



**Detaljregulering for Nørvelia - gbnr. 134/8 mfl. - Plansak for offentlig ettersyn
- Politisk behandling**

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Christopher Hesseberg Byrne
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Arkivsak: 23/7790
Journalpost: 24/18439

Behandling:

Saksnummer: 033/24
Utval: Planutval

Dato: 19.03.2024

033/24 - Planutval

Vedtak:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Nørvelia - gbnr. 134/8 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.02.2024, ut til offentlig ettersyn.

Behandling:

Votering:

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedtatt.

Kommunedirektøren si innstilling:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Nørvelia - gbnr. 134/8 mfl. med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 20.02.2024, ut til offentlig ettersyn.

Saksgang:

Ålesund kommune mottok den 20.02.2024 komplett planforslag for privat detaljregulering av gbnr. 134/8 med i Nørvelia, I Ålesund. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Sunnmørsposten 23.11.2022 med innspillsfrist 04.01.2023. Plandokumentene er siden blitt bearbeidet i samråd med planavdelinga, og administrasjonen mener nå at planforslaget er klart til å legges fram for 1. gangs behandling i planutvalget. Utvalget har myndighet til å behandle detaljreguleringsplaner, vedta høring og offentlig høring av planforslaget.

Hvis planutvalget vedtar å sende planforslaget på offentlig høring, vil planen bli sendt til naboer, kommunale råd og komiteer, organisasjoner og andre offentlige instanser som på ulike måter har interesse i saken.

Etter gjennomført offentlig høring vil merknader bli vurdert og kommentert, og planforslaget revidert i tråd med disse. Planforslaget skal deretter legges fram for endelig behandling/2. gangs behandling i planutvalget.

Sammendrag:

Nordplan AS har på vegne av Ålesund kommunale Eiendom (ÅKE) utarbeidet et forslag til detaljregulering av gbnr. 138/4 mfl. Planområdet er på ca. 4 dekar og ligger i et viktig kulturmiljø med tradisjonell villabebyggelse på Nørve i kommunedel Ålesund. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en omdisponering av «Dalen-villaen» fra barnehage til boligformål for å sikre en bedre utnyttelse og ivaretagelse av eiendommen som helhet. Bakgrunnen for detaljreguleringen er vedtak i bystyresak 077/019 fra 20.06.2019, der det ble fattet vedtak om å gjennomføre detaljregulering av ÅKE sin eiendom (gnr/bnr 134/8) til boligformål (se vedlegg E, side 6). Etter kartlegging av gamle Nørvelia barnehage/ "Villa Dalen-huset», i 2019 ble bygget kategorisert til å være i bygningsmessig dårlig stand. ÅKE ønsker å legge til rette for en kombinasjon av boligutvikling av eiendom gbnr. 134/8, og å samtidig best mulig bevare eiendommen som et helhetlig kulturmiljø. I tillegg til boligformål legger planforslaget opp til å bevare det historiske hageanlegget og å legge trette for offentlig leike- og grøntareal lengst sør på eiendommen.

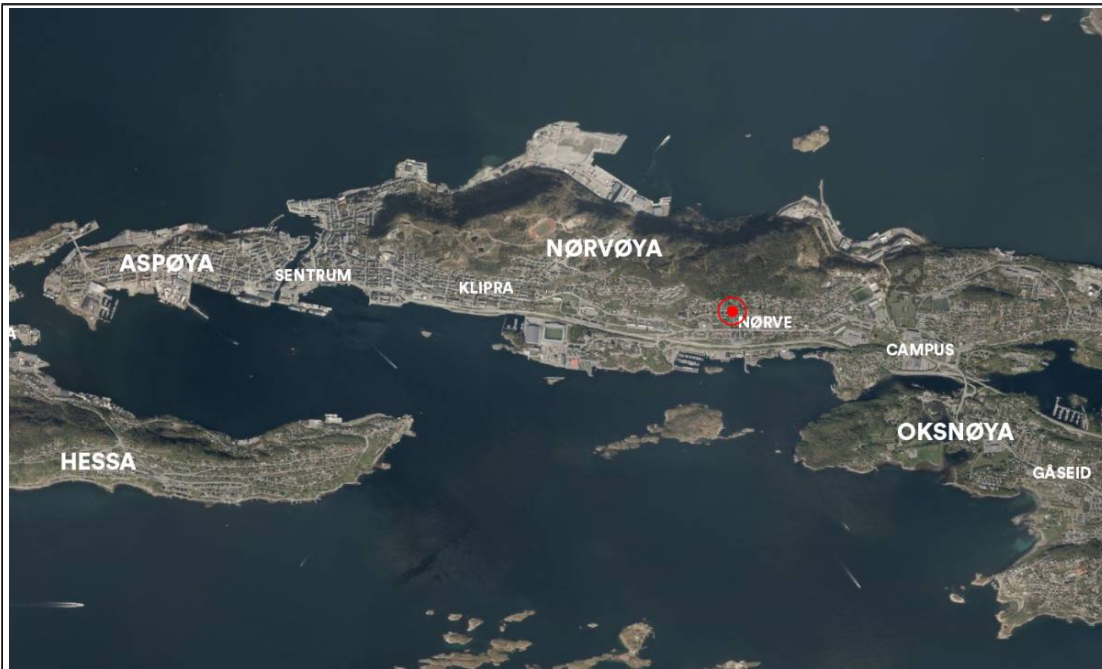
Planområdet er i dag ikke regulert. I kommunedelplanen for Ålesund (KDP) er planområdet satt av til offentlig/privat tjenesteyting, samt til grønstruktur. Ved å legge til rette for boliger er forslaget til reguleringsplan dermed kun delvis i tråd med denne

Planforslaget åpner for at villaen kan ombygges til å huse 6-8 boenheter. Det tillates ikke frittliggende nybygg på eiendommen, men forslaget åpner for et tilbygg til villaen mot nord og nordvest. Tilbygget skal underordne seg den opprinnelige villaen i utforming og materialitet. Fasadeuttrykket til Dalen-villaen skal bevares mot sørvest, sør og mot øst.

