

Fra: Merete Lunde <merete@abo-ark.no>
Sendt: mandag 25. november 2019 22:34
Til: Merethe Tvedt
Kopi: frd@frada.no; "Pål" (paal@arkbc.no); Postmottak Meland
Emne: SV: Kvalitetskrav, Minste uteoppfallsareal, Langeland B5
Vedlegg: Føresegner LANGELAND 25.11.2019.docx; Føresegner LANGELAND 25.11.2019.pdf; Planomtale Langeland 25.11.2019.pdf

Hei Merethe

Vi har no supplert planomtalen med vurdering av f-BUT2 i forhold til krava i KPA til helling, og vurdering av at arealet ligg i eit område markert for skred i KPA.

Ny planomtale har fått dato 25.11.2019.

Reguleringsføresegnene er og fått dato 25.11.2019, og er berre oppdatert med henvisning til ny dato på planomtalen, jf. pkt. 1.

Utklipp av planomtalen s. 33 og 34, med sporing av endringer:

Uteoppfallsareal	Areal (m ²)
f BUT1	1160
f BUT2	700*
f BUT3	2990*
f BLK1	150
f BLK2	150
f BLK3	150
Leik i BKS	150
Sum	5450

* I tillegg til desse regulerte uteoppfallsareala, kan det om nødvendig opparbeidast felles uteoppfallsareal innanfor byggeområda BBB1 og BBB2.

For BBB1 skal fellesarealet løysast innanfor f BUT3 og eige byggeområde BBB1, og for BBB2 skal fellesareal løysast innanfor f BUT2 og byggeområde BBB2. f BUT2 og f BUT3 er gode felles uteoppfallsareal som ligg strategisk plassert i forhold til bustadblokkene og med gode tilkomsttilhøve. Areala er samanhengande og får gode soltilhøve. Terreng/topografi saman med flatearealet er eigna for ulik aktivitet, og områda er oversikteleg med gode moglegheiter for skjerming.

I kommuneplanen sin arealdel er eit lite areal i lia sørøst for bustadområde BBB1 markert som fareområde skred (H310). I planarbeidet har ABO Plan & Arkitektur gjort ei skredkartlegging av lia, datert 20.02.2018. Kartlegginga viser at det ikkje er fare for snøskred eller lausmasseskred, men det vart registrert nokre lause steinblokkar i skrenten. Rapporten konkluderer med at avbøtande tiltak vil vere å skredsikre enten ved å fjerne blokkene eller feste blokkene med boltar. Dette er følgt opp i plankartet og reguleringsføresegnene gjennom føresegningsområde # 2 – Sikring mot ras- og skredfare, kor det er sett krav om at lause steinblokkar

33

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt, Kursiv

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt, Ikke Kursiv

ABO
PLAN & ARKITEKTUR

skal sikrast eller fjernast før nye bygningar i BBB1 og uteoppfallsareal f BUT3 blir tekne i bruk. Når dette området er skredsikra, kan arealet verte ein del av uteoppfallsareal f BUT3.

Største delen av uteoppfallsareal f BUT3 er relativt flatt og er planlagt med utgangspunkt i ca. kote +70. Mot lia i sørøst stig terrengtet på og har i dag nokre parti med helling brattare enn 1:3. I kommuneplanen sin arealdel er det sett kvalitetskrav til fellesareal. Eit av krava er at det som hovudregel ikkje skal vere brattare enn 1:3, men det kan tillatast brattare terreng, t.d. for akebakke. Innanfor f BUT3 kan terrengtet bearbeidast/fyllast på, slik at hellinga vert slakare. For f BUT3 er hovudparten av området tilnærma flatt, slik at litt variasjon i terrengtet vert vurdert som positivt. Utomhusplanen i detaljfase, vil gjere nærare greie for desse forholda, jf. krav i føresegnene.

Planen legg også opp til eit felles uteoppfallsareal f BUT1, som ligg på vestsida av planområdet – mot idrettsanlegget Fossemymra. Området har eit areal på 1160 m², med potensiale for variert aktivitet og opparbeiding. Tilkomst til dette området er ikkje mogleg å gjere universell utan vesentleg terrenginngrep som vi i planen søker å unngå.

Planområdet har ei god plassering i forhold til idretts -og aktivitetsanlegget på Fossemymra, samt nærleik til omkringliggjande friluft- og naturområde med turstiar. Dette er gode og spesielle kvalitetar for planområdet.

Leike- og uteoppfallsareala skal tilretteleggast med ulike kvalitetar for barn i forskjellig alder:

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt, Ikke Kursiv

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt

Merete Lunde
formaterte Skrift: 11 pkt

Det er berre planomtalen og reguleringsføresegnene som er justert og det er berre desse dokumenta som vert sendt inn på nytt.

Vedlagt følgjer:

Navn	Dato endret	Type	Størrelse
 Føresegner LANGELAND 25.11.2019	25.11.2019 22:01	Microsoft Word-d...	456 kB
 Føresegner LANGELAND 25.11.2019	25.11.2019 21:58	Adobe Acrobat D...	191 kB
 Planomtale Langeland 25.11.2019	25.11.2019 22:23	Adobe Acrobat D...	6 654 kB

Med bakgrunn i dette, ber vi om at planforslaget for Langeland no vert 1. gongs handsama og lagt ut til offentleg ettersyn.

Vennlig hilsen
Merete Lunde
Arealplanlegger
95 22 55 58



Hamnevegen 53
Pb.291
5203 OS

merete@abo-ark.no
www.abo-ark.no



Fra: Merethe Tvedt <Merethe.Tvedt@meland.kommune.no>
Sendt: 19. november 2019 09:54
Til: Merete Lunde <merete@abo-ark.no>
Emne: Kvalitetskrav, Minste uteopphaldsareal, LaIngeland B5

Hei Merete Lunde,

Eg heldt på å sjå gjennom dei reviderte dokumenta på reguleringsplanen for Langeland B5.

Eg har ikkje gått gjennom alt, men stussar litt på det som er lagt som minste uteareal, MUA for blokkbyggelsen BBB1.

Slik eg forstod det tidlegare var det vanskeleg å få til kvalitetskrava som står i føresegnen 1.6.13 til kommuneplanen sin arealdel (KPA)for felles areal pga at arealet i området er så bratt. No ser eg at dere har utvida arealet utover det som var bratt (?), samt ligg føresegnområde #2 (som i KPA er kartlagt med ras og skredfare) som ein del av MUA arealet lagt til BBB1.

Eg finn ikkje at det er gjort nokon vurderingar på at dette arealet er i tråd med kvalitetskravet for fellesareal i KPA. Samt vurderingar for at arealet som ligg som skred og rasfare område i KPA kan nyttast som MUA.

Mulig eg har oversett det, men kan du sende dei?

Med vennleg helsing

Merethe Tvedt
Rådgiver planforvaltning
Meland kommune
Epost: merethe.tvedt@meland.kommune.no



Meland kommune
- Eit samfunn for alle -