

## Notat

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)

Til : Alver kommune  
Planavdelinga

Att. : Merethe Tvedt  
Mail : [merethe.tvedt@alver.kommune.no](mailto:merethe.tvedt@alver.kommune.no)

Dato : 25.09.2023  
Sider inkl. denne : 6

**Avdeling Os**  
Org.nr. 879 951 542  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

**Avdeling Stord**  
Org.nr. 917 495 637  
Torgbakken 9  
PB. 667, 5404 Stord  
Tlf: 53 40 37 80

**Reguleringsplan for Langeland, gnr. 324 bnr. 7, 90 m.fl.**  
**Nasjonal arealplan-ID: 1256\_2016 0001**

## **Kommentar frå ABO på brev datert 04.08.2023 frå Plan og byggesak vedk. manglar på innsendt planforslag til 2. gongs handsaming - detaljregulering for Langeland B5**

I samband med 2. gangs behandling av planforslaget for Langeland B5, har Avdeling for Plan og byggesak gjeve tilbakemelding på manglar i innsendt planforslag datert 09.06.2023, i brev av 04.08.2023.

Med bakgrunn i mangelbrevet bad plankonsulent om eit møte med planavdelinga i kommunen for å gjennomgå merknadane. Møtet vart halde 24.08.2023. I møte var det semje om kva som må justerast i planforslaget før 2. gangs behandling. Møtereferat datert 11.09.2023 oppsummerer det vi vart samde om.

Under har vi gjengjeve merknadane frå kommunen og lagt inn ABO sine kommentarar.