Hageanlegget skal bevares som et helhetlig anlegg og forslag til juridisk bindende utomhusplan som skal være førende for opparbeidinga av anlegget er vedlagt saken, se vedlegg D. Hagen reguleres delvis til privat og delvis til offentlige formål. Den øvre delen reguleres som (privat) uteområde tilknyttet boligene innafor BF1. Opparbeiding av dette arealet i tråd med resten av hagen er sikret gjennom et eget bestemmelsesområde (#1). Vest for boligbebyggelsen er det regulert et offentlig turdrag (o_TD1) som skal sikre allmenn ferdsel til og fra Aksla. Den sørlige delen av hagen skal være allment tilgjengelig reguleres som offentlig friområde og lekeareal. Lekeplassen vil være offentlig tilgjengelig og sikrer både lekeareal til de nye boligene og en nærlekeplass for nabolaget.

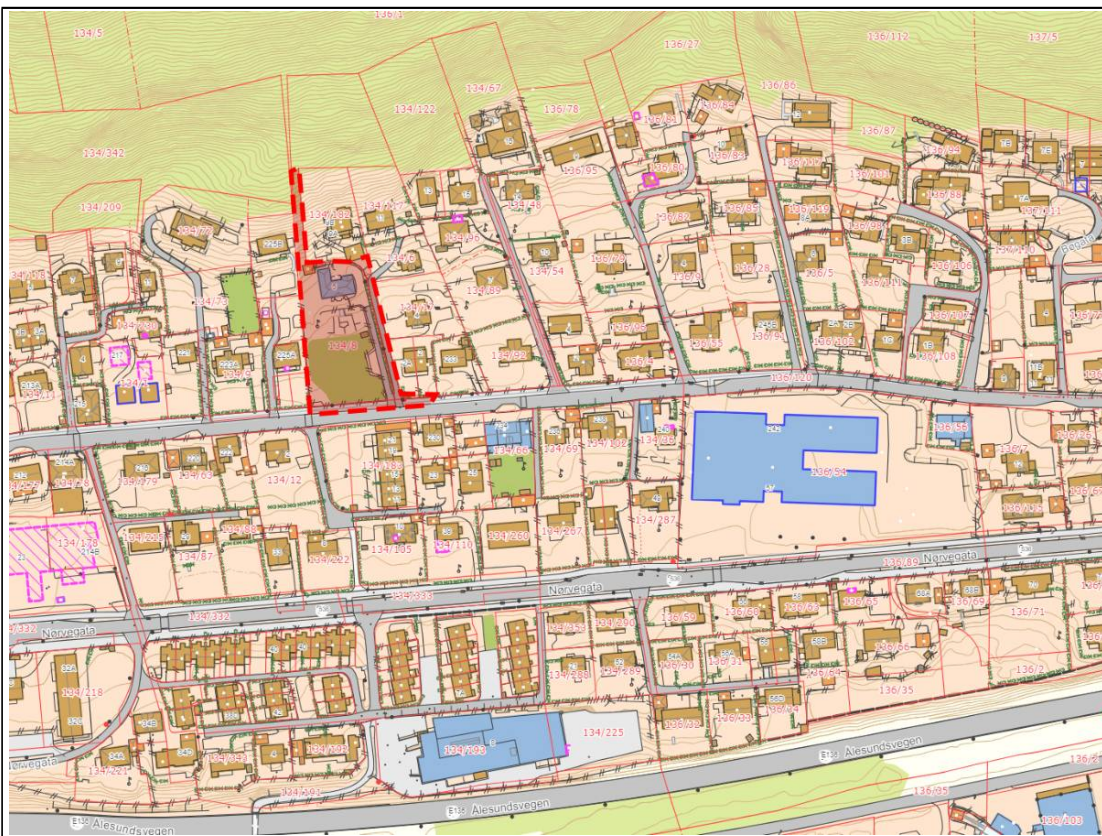
Den i dag todelte veien i Nørvelia reguleres som en felles kjøreveg (f_KV1), med parkering langs hageanlegget. Det som i dag er to inntilliggende avkjørsler samles til en felles avkjørsel mot Borgundvegen.

Planforslaget er ellers utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse (vedlegg C). Områdets og eiendommens tilstand og historiske karakter er beskrevet i vedlagt strøksanalyse (vedlegg M) og i uttalelse fra fylkeskonservator datert 09.04.2022 (vedlegg I). Vi vurderer at planforslaget med vedlegg er godt gjennomarbeidet og det legges dermed fram for politisk behandling.



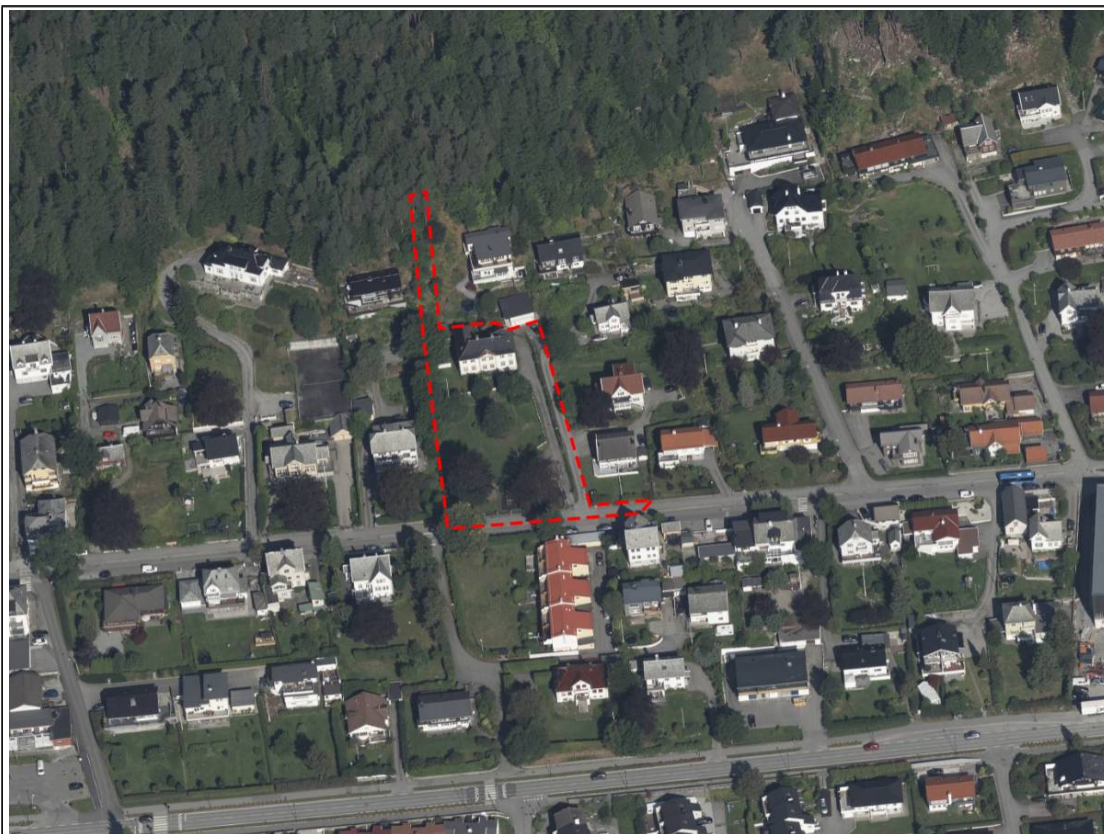
Figur 1: Oversiktskart - planområdet markert i rødt

