning

Det er gjennomført medvirkning med elevrådet ved Voiebyen skole 18.04.2023, se vedlagt referat. Elevene er opptatt av trafiksikkerhet, butikktilbud, sykkelstativer, innhold og plassering av lekeplassen og byggeperioden. Mange av punktene er fulgt opp, men det blir ikke krav om allmenn tilgjengelighet for lekeplassen.

Forslagstiller har også hatt én-til-én-møter med enkelte naboer. Naboene har vært opptatt av høyder, trafiksikkerhet, støyende installasjoner på takene og sikring av hus og tomter under sprengnings- og grunnarbeider.

Intern medvirkning

Planforslaget ble gjennomgått i samarbeidsgruppe for bydelen 06.06.2023. I tillegg har det vært møter med ingeniørvesenet vedrørende utformingen av trafikkarealene og med parkvesenet vedrørende grønnstruktur og naturmangfold.

Merknadene er i all hovedsak innarbeidet i planforslaget.

Innenfor planområdet står det en større eik som er omfattet av forskriften for utvalgte naturtyper. Eika kan komme i konflikt med skjæringen som må etableres for å bygge adkomstveien inn i området. Parkvesenet mener at eika må bevares og at skjæringen ikke kan aksepteres. Parkvesenet mener også at bestemmelsen til hensynssonene ikke bør åpne for at eika kan felles. Plan og bygg har forholdt seg til gjeldende plan, hvor regulert vei og skjæringen også ligger inne. I og med at dette er en planendring, er hensynssone med tilhørende bestemmelse videreført fra gjeldende plan. Veien er trukket noe mer mot øst enn i gjeldende plan, slik at sjansene for å kunne bevare eika er større.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planendringens grep med å tilrettelegge for forretning i tillegg til bolig er positivt for å styrke lokalsenteret på Voie.

En dagligvareforretning generer mye trafikk – både av personbiler og varebiler – og trafiksikkerhet og trafikkavvikling har vært et viktig tema i planprosessen. Det har vært flere møter mellom forslagstiller, kommunen og Avfall Sør; og partene har kommet frem til en omforent og god løsning for avkjørsel, busstopp, varelevering, søppelhåndtering og fotgjengerovergang.

Med ny fotgjengerovergang legger planforslaget opp til gode forbindelser til eksisterende Voie sentrum med både forretninger, tjenesteyting, boliger og kvartalslekeplass. Snarveien fra Koggeveien til Steindalen videreføres fra gjeldende plan og supplerer forbindelser for gående i området.

Den arkitektoniske utforming av prosjektet er vesentlig forbedret i forhold til gjeldende plan som la opp til en høy mur langs Steindalen. Nytt planforslag legger opp til en butikkfasade mot Steindalen som henvender seg mot fortauet. Det er sikret i bestemmelser at fasadene skal brytes opp med vinduer og variasjon i farge-/materialbruk.



Illustrasjon av prosjekt fra gjeldende plan



Illustrasjon av prosjekt endret plan

Det er mye løst fjell, sprekker og nedfall av blokker i planområdet, og ansvar for vedlikehold av fjellsikring har vært et viktig tema både i planprosessen for gjeldende plan og for planendringen. Administrasjonen har i begge planprosesser ment at ansvaret for fjellsikringen skal ligge hos utbygger. I prosess frem til gjeldende plan har det ikke vært mulig å komme til enighet om dette med utbygger, slik at skrenten nord for bebyggelsen ble regulert til offentlig grønnstruktur. Det var foreslått å forplikte utbygger gjennom tinglyste heftelser til fremtidig vedlikehold av fjellsikringen. I prosessen med endring av planen har kommunen og utbygger kommet til enighet, og arealet som er nødvendig for å ivareta fjellsikring er foreslått regulert til byggeområdet. Byggegrensen er uendret.

Kulturminner

Det er ingen registreringer i planområdet.