### **ILLUSTRASJONSPLAN**

| <b>Nr.</b> | <b><i>Tilbakemelding frå planavdelinga på planforslag motteke 09.06.2023</i></b>                     | <b>Kommentar frå ABO</b>                                              |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1          | <i>Illustrasjonsplanen er no levert i 1:750 ved arkform A2, og skal levere i 1:1000 i arkform A2</i> | Målestokk for illustrasjonsplan er endra til M=1:1000 i arkformat A2. |
| 2          | <i>Ønsker at du legg inn arealnamna som er påført i plankarta på illustrasjonsplanen.</i>            | Arealnamn er lagt inn.                                                |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | <p>Tomt 13 og litt 11 har i illustrasjonsplanen teikna bygning utanfor byggegrense? Her må De ha dispensasjon for tomt 13 og 11. Jf. Føresegn § 3.3. anbefaler at De justerer byggegrensa slik at ein unngår dispensasjon.</p>                                                                                                                 | <p>Bygga er justert innanfor byggegrensa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4 | <p>Omsynssone for trafo kiosk går ut i vegen. Er dette avklart med BKK om at dette er ok. Evt. om det er noko anna som seier det er ok.</p>                                                                                                                                                                                                    | <p>Sjå tilbakemelding frå BKK i vedlagte epost datert 23.08.2023, kor dei skriv at faresone for høgspenst rundt nettstasjon er branntekniske krav for byggtekniske anlegg nær nettstasjon.</p> <p>I samsvarmed Forskrift for Elektriske Forsyningsanlegg (FEF) skal det vere min 5 m til næraste brennbare bygningsdel.</p> <p>Kravet gjeld for m.a. bustad og andre viktige bygg, men ikkje for mindre bodar/postkassestativ o.l. så lenge desse ikkje heng saman med del av viktig bygg (min 2m).</p> <p>Etter denne tilbakemeldinga har vi vald å la faresona vere uendra, altså at den også ligg delvis ut vegen, då dette ikkje har noko praktisk betydning.</p>              |
| 5 | <p>Du hadde også lagt inn ei føresegn 3.4.4 om at: § 3.4.4 Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel (eg har som du ser flytta litt på den teksten og den står no under pkt. 4.1.4.3. Spørsmål mitt til det. Er det plass til lastebil her?</p> | <p>Sjå tilbakemelding frå BKK i vedlagte epost datert 23.08.2023, kor dei skriv at behov for parkering ved stasjonen er eit ønske, men ikkje eit krav.</p> <p>Dei kan nytte nærliggjande p-plass ved tilsyn. Det er normalt ikkje ofte dei har behov for tilsyn, kanskje 1-2 gonger pr. år. Ved større hendingar som feil eller behov for utskifting av større komponentar i stasjonen, må vegbane/fortau nyttast, (bilar og maskinar med varselblink og evt. nødvendig avsperring og sikring). Dei stadfestar og at kantstein for flaumveg kan nyttast slik det er planlagt.</p> <p>Etter denne tilbakemeldinga har vi kome til at vi vil ta ut paragraf 4.1.4.3 i føresegna.</p> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>På denne staden vil servicebil kunne parkere enten på eiga grunn innanfor o_EA (utan at det er slikt krav i føresegna) eller nær opp til nettstasjonen ved t.d. å nytte tilgrensande areal avsett til renovasjon f_RA1 eller planlagt parkering innanfor BB1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6 | <p><i>Mengde og kvalitet på uteareala er no vist med skravur. Med unntak av eine Men dette skal vera areal som oppfyller kvalitetskrav til MUA. Eg har som du ser lagt innbustadtomtene? den føresegna om kvalitet på uteareal som ikkje var tatt inn frå malen på føresegner eg sende deg. Denne føresegna er forankra i KDP til Meland om kvalitet på uteopphaldsareal og skal vera med. (Sjå pkt. 3.2 som kommentar i føresegner).</i></p>                                                                                                                                                                          | <p>Krav til kvalitet på leike- og uteopphaldsareal er teke inn i føresegna med bakgrunn i KDP Meland.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7 | <p><i>Tenker at m.a. arealet på BB2 i front ikkje har tilfredstillar form? Dette arealet framstår som restareal, og er smalt. Tenker de her må vurdere på nytt om de heller skal utvide arealet i nord? Men at arealet i front fortsett ligg med denne fargen, -men som ikkje blir eit areal som tilfredsstiller kvalitetskravet. Vil elles vise til at De må på sjå at alt areal som skal vera MUA areal tilfredsstiller kvalitet for uteareal slik føresegna beskriv. (vil at du kjem med ei tilbakemelding på det, og oppdaterer illustrasjonsplanen med dette. Eks. teikne inn gjerde på samtlige areal?).