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 2: Grunnkart med planavgrensning stipla i rødt

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 3: Skråfoto med planområdet stipla i rødt

▲ Nord - Ikke i målestokk

Saksopplysninger:

Tidligere behandlinger:

Bakgrunn for detaljreguleringen er vedtak i bystyre-sak 077/019 20.06.2019, der det ble fatta vedtak om å gjennomføre detaljregulering av eiendommen. Gamle Nørvelia barnehage / "Villa Dalen-huset" er etter kartlegging i 2019 kategorisert til å være i bygningsmessig dårlig stand. Kommunen mottok planinitiativ for planområdet 19.08.2021 og oppstartsmøte ble avholdt 22.10.2021. Ifølge møtereferatet var planavdelinga i utgangspunktet positiv til utvikling og bevaring av eiendommen gjennom bruk. Det ble ikke konkludert om planarbeidet ville stride med formål i KDP. Ellers ble det stilt krav til kartlegging av kulturhistoriske verdier og opplyst om at kommunedelplanen stiller krav til omdisponering av areal avsatt til friområde. Planavdelinga la stor vekt på at det i planen skal bli lagt til rette for friområde som er tilgjengelig for allmenheten.

Plankonsulenten/forslagstiller har hatt dialog med både naboer og planavdelinga under utarbeidelsen av planforslaget. Kommunen mottok et innsendt planforslag i desember 2023. Etter noen mindre endringer av dette, hvor det blant annet ble gjort omdisponering av areal for å sikre helheten hageanlegget og gode overganger mellom offentlig og privat areal, ble komplett planforslag med alle dokumenter mottatt 20.02.2024, med ønske om politisk behandling. Forslagstiller har i det reviderte planforslaget på en god måte tatt til seg administrasjonenes tilbakemeldinger.

Planforslaget:

Komplett og revidert planforslag ble mottatt 20.02.2024, og består av:

- Reguleringsplankart, datert 14.02.2024 (vedlegg A)
- Reguleringsbestemmelser, datert 19.02.2024 (vedlegg B)

- Planbeskrivelse, datert 19.02.2024 (vedlegg C)
- Bindende illustrasjonsplan for hageanlegget 09.02.2024 (vedlegg D)

Følgende dokument er vedlagt planforslaget:

- Referat fra oppstartsmøte (vedlegg E)
- Varslingsbrev og oppsummering av innspill til planoppstart (vedlegg F)
- Referat fra synfaring Nørvelia 25.02.22 (vedlegg G)
- Referat uformelle nabomøter - 2022 og 2023 (vedlegg H)
- Uttalelse fylkeskonservator 09.04.22 (vedlegg I)
- Vurdering av trær Sandal parkdrift AS (vedlegg J)
- ROS-analyse Nørvelia (vedlegg K)
- Skredfarevurdering Norconsult 30.05.23 (vedlegg L)
- Strøksanalyse og kulturhistorisk verdivurdering (vedlegg M)
- Illustrasjonsplan (vedlegg N)

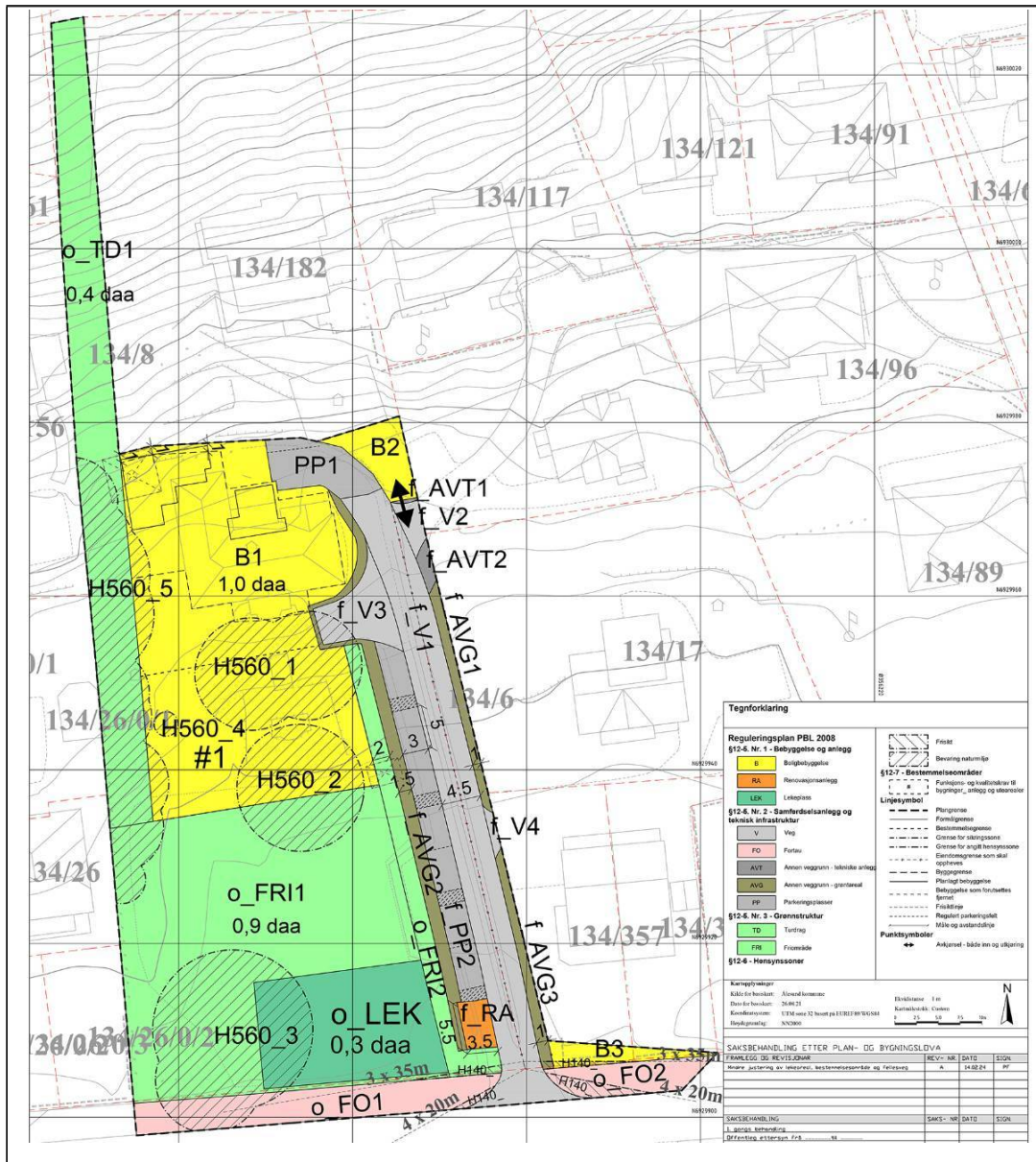
Formålet med reguleringa:

