

## Notat

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

Til : Meland kommune  
Mail : [Merethe.Tvedt@meland.kommune.no](mailto:Merethe.Tvedt@meland.kommune.no)  
Att. : Merethe Tveit

Dato : 13.05.2019  
Sider inkl. denne : 12  
Kopi til : Forslagsstillar Frank Rune Dale  
: Arkitekt Pål-Jøran Carlsen

**Avdeling Os**  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

**Avdeling Stord**  
Torgbakken 9  
PB. 667, 5404 Stord  
Tlf: 53 40 37 80

### Saknr. 15/2989

### Gnr. 24, bnr. 7, Langeland, Meland kommune Planforslag til 1. gongs behandling.

### Kommentarar til tilbakemelding frå Meland kommune i brev av 25.03.2019

Meland kommune har i brev av 25.03.2019 gjeve tilbakemelding på innsendt planforslag for Langeland til 1. gongs behandling 01.03.2019.

Under er tilbakemelding frå Meland kommune gjengjeve med svart kursiv tekst. ABO Plan & Arkitektur AS sine kommentarar til tilbakemeldinga er skrive med raud tekst:

-----  
*Meland kommune har gjennomgått innsendt planforslag og har følgjande kommentarar:*

#### ***Førebels tilbakemelding***

*Minnar om at kommuneplan med føresegner og rekkefølgjekrav er førande for planarbeidet og ein må kontrollere at dette er ivareteke i plan. Avvik frå KPA skal skildrast i planomtale, med ei begrunning for kvifor løysinga er valt og kvifor denne er god.*

#### ***Planomtale:***

*• Utvida plangrense,*

*Figur 3 viser utvida plangrense. Eg forstår det slik at den ikkje er varsla? Kva vurdering har det gjort her? Kor stor er justeringa, og er justeringa i tråd med arealformålet i KPA. Dette må gå fram av planomtalen.*

#### ***Svar frå ABO***

*Som det framgår av planomtalen er utvidinga i nord ei terrengtilpassing, som ligg innanfor forslagsstillars eigedom gnr/bnr 24/7. Av fig. 4 i planomtalen framgår det at denne utvidinga ligg på LNF-område (friluftsliv) i KPA 2015-2026. Planomtalen er no oppdatert med opplysning om dette og storleiken på det berørte LNF-området. Største delen av dette arealet er foreslått regulert til*

grønstruktur (G1 og G2) og uteoppholdsareal (f\_BUT2). Resten er mindre utviding av bustadføremaal BBB2. I konsekvensvurderinga er det vurdert at denne mindre justeringa er å sjå på som ei terrengtilpassing når ein detaljregulerer. I arealdelen til kommuneplan vert dei grove/overordna linjene skissert. Desse må vurderast/detaljerast nærare i reguleringsplan. Pkt. 9.1 (konsekvensar overordna planar og vedtak) er også utdjupa.

• *Masseberekning, plan for massehandtering.*

*Det må gå fram av planomtalen kva plan ein har for overskotsmassar? Det skal i føresegnene vera eit krav knytt til byggeløyve av område at det skal utarbeidast ein plan som syner kvar evt. overskotsmassar skal plasseras.*

### Svar frå ABO

Planomtale (pkt. 8.6) og føresegnene (pkt. 3.5.2 og 3.12.1.2 b) er oppdatert med omtale av massehandtering.

• *VA- rammeplan*

*Rammeplanen er ikkje ihht. Meland kommune sin VA norm, og det er behov for ein gjennomgang, av denne. I hovudsak gjeldt dette oppgraderingar. Vi må ha ein dialog her saman med VA ingeniør Harry Finseth. VA-rammeplanen datert 8.8.17 må difor oppgraderast.)*

### Svar frå ABO

Det vert og vist til eigen e-post 16.04.2019 frå Merethe Tvedt vedk. VA-rammeplanen. Haugen VVA AS har oppdatert VA-rammeplanen i samsvar med tilbakemeldinga frå kommunen. Revidert VA-rammeplan Rev A 23.04.2019 vart sendt Meland kommune ved Harry Finseth 24.04.2019. Meland kommune ved /Harry Finseth godkjente VA-rammeplanen i e.post datert 29.04.2019.