</i></p> | <p>Bygg på BB2 er justert litt, slik at delar av arealet i front no vert 10 m breitt og kan reknast med. Dette arealet er eit godt solrikt areal Det er også vist utvida samanhengande uteareal på nordsida av bygget.</p> <p>I plasseringa av felles leike- og uteopphaldsareal er lokalisering i feltet (avstanden frå bustadene) og topografi vurdert og lagt til grunn. Det er lagt inn føresegn om sikring med gjerde for LEK1 – LEK3. Sikring med gjerde gjeld elles etter reglane i TEK.</p> <p>I reguleringsføresegna er det også sett krav om å lever utomhusplan som viser korleis felles leike- og uteopphaldsareal skal opparbeidast og utstyrast med leikeapparat og møblar. Med bakgrunn i det meiner vi at vidare detaljering, med t.d. leikeapparat og gjerde, må kunne gjerast i neste fase, i utomhusplanen.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>For BK og BB-områda er det vedlagt situasjonsplan som viser detaljering av leike-og uteopphaldsareala.</p> <p>I møte med Planavdelinga 24.08.2023 vart dette akseptert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8  | <p><i>Eg kommenterte tidlegare at illustrasjonsplanen skal vise murer, det gjer den framleis ikkje? Og det er mykje bratt terreng. Du kan med fordel illustrere desse? Kanskje det er behov for fleire murer for å nå helling 1:3? Ser de fleste av einebustadtomtene ser ut til å måtte ha murer? Legg det inn i illustrasjonsplanen.</i></p> | <p>Illustrasjonsplanen viser murer langs veg, næringsbygg og ved blokkbebyggelsen. Det er ikkje vist murar på kvar enkelt einebustadtomt. Bygga er berre illustrert korleis dei kan utformast. Det er i føreseigna teke inn at på skrånande tomter skal sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng for å ta opp høgdeskilnad og at høge murar skal avtrappast. Illustrasjonane viser underetasje.</p> <p>I møte med Planavdelinga 24.08.2023 vart det akseptert at det ikkje vert vist murar på einebustadtomtene i illustrasjonsplanen, jf. også møtereferat frå møte datert 11.09.2023.</p> |
| 9  | <p><i>Veglys er ikkje vist i illustrasjonsplanen, men står i føresegnene at skal vera for KV1?</i></p>                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Dette er arbeid som må gjerast av elektrokonulent i seinare detaljfase. Det er satt krav om tekniske detaljplaner for samferdselsanlegg som omfattar veglys.</p> <p>I møte med Planavdelinga 24.08.2023 vart det akseptert at veglys ikkje vert innarbeidd i illustrasjonsplanen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10 | <p><i>Forklarande tekst. Jf. Tidlegare kommentar nr. : Illustrasjon planen viser lite korleis ein kan opparbeide leikeareala. Er ikkje innteikna noko på sandleikeplassane. Uteopphaldsareal f_UTE1-3 viser ingenting. Må påførast.</i></p>                                                                                                    | <p>Det er i reguleringsføresegna sett krav om utomhusplan, samt krav til opparbeiding, møblering og leikeutstyr.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>I situasjonsplan – utsnitt delområde er leikeområda knytt til BK- og BB-områda illustrert.</p> <p>I møte med Planavdelinga 24.08.2023 vart det akseptert at dette ikkje vert innarbeidd i illustrasjonsplanen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11 | <p><i>Stier? Parkeringsplasser (viser kun for fleirmannsbustader)? Korleis snu på eigen grunn, Snuareal. Snuareal renovasjon, leikeapparat. Bratt mange steder. -vise korleis tomtane oppnår kvalitetskrava til MUA. Noko av areala blir vel fylt opp, skal det visast? Behov for murar? -ikkje godt nok?</i></p> | <p>Stiar er lagt inn i illustrasjonsplanen. Sti i f_BG3 ved nettstasjon o_EA og renovasjonsområde f_RA1, er forlenga ned til renovasjonsområdet.</p> <p>Parkering for blokk skal i hovudsak skje i parkeringskjellar. For BB1 er det også opna for og vist parkering på bakkeplan i illustrasjonsplanen. For einebustadane viser parkering og garasje/carport ved kvar bustad og for rekkehusa viser felles parkering/garasje/carport.</p> <p>For einebustader og rekkjehus er det no lagt inn snusirkel for personbil for sning på eigen grunn.</p> <p>Sporing for lastebil i kryss ved renovasjon f_RA1 ved BB1 og i kryss ved veg f_V4, er det lagt inn illustrasjon for snusporing i planomtalen.</p> <p>KDP Meland har berre krav til felles uteopphaldsareal, ikkje til privateareal. Kvalitet på uteareal på einebustadtomter skal løysast i byggesak.</p> |
| 12 | <p><i>Kommentar nr. 9 i føre skriv: sti/trapp er skrive i tekst, men ikkje illustrert. -står at er retta opp, men det kan eg ikkje sjå.</i></p>                                                                                                                                                                   | <p>Sti er teikna inn med prikkesymbol på illustrasjonsplanen og i teiknforklaringa. Trapper i tilknytning til bygg er illustrert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## SNITT OG OPPRISS