Planarbeidet legger til rette for:

- Boligbebyggelse (6-8 boenheter) med tilhørende hageanlegg
- Friområde og turdrag
- Lekeareal
- Ny samlet kjøreveg og avkjørsel for Nørvelia
- Parkering og renovasjon

Det stilles rekkefølgekrav til:

- Opparbeiding av felles kjøreveg (f_V1) og parkering (PP1 og f_PP2)
- Spillvann skal føres til godkjent renseanlegg
- Vurdering av skolekapasitet før igangsettingstillatelse
- Opparbeiding av offentlig lekeplass og friområder
- Ferdigstilling av renovasjonsanlegg



Figur 4: Forslag til reguleringsplan - datert 09.02.2024

Eiendomsforhold:

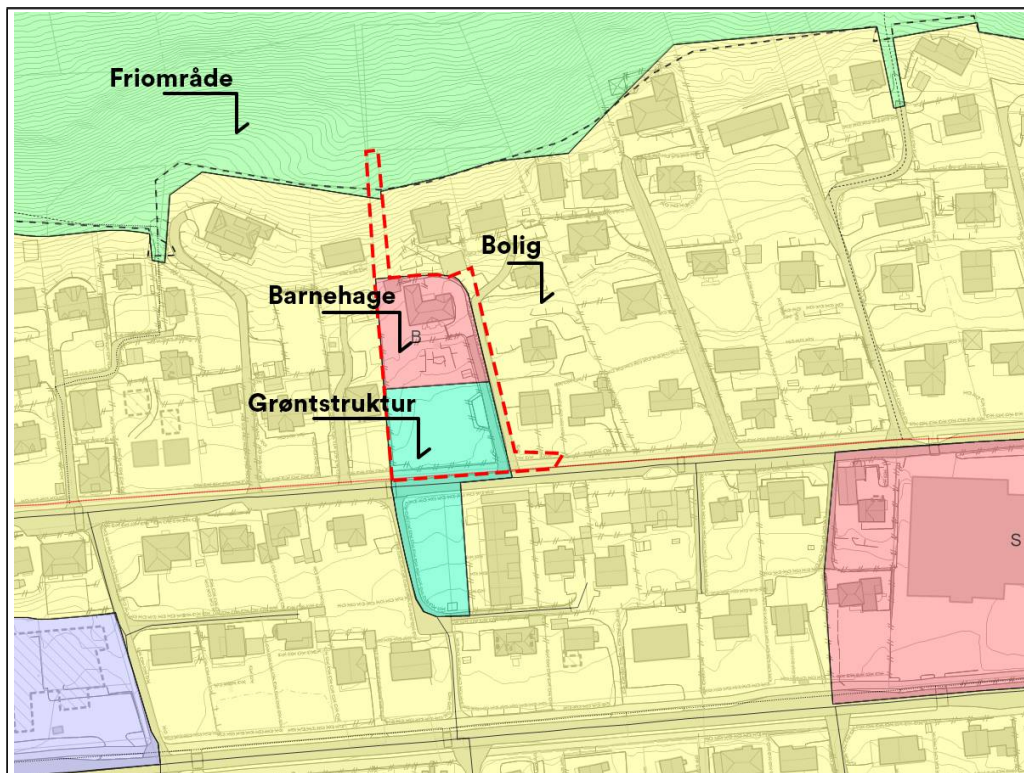
Reguleringsplanen regulerer i hovedsak deler av gbnr. 134/8, men omfatter også vegareal i Nørvelia innafor deler av gbnr.134/6 og 134/371.

Mindre del av 134/182 blir regulert for å sikre tilkomst til garasje som i dag og en liten del av 134/357 er medtatt for å sikre frisiktsone mot Borgundvegen.

Forhold til overordna planer:

Planområdet er i hovedsak satt av til offentlig eller privat tjenesteyting (Barnehage) og grøntstruktur i gjeldene kommunedelplan for Ålesund 2016 -2028 (se figur 5).

Mindre deler av planområdet er avsatt til boligformål og og friområde. Planforslaget er bare delvis i tråd med KDP fordi Barnehagearealet og en mindre del av boligarealet (nord i planområdet) omreguleres til bolig og turformål.



Figur 5: Gjeldende kommuneplan for kommunedel Ålesund 2016-2028
Planområdet er stipla i rødt .

Temaplan 3 - Fortettingsstrategi: Viser at planområdet ligger i sone 3, for boligfortetting langs kollektivaksen. Nørvelia ligger i et område med enhetlig bebyggelsesstruktur og i følge retningslinjene i kommunedelplanen – kap.10 åpnes det da for fortetting med middels utnyttelse som opprettholder eksisterende skala. Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk.

Temaplan 4 - Kulturminner, -miljø og -landskap: Planområdet ligger innafor område 2.Villastrøket på Nørve. For disse områdene gjelder egne bestemmelser og retningslinjer gitt under §17 i kommunedelplanen. Her står det blant annet:

- Det skal legges vekt på å bevare opprinnelige stil og materialbruk i bebyggelsen. Garasjer, tilbygg, altaner o.l. skal ta hensyn til eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse og må vise slektskap, volum- og utformingsmessig, med hovedhuset. I områder med automatisk freda kulturminner skal den naturlige vegetasjonen tas vare på.
- For sentrumsbebyggelsen på Aspøya og Nørvøya understrekes viktigheten av å ivareta de åpne gateløpene mot fjorden.
- Ved planlegging av ny bebyggelse innen områdene skal det i planen/byggesaken legges vekt på å innordne seg eksisterende bygningsmiljø når det gjelder areal, volum og materialbruk.
- Fylkeskonservatoren skal involveres i alle saker som berører kulturminner av nasjonal eller regional verdi.