Barn og unges interesser

Gjeldende plan bidrar til barn og unges interesser med en allmenn tilgjengelig snarvei, sandlekeplass og utvidelse av kvartalslekeplassen ved Voie senteret. Dette er videreført i gjeldende plan, bortsett fra at kravet om allmenn tilgjengelighet for sandlekeplassen er tatt bort med bakgrunn i lekeplassens plassering på et privat areal som ikke er naturlig å bruke for allmennheten.

Universell utforming

Universell utforming er utfordrende pga. store terrengforskjeller i planområdet. Leilighetene må utformes med krav om tilgjengelighet iht. Byggteknisk forskrift. Leilighetsbygg med krav om heis har krav til universell utforming på uteoppholdsarealet. Det stilles også krav til gangadkomst for boligbygg. Leilighetene kan nåes via heis fra parkeringskjelleren. Den utvendige adkomstvei har for stor stigning (ca. 15%) for å oppfylle krav til universell utforming.

Boligtilbud og bomiljø

Bydelen Voie er preget av småhusbebyggelse, og leiligheter er et bra supplement til den eksisterende boligmassen. Se også beskrivelsen av temaet i planbeskrivelsen. Gjeldende plan legger opp til størrelser mellom 45 m² og 130 m². I endret planforslag skal leilighetene være mellom 40 og 130 m². Minimum 50% av leilighetene skal være over 50 m² BRA og 25% av boligene over 60 m² BRA. Det er større fokus på boligsosiale hensyn nå enn i 2019, og endret plan legger flere føringer for leilighetsfordelingen enn gjeldende plan, men åpner også for noe mindre leiligheter. Leilighetene kan bidra til at flere eldre kan bli boende i bydelen. Å legge til rette for et aldersvennlig samfunn støtter opp under målene i i kommuneplanens samfunnsdel for Kristiansand.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhet ligger som vedlegg til saken. Sjekklisten påpeker forhold knyttet til rasfare, terrengformasjoner som utgjør fare, teletjenester, farer for gående, syklende og kjørende og utilstrekkelig brannvannforsyning.

Forholdene er beskrevet og vurdert i plandokumentene og i ivaretatt i plankart og bestemmelser. Det er utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med gjeldende plan som fortsatt gjør seg gjeldende. Dette vil bli supplert med en geoteknisk undersøkelse før det gis rammetillatelse.

Matjord

Planforslaget omfatter ikke omdisponering av matjord.

Klima- og miljøkonsekvenser

Det er positivt at planen fortetter på allerede bebygde arealer i stedet for å ta i bruk nye arealer. Planens lokalisering er bra i et klimaperspektiv, siden det bygges tett opp til lokalsenteret hvor mange daglige behov kan løses uten bruk av bil. Det er bussholdeplass innenfor planområdet, slik at transportbehovet til en stor grad kan løses ved bruk av kollektivtrafikk. Bussen M2 har avgang 3 ganger per time (akseptabelt tilbud) og 6 ganger per time i rushtid (bra tilbud). Det er allikevel sannsynlig at mange vil bruke bil i hverdagen siden området ligger forholdsvis langt fra Kvadraturen og store arbeidsplasser. Planforslaget legger ikke opp til gjenbruk. Det vil være nødvendig å rive eksisterende bebyggelse i området for å realisere planen. Eksisterende bebyggelse er bygd i betong og tre med enkel standard. Planen forutsetter sprenging av en større kolle. Den nødvendige massetransporten er negativ i et klimaperspektiv. Planen legger ikke opp til innovative energikonsepter, men det er sikret i bestemmelsene at alle takflater som ikke er takterrasser skal brukes til fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med planarbeidet til gjeldende plan foretatt tilleggsregistreringer.
- Naturmangfoldutredningen som ble gjort i forbindelse med gjeldende plan er mangelfull siden den ikke omtaler den store eika som er omfattet av forskriften om utvalgte naturtyper. Naturmangfoldutredningen må derfor revideres på dette punktet før planen legges ut til offentlig ettersyn.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er delvis kjent. Det er forutsatt at den store eika søkes bevart, men bestemmelsene sier at det skal vurderes ved oppstart av anleggsarbeid av fagkyndig i kommunen om treet kan bevares. Det åpnes altså for at treet kan felles dersom dette viser seg nødvendig for å realisere planen. Hvis eika går tapt, så vil dette være irreversibelt.
- Endret plan ivaretar den store eika bedre enn gjeldende plan siden adkomstveien er flyttet lengre vekk fra eika. Sannsynligheten for at treet kan bevares er derfor større enn i gjeldende plan.
- Andre viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§ 10 Samlet belastning

- Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at fremmede arter håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Dette gjelder spesielt ved massetransport ut av området.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt når naturmangfoldutredningen er revidert. Dersom det viser seg at eika ikke kan bevares, er dette i konflikt med naturmangfoldloven. Kommunen anbefaler allikevel planen siden dette forholdet videreføres uendret fra gjeldende plan.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av kvartalslekeplassen. Kostnadene for drift av den utvidede kvartalslekeplassen er anslått til ca. kr. 20.000,- per år (2024 - priser). Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. kr. 11.100,- (2024-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Kostnadene for etablering av ny vannledning fra Voieåsen er foreslått delt mellom kommunen og utbygger, da tiltaket vil bli til fordel for flere enn kun dette prosjektet. Endelig grenseskille for kostnadsfordeling settes når det er ferdig prosjektert. Utbygger er enig i en kostnadsdeling.

Støy

I forbindelse med planendringen er det utarbeidet en ny støyrapport. Rapporten viser at uteoppholdsarealer er i hovedsak skjermet fra trafikkstøy. Lekeplassen vil ligge skjermet fra trafikkstøy. Alle leiligheter vil oppfylle krav om soverom mot stille side. To leiligheter vil måtte ha skjermingstiltak på sin private uteplass i form av tett rekkverk. Støyproblematikken anses for å være ivaretatt i planforslaget.

Forurensning

Utbyggingen medfører sprengning av et relativt stort volum. Siden vestsiden av Kristiansand ikke er kartlagt for sulfidholdige bergarter, ble det krevd en undersøkelse av berget med tanke på sulfid.

Det er blitt utført sulfidundersøkelser, og det ble tatt 4 steinprøver. Innsamling av representative prøver ble utført den 12.1.2024. På grunn av ingen indikasjon av syredannendepotensialet for prøvene 3, 6 og 5 og forholdsvis nøytralt resultat under ristetesten for prøvene 2 og 6, anbefaler rapporten å godkjenne utbygging som uproblematisk mtp fare for sur avrenning. Se vurderingen mtp sulfid i sin helhet.

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Som følge av utbyggingen skal dagens busslomme bygges om til kantstopp, slik det er vist på plankartet. Gang-/sykkelveien går i samme trasé som i dag. Planens avgrensing er lagt langs eksisterende kant av gang-/sykkelveien, og vil således ikke hjemle tiltak eller inngrep som påvirker Fåretjønn.

Det er viktig med fokus på avrenning til Fåretjønn i anleggsperioden. Det er stilt krav om plan for håndtering av overvann i anleggsfasen for å sikre vannkvaliteten i avrenning til Fåretjønn. Planen må foreligge før det gis rammetillatelse.

Oppsummering

Planforslaget styrker Voie som lokalsenter med både flere boliger og forretning. Det er mange utfordringer som er blitt løst i prosessen så langt, og totalt sett er prosjektet mer gjennomarbeidet enn gjeldende plan. Naturmangfoldrapporten må oppdateres av fagkyndig, slik at den omtaler eika som er omfattet av forskriften om utvalgte naturtyper.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at naturmangfoldrapporten er oppdatert.

Gisela Nilsen, 05.02.2024