• *8.4 Trafikkareal*

*-Vi legg opp til N100, kva standard er brukt her, og kva er begrunnelsen for dette? Vi ser at stigninga avviker frå handbok N100. (C001 o\_skv2 =Stigning over 8% (er 9% og 10,5 %) avviket må beskrives og grunngis)*

*Utgangspunktet er at alle avvik skal bli skildra i planomtalen men begrunnelse for kvifor dette er valgt, og vurderinga som er gjort som då viser at dette er ei akseptabel og gjennomførbar løysing.*

*-Vegklasse, ÅDT N100?*

### Svar frå ABO

For o\_SKV1 er samleveg Sa1 i tidlegare N100 (som var gjeldande store delar av planperioden) lagt til grunn og for o\_SKV2 er tidlegare atkomstveg A1 og fortau lagt til grunn. Mot fortau er skuldar redusert til 0,25 m.

For følgjande vegar avvik standarden frå N100:

Veg	Vegtype	Tema	Krav	I planforslag	Merknad
o_SKV1	Sa1 (frå N100 2014)	Stigning	10 %	12,3 %	Eks. veg m/nytt fortau
o_SKV2	A1 (frå N100 2014)	Stigning	8 %	9% og 10,5%	
		Horizontalradius	30 m	15 m	
		Møtesikt	50 m	30 m	
f_SV1-f_SV3	A1 (frå N100 2014)	Vegbreidde	3,5 m	4,0 m	

### Grunngjeving for avvik:

- Stigning for o\_SKV1 følgjer eksisterande veg.

- Terrengmessige forhold gjer at horisontalkurvatur og stigning for o\_SKV2 avvik noko frå N100. Dette får og følgjer for møtesikt. Dersom ein skulle følgje krava for A1 (N100) i planforslaget, ville det innebere at vegen måtte leggjast lengre ut på kanten av åsryggen (større horisontalradius), noko som igjen ville gi store fyllingar og behov for høge murar. Slik vegen er planlagt ligg den tilpassa terrenget.
- Det er valt vegbreidde på 4 m inkl. skuldrar i staden for 3,5m, slik at to personbilar kan møtast.

Avvik og grunngeving er teke inn i planomtalen i kap. 8.4 Trafikkareal.

#### •9.9 Privat og offentleg tenestetilbod:

Beverting, aktivitets- og konferansesenter og overnatting. Det går ikkje fram av vurderingane som er gjort i KPA at område var tenkt til konferansesenter og overnatting. Det er heller ikkje vurdert i oppstartsmøte. Det må gå nærare fram av planomtalen kva vurdering som er gjort for dette tenestetilbodet.

Utklipp frå KU i KPA:

Vurdering av forslaget: Framlegg om bustad vert teke inn for området mellom eksisterande felt og idrettsområdet. Ein rår også til at framlegg om serveringsstad vert teke inn i plan då det kan vere behov i tilknytning til idrettsanlegget.

#### Svar frå ABO

Har supplert planomtalen og reguleringsføresegnene.

#### Plankart

- Basiskart må oppdaterast

#### Svar frå ABO

Oppdatert 25.02.2019

- Saksnr 15/2989

#### Svar frå ABO

Satt inn i tittelfeltet.

- Meland kommune har som utgangspunkt at alle veger skal ha snuplass i endene. Her er det ikkje lagt opp til nokon, og dette vil vera eit krav frå oss. Dette har mellom anna med at renovasjonsbil/brannbil og brøytebil (og anna trafikk) skal kunne ta seg inn i område og kunne snu. Dette må rettast opp, og det må og gå fram av planskildringa kor ein ser for seg snumulighet for tømmeponkta.

#### Svar frå ABO

I revidert plankart datert 10.05.2019 er det lagt inn ny snuhammar for vegane f\_SV2 og f\_SV4, dimensjonert for personbil. I tillegg er det i føresegnene sett krav om snuhammar for personbil for f\_SV1 i tilknytning til parkeringsplassen for BKS. Det er ikkje lagt inn snuhammar for f\_SV3, då denne vegen er så kort at krysset med o\_SKV2 kan fungere som snuhammar. Krysset o\_SKV2 / f\_SV4 er dimensjonert som snuhammar for lastebil L=12 m. Renovasjonsbil/brannbil etc. kan snu her.

Planomtalen er oppdatert med overnemnde opplysningar.

- Planforslaget legg opp til fortau på venstreside av o\_SKV2 og er regulert offentleg. Det er lagt opp til 7 avkjøringar som kryssar fortauet over eit kort strekk. Dette er ikkje ei god løysing, og ikkje noko

Meland kommune vil overta. Det går ikkje fram i planskildringa vurderinga som er gjort her med avkjøringar over fortau, heller ikkje kvifor fortauet er lagt på denne sida.