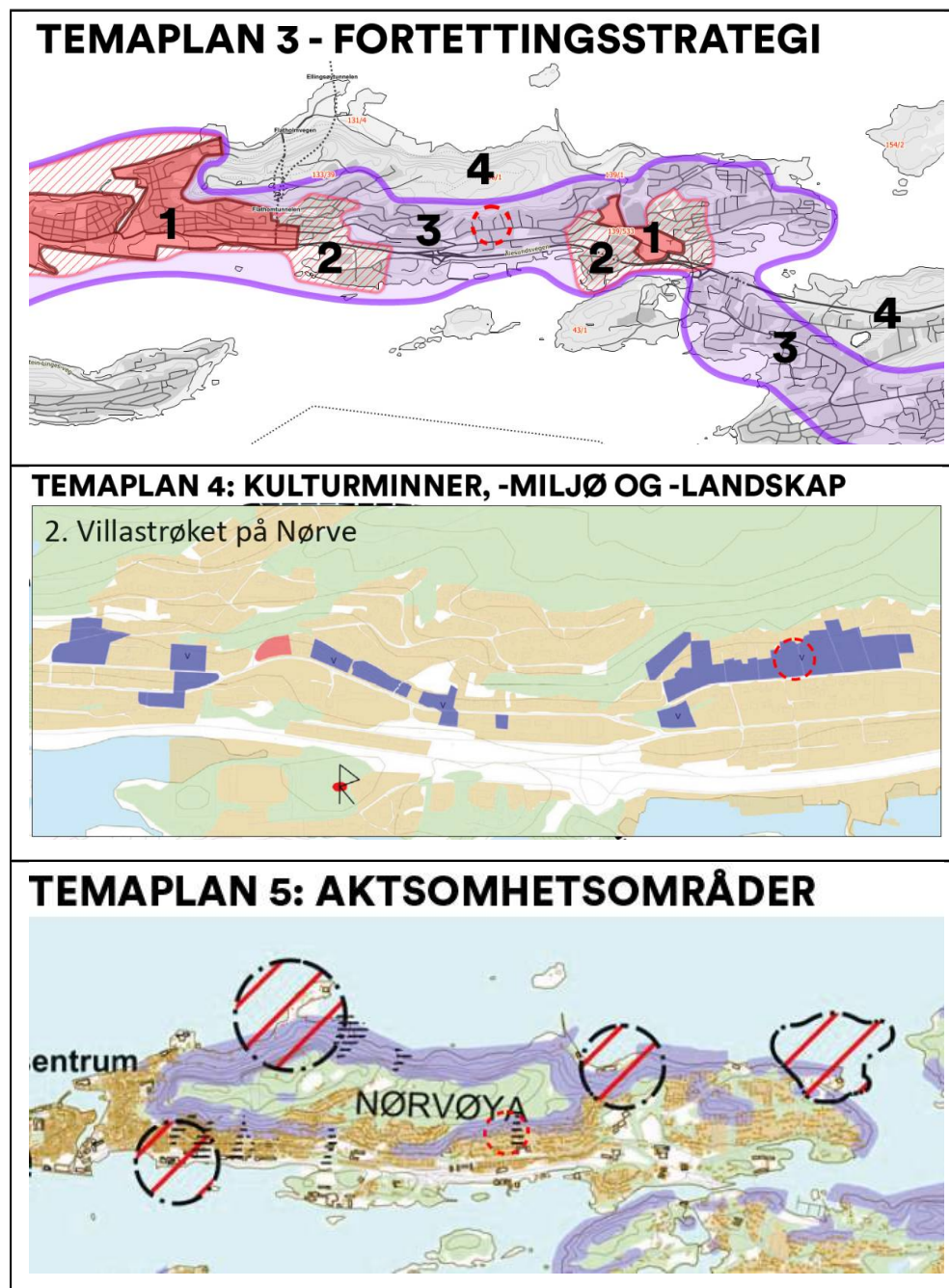
Innafor villastrøket på Nørve gjelder i tillegg noen egne retningslinjer:

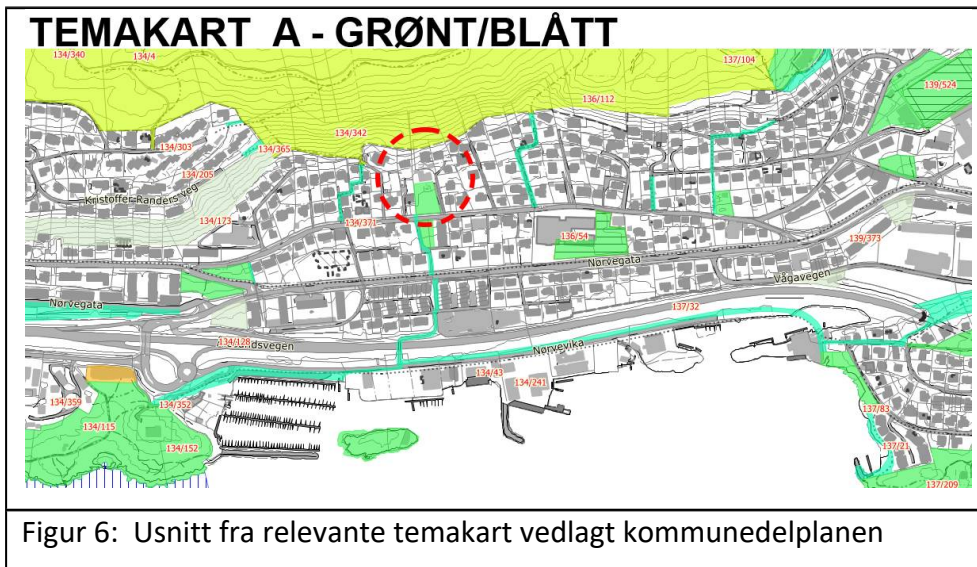
- I disse områdene kan det ikke fortettes ved fradeling/utskilling av egne tomter
- Påbygg/tilbygg kan tillates etter søknad og fylkeskonservatorens uttalelse

- Nye bygg (anneks, garasjer, uthus) på tomte skal underordnes hovedhuset i størrelse, og skal i form, materialvalg og farge være tilpasset dette

Temaplan 5 - Aktssomhetsområder: Den nordlige delen av planområdet er vist som potensielt fareområde for snø- og steinskred.