| Nr. | Tilbakemelding frå planavdelinga                                                                                                                                                                         | Kommentar frå ABO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <i>Kjapt observert så ser det ut i frå illustrasjonsplanen ut til at vi kan få 16,75 meter høge bygg på BB1 og 19,1 meter på BB2?. Ser ut som dette ikkje samsvarer med anna planmateriell. Forklar.</i> | <p>Riktig høgde for BB2 skal vere kote + 99,75 basert på snitta. I plankart vil vi då avrunde til kote +100,0. (Her var det i sending datert 10.02.2023 og 09.06.2023 sendt inn feile teikningar med tidlegare høgde +100,5.)</p> <p>I reguleringsføresegna er det oppgitt at byggehøgda for både BB1 og BB2 kan vere 17,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Dette er riktig i forhold til justerte snitt. Ein har då regna med underetasje (parkering). Byggehøgda kan best lesast på snitta. Det er illustrert avtrapping framfor bygga.</p> <p>Kotehøgde i plankart er avrunda til næraste halve meter. For BB2 er byggehøgda justert til kote +100,0 og for BB2 er byggehøgda vidareført med kote +91,0.</p> <p>For BK er byggehøgda justert ned frå 77,0 til 76,0 jf. snitt og plankart.</p> |

## PLANKART

| Nr. | Tilbakemelding frå planavdelinga                                                                                                                                                                            | Kommentar frå ABO                                                                                                                                                              |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <i>Vi tar ein sjekk på at MUA er ok når du har sikra at oppgitt MUA er sikra at har tilfredsstillande kvalitetskrav.</i>                                                                                    | Vert teke til orientering.                                                                                                                                                     |
| 2   | <i>Det er oppgitt utnyttingsgrad %BYA for konsentrert og blokkbusetnad. For denne type bebyggelse skal utnyttingsgrad visast %BRA. Om du ikkje endrar for BK område er dette ok, men for blokk må denne</i> | Reknemåte for grad av utnytting vart drøfta i møte med Planavdelinga 24.08.2023. Alver kommune v/avdelingsleiar for Plan og byggesak, Are Frøysland Grande, har i epost datert |

|  |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <i>endrast. Husk også endre anna planmateriell.</i> | 05.09.2023 meldt tilbake at vi står fritt til å velje mellom reknemåte %BYA eller %BRA, jf. også møtereferat datert 11.09.2023.<br><br>Vi har då valt å halde fast på %BYA saman med byggjehøgde og kotehøgde, slik det har vore nytta i planprosessen til no. |
|--|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## FØRESEGNER

| Nr. | <i>Tilbakemelding frå planavdelinga</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kommentar frå ABO</b>                                                                                      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <i>Eg har kommentert føresegnene. Og vil at du skal endre desse i tråd med kommentarane. Fint at føresegnene no er lagt in i eit anna oppsett, det var likevel nokon føresegner som ikkje var tatt inn. Såg også at det var ein del tekst som var forma som fakta opplysningar. Eg har prøvd å forme føresegnene slik at v no kan følgje dei opp. Kommenterte føresegner er sendt 4.8.2023.</i>                                                                       | Føresegna er oppdatert i samsvar med gjennomgang i møte 24.08.2023 og tilsendt forslag til justering.         |
| 2   | <i>For kap. 3.8 om Utfyllande planer: Når det gjeldt kapittelet Dykkar om utfyllande planer så har eg lyst å vise til eit forslag frå ein annan reguleringsplan vi har jobba med, som også har problematikken knytt til avrenning til Mjåtveitva, vil at du ser litt til denne på korleis dei har forma dette kapittelet. Dei har spesifisert føresegnene betre, og forma dei slik at vi har betre moglegheit å følgje dei opp. Sjå eigen e-post knytt til dette.</i> | Føresegna er oppdatert i samsvar med gjennomgang i møte 24.08.2023 og tilsendt forslag til utfyllande planar. |



## REKKJEFØLGJEBESTEMMELSAR

| Nr. | Tilbakemelding frå planavdelinga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <p><i>For kap.7 om rekkjefølgjebestemmelsar:</i><br/> <i>Når det gjeldt rekkjefølgjebestemmelsar har eg lagt ved eit eige skriv om det. Eg starte først å kommentere i føresegnene, men blei meir oversiktleg å lage eit eige kapittel om det.</i><br/> <i>For dette kapittelet vil eg også at du her ser til utdrag frå ein annan reguleringsplan som vi har i Alver, som har dette kravet til avrenning til Mjåtveitva. Eg synest dei har fått innarbeida og forma føresegnene godt her. Eigen mail om dette er sendt 4.8.23.</i></p> | <p>Føresegna er oppdatert i samsvar med gjennomgang i møte 24.08.2023 og tilsendt forslag til utfyllande planar.</p> |

Med helsing

**ABO Plan & Arkitektur AS**

Merete Lunde

Dokument det er henvist til:

1. Brev frå Alver kommune, datert 04.08.2023- manglar ved innsendt planforslag.
2. Epost frå BKK datert 23.08.2023
3. Epost frå Alver kommune v/ avdelingsleiar for Plan og byggesak Are Frøysand Grande, datert 05.09.2023.
4. Møtereferat frå møte mellom Alver kommune, Planavdelinga og tiltakshavar, plankonsulent og arkitekt den 24.08.2023, datert 11.09.2023.