Temakart A - Grønt / Blått: Hageanlegget er vist som leke- og rekreasjonsområde. Det går en grønkorridor fra planområdet og sørover mot Nørvevika. Den nordligste delen av planområdet er markert som nærturterreng.





Gjeldende reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Rett sør i tilgrensing til planområdet gjelder eldre reguleringsplan: *Nørveområdet, reg.endring av Hundsværgata med tilliggende areal, m/best, vedtatt 06.04.1989 (planid: 1504367).*

Innkommne innspill til planoppstart:

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Sunnmørsposten 23.11.2022 og frist for innspill ble satt til 04.01.2023. Etter varsel om oppstart har det kommet inn 15 innspill fra offentlige instanser og privatpersoner. Innspillene med forslagstillers vurdering av disse finnes vedlagt saken i vedlegg F.

Vurdering:

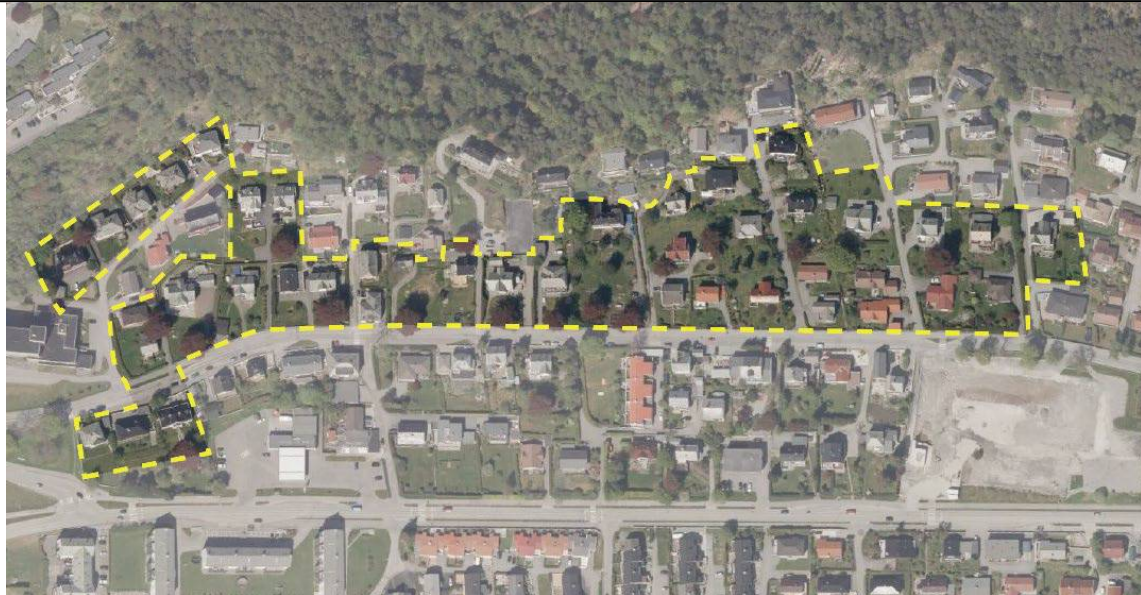
Planforslaget legger opp til en fortetting av "villa Dalen-huset" på en måte som både innpasser seg i villastrøket på Nørve og som vil bidra til å bevare eiendommen gjennom bruk.

Alle forhold og intensjoner med planarbeidet er godt belyst i planbeskrivelsen (vedlegg C). Vi har kun valgt å trekke frem de mest sentrale temaene:

- Helhetsgrep - Fortetting av eiendommen og tilpassing til strøket
- Hageanlegg og uteområde
- Tilkomst og vegareal

Helhetsgrep - Fortetting av eiendommen og tilpassing til strøket:

Eiendommen og villa "Dalen-huset" ligger sentralt innfor villastrøket på Nørve (figur7) som i kommunedelplanen er vurdert som et viktig kulturmiljø. Strøkskarakteren er preget av villabebyggelse med hager og mange større trær. Området har innslag av bygg fra flere stilepoker og har gjennom flere tiår gjennomgått en typisk eplehagefortetting hvor større eiendommer har delt i flere mindre boligtomter. ÅKEs eiendom skiller seg i så måte ut i nærmiljøet som en herskkelig eiendom med både hus og hageanlegg i nyklassisistisk stil. Eiendommen er i dag preget av forfall og manglende vedlikehold.



Figur 7: Utsnitt fra vedlagt strøksanalyse, vedlegg M (s.6) - Villastrøket på Nørve stipla i gult.

Planforslaget legger opp til at villaen som over tid har vært brukt til barnehage skal ombygges til å romme 6-8 leiligheter. Planen åpner for at det kan legges til to mindre tilbygg til villaen, på nord og nord-vestre del av fasaden. Omfanget av planlagte tilbygg er vist med mørk gul farge i illustrasjonsplanen, figur 9. De resterende fasadene skal tilbakeføres og beholde sine opprinnelige uttrykk, dette er sikret gjennom bestemmelsene.



Figur 8: Illustrasjon av eksisterende villa og omfang av nye tilbygg (mørk grått).
Fra sør øverst, fra nord-vest nederst.



Figur 8: Illustrasjon av eksisterende villa og omfang av nye tilbygg (mørk grått).
Fra sør øverst, fra nord nederst.

Administrasjonen mener at planforslaget legger opp til en utvidelse av villaen som på en god måte underordner seg den opprinnelige bygningen. Planen gir handlingsrom for at man gjennom god arkitektonisk detaljering og gode materialvalg kan skape et godt møte mellom det nye og det gamle. For å sikre de antikvariske kvalitetene og helheten av utbyggingen er det igjennom kommunedelplanen og i reguleringsbestemmelsene (til denne planen) satt krav til uttalelse fra fylkeskonservator ved søknad om rammetillatelse.

Det historiske hageanlegget skal ifølge planforslaget brukes som en kombinasjon av privat hage tilknyttet "Dalen-huset" og som offentlig leke- og rekreasjonsareal. For å sikre at anlegget gis en helhetlig utforming er det utarbeidet en bindende illustrasjonsplan (vedlegg D) basert på historiske bilder av eiendommen som gir overordnede føringer for opparbeiding av området.

Planavdelinga mener at grepet med å regulere en kombinasjon av bolig- og rekreasjonsformål er en god måte å sikre vern gjennom bruk for denne villa-eiendommen i Nørvelia. Vi kan ikke se at de planlagte tiltakene vil føre til noen tungtveiende negative konsekvenser for naboene. Dette er også vist gjennom illustrasjoner og sol-/skyggestudier under punkt 7.2.2 og 7.2.3 (s.39-46) i planbeskrivelsen. Både tilbygg til villaen og de planlagte tiltakene i hagen skal underordne seg de historiske særtrekkene til eiendommen.

Dette vil sikre at eiendommen beholder sitt uttrykk som en viktig del av strøkskarakteren for villaområdet på Nørve.

Hageanlegg og uteområde:

Hageanlegget til "Dalen-huset" vil få en helhetlig utforming basert på historiske referanser fra hagen (se figur 9 og 10).

Planforslaget legger opp til at hageanlegget skal romme både privat uteoppholdsareal for de nye boligene i villaen nord i planområdet og offentlig friområde og lekeareal lengst sør i planområdet.

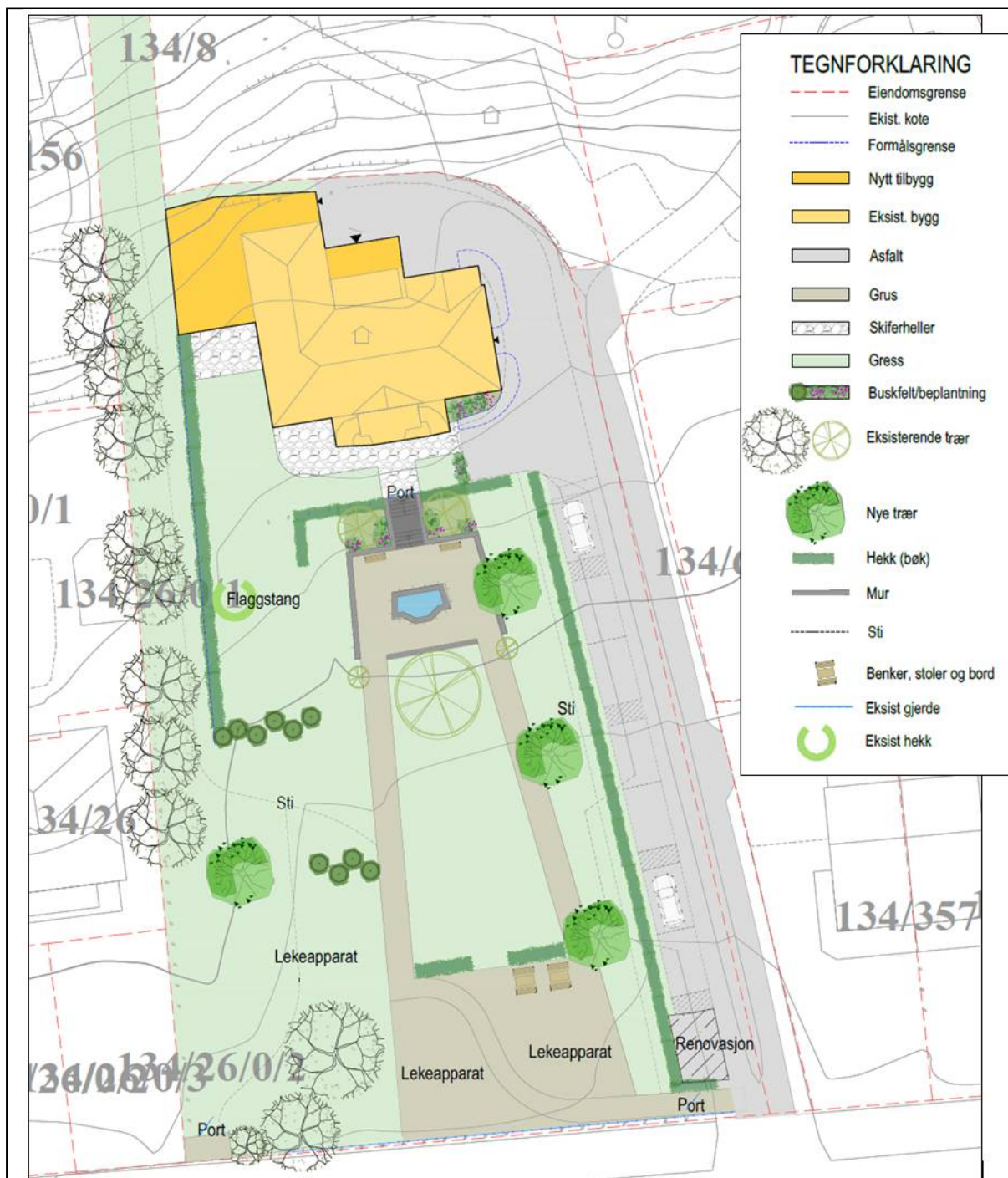
Utforming av hagen som helhet er sikret gjennom bestemmelsene og det private hagearealet innafor boligfeltet BF1 er sikra gjennom et eget bestemmelsesområde (#1).

Eiendommen har i dag flere store trær som er viktige som en del av strøkskarakteren i området. I planarbeidet har det blitt gjort en kartlegging av trærne på eiendommen som er vedlagt saken (vedlegg J). Rapporten konkluderer med at de fleste trærne er friske nok til å beholdes, men at noen trær må fjernes av sikkerhetshensyn (grunnet sykdom el.).

De opprinnelige trærne som beholdes har blitt gitt en hensynssone i kartet, og det skal plantes minst like mange nye trær som det tas ned. Illustrasjonsplanen i figur 9 viser hvilke gamle trær som blir stående og hvor det plantes nye.

Vi mener at planforslaget på en god måte gjennom utforming og beplantning ivaretar de historiske trekkene til hageanlegget. Samtidig som det tilrettelegger for en ny aktiv bruk av arealet.

Ved å regulere friområde mellom den private hagen (BF1) og lekeplassen får man en god overgangssone/buffer mellom privat og offentlig areal. Uteområdene er regulert på en helhetlig måte som både bidrar til god bokvalitet for de nye boligene og vil gjøre området attraktivt å bruke for det omkringliggende nabolaget.



Figur 9: Utsnitt fra bindende illustrasjonsplan (Vedlegg D)



Figur 10: Flyfoto av hageanlegget. Fra 1968 til venstre og fra 2020 til høyre.
(Fra planbeskrivelsen, s.18)

Tilkomst og vegareal:

Eiendommen har i dag en separat tilkomstvei adskilt fra de andre eiendommene i Nørvelia (figur 10 - bilde til høyre), dette gir også to parallelle avkjørsler mot Borgundvegen. Dette er ingen god løsning med tanke på trafiksikkerhet. Det er derfor planlagt å samle disse veiene til en felles veg og avkjørsel (f_V1). Det skal tilrettelegges for 7 parkeringsplasser langs vegbanen mot vest pluss 1 parkeringsplass nord for "Dalen-huset", antallet samsvarer med krav stilt i KDP. Det er ikke planlagt fortau langs kjørevegen, men det er regulert en snarvei gjennom hageanlegget (o_FRI2) som gjør det mulig å bevege seg adskilt fra vegbana. Alle offentlige innganger vil ha porter som er tilbaketrukket fra vegareal ifølge plandokumentene.

Administrasjonen ser det som positivt for trafiksikkerheten at kjørevegen blir samlet til en felles veg og avkjørsel, og at det blir tilrettelagt for en snarvei gjennom hageanlegget. Det vil være behov for privatrettslige avtaler for opparbeiding og drift av vegarealet for f_V1.

Konsekvensutredning:

Vi vurderer at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Planforslaget vil ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, og det er gjennomført en helhetlig ROS-analyse (vedlegg K) for planområdet. På bakgrunn av denne er det utarbeidet en egen Skredfarevurdering (vedlegg L) som vurderer snøskred, steinsprang og kvikkleire. Planområdet reguleres delvis i tråd med kommunedelplanen for Ålesund, og regulering av nytt boligformål er avklart gjennom bystyresak fra juni 2019.

Barn og unge sine interesser:

Barn og unges interesser blir godt ivaretatt i planforslaget. Den sørlige delen av

hageanlegget etableres som et kombinert leke- og friområde, åpent for allmennheten. Denne delen av hagen oppfyller krav til lekeplass for de nye boenhetene i villaen, og vil i tillegg fungere som en nærleikeplass for nabolaget.

Planforslaget vil gi en økning av biltrafikk i Nørvelia, i forhold til dagens situasjon (uten barnehagedrift). Det er også planlagt for inntil 8 p-plasser langs veien. For å gi en sikrere ferdsel langs veien er det i den østre delen av hageanlegget lagt opp til en allmenn snarvei fra nord til sør (o_FRI2). Turdraget vest i planområdet (O_TD1) sikrer i tillegg en offentlig passasje til byfjellet Aksla.

Naturmangfoldloven:

Forslagsstiller vurderer i planbeskrivelsen under punkt 4.5 og 7.6 at det selv om det er registrert særlige interesser for naturmangfoldet innafor planområdet, ikke er behov for ytterligere kunnskapsgrunnlag jmf. naturmangfoldloven §8, for å ta stilling til virkningene av planforslaget.

Gjennom vedlagt rapport (vedlegg J) er det registrert flere verneverdige trær innenfor planområdet. Disse er gitt en egen henyssone i plankartet.

Økonomiske konsekvenser:

Forslagsstiller vil være ansvarlig for gjennomføring av utbygging av felt B1 med tilhørende teknisk infrastruktur. I tillegg må felles kjøreveg (f_V1) opparbeides og det må knyttes privatrettslige avtaler til drift og vedlikehold av denne.

Det er i reguleringsbestemmelsene under §9.3 stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av o_LEK. og o_FRI. Ålesund kommune vil være ansvarlig for drift av offentlige areal.

Juridiske konsekvenser:

Vedtatt plan vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, erstatning og ev. ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Kommunen vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegg som er regulert til offentlig formål.

Avløpssituasjonen i Ålesund og da for RA3 i Larsgården, som er nærmeste renseanlegg har lenge vært uavklart. RA3 er nå planlagt erstattet av en ny pumpestasjon og skal kobles til nytt overførings- og renseanlegg på Kongshaugstranda. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2027-28.

Samla vurdering og konklusjon:

Planforslaget totalt sett legger opp til en fremtidig utbygging av villa-eiendommen i Nørvelia som både i omfang og utforming er tilpasset stedets kvaliteter på en god måte.

Administrasjonen ser det som positivt at planen på en helhetlig måte søker å bevare de historiske kvalitetene for "Dalen-huset" og hageanlegget, og at tiltak på eiendommen er planlagt på en slik måte at de underordner seg disse kvalitetene.

Omregulering av eiendommen til boligformål er ikke i tråd med areal i KDP, men planavdelinga ser det som positivt at eiendommen reguleres til et formål som legger opp til vern gjennom bruk. Planforslaget legger opp til en helhetlig utvikling av eiendommen som både sikrer eiendommens særpreg som en del av kulturmiljøet på Nørve, og i tillegg vil gi positive virkninger for nærområdet ved å legge til rette for offentlige rekreasjonsareal sør på eiendommen.

Med bakgrunn i vurderinga over er kommunedirektøren sin anbefaling at planforslaget for detaljregulering for Nørvelia - gbnr. 134/8 mfl- blir sendt ut på høring og videre blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Silja Øvrelid
verksemdsleiar

Vedlegg:

1. Vedlegg A - Plankart
2. Vedlegg B - Bestemmelser
3. Vedlegg C - Planbeskrivelse
4. Vedlegg D - Bindende illustrasjonsplan
5. Vedlegg E - Referat oppstartsmøte regulering Nørvelia signert
6. Vedlegg F - Varslingsbrev og oppsummering av innspill til planoppstart
7. Vedlegg G - Referat synfaring Nørvelia 25.02.22
8. Vedlegg H - Referat uformelle nabomøter - 2022 og 2023
9. Vedlegg I - Uttalelse fra fylkeskonservator 09.04.22
10. Vedlegg J - Vurdering av trær Sandal Parkdrift AS 11.02.22
11. Vedlegg K - ROS-analyse Nørvelia
12. Vedlegg L - Skredfarevurdering Norconsult 30.05.23
13. Vedlegg M - Strøksanalyse og kulturhistorisk verdivurdering
14. Vedlegg N - Illustrasjonsplan