### Svar frå ABO

Vi har vurdert tilbakemeldinga og konkludert med å flytte fortauet til andre sida av vegen, slik at ein unngår kryssing av mange avkøyrslar, jf. revidert plankart dater 10.05.2019. Snarveg f\_SGG vil då og kome ned på fortauet. Ved tømning av boss i BRE2 kan og renovasjonsbilen kome heilt inntil renovasjonsområdet utan å løfte over fortauet.

• Vi legg opp til handbok N100, kva standard har de brukt? og kvifor? Vi ser at stigninga avviker for handbok N100, og med tanke på terrenget ser vi at dette sikkert er vurdert nøye. Utgangspunktet er at alle avvik skal bli skildra i planomtalen med begrunnelse for kvifor dette er valt, og vurderingar som då viser at dette er ei akseptabel og gjennomførbar løysing.

### Svar frå ABO

Sjå svar lengre opp, pkt. 8.4 Trafikkareal

• BRE areal:

Det ligg ved ein mailkorrespondanse som viser dialogen som er gjort med NGIR. Her blir det vist til dei ulike krava som ligg for mellom anna nedgravne løysingar. Det går ikkje fram i innsendt dokumentasjon at desse er på plass, og vi vil at det i planskildringa beskriv løysingen som er planlagt, med tilvising til at dette er følgt ihht. dei krav NGIR stiller til m. a. arealstørrelse, utforming m.m. Kommunen er positiv til at planen legg opp til nedgravne løysingar, men dersom løysinga enno ikkje er på plass hos NGIR må det i planen ta høgde for at ein evt. må ha ei mellombels løysing inntil dette er på plass. Det er lagt opp til tre tømme punkt, det må gå fram av planomtalen kven som skal nytta dei ulike, og at arealstørrelsen er stor nok. Den gjennomførbare løysinga må skildrast i planomtalen.

### Svar frå ABO

I planomtalen er det no teke inn illustrasjonar og omtale for renovasjonsområde f\_BRE2, som viser at det er tilstrekkeleg plass for både løysning med nedgravd konteinar og løysning med ordinære avfallsdunkar, og at løysinga er i samsvar med krav frå NGIR. f\_BRE 2 er den av plassane som har størst terrengmessig utfordring. Dei to andre renovasjons plassane kan løysast tilsvarande.

Det er planlagt for avfallstype plast, papir og restavfall. Glas- og metallemballasje skal leverast til konteinarar på eigne returpunkt. Desse finn ein ved sidan av kjøpesenter og nærbutikkar. Næraste returpunkt er ved Frekhaug senter. Anna avfall må leverast til gjenvinningsstasjon på Mjåtveit.

• Er det tenkt at postkassestativ og nettstasjonar(?) skal setjast opp innafor BRE områda? Er det gjort plass til det? Om ikkje skal dei plasserast andre plasser i område? Kor? Og ver merksam på at dei ikkje må plasserast slik at dei kjem i konflikt med siktlinjer.

### Svar frå ABO

Postkassestativ kan plasserast i tilknytning til BRE-områda.

Det er teke inn i føresegnene at det kan etablerast ny nettstasjon innanfor planområdet i samarbeid med BKK. Nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå vegkant, utanfor frisktsonar, og ha nødvendig faresone - høgspent. Om nødvendig kan evt. ny nettstasjon takast inn i plankartet før 2. gongs behandling, etter høyringsuttale frå BKK.

- *Sti til Storeknappen?*

### Svar frå ABO

I pkt. 9.7 i planomtalen er stien omtala slik:

«Planforslaget tilfører fleire nye leikeplassar til området, som born i området rundt og kan ha glede av. Delar av stien til Storeknappen forsvinn som ei følge av planforslaget. Denne stien må leggjast om, slik at vidare ferdsel til Storeknappen kan fortsette. Planforslaget legg til rette for at stien kan koplust saman med interne vegar og grøntstruktur (G1) i planområdet. Dette vil gi ein god tilkomst til Storeknappen.» Stien er og sikr i føresegn, § 3.12.2.1.e)

### Føresegner:

- *Den nasjonale mal for føresegner er nytta, vi ønsker at det blir gjort nokon endringar/tilføyningar og at oppsettet blir endra noko: Eg ser for meg dette oppsettet:*

### Svar frå ABO

Føresegnene er omarbeidd iht. tilbakemeldinga under frå Meland kommune under. For nokre pkt. under er det gjeve spesifikke kommentarar med raud tekst.

## **1 Siktemål med planen**

### **2 Generelt**

2.1 *Ta med: Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000 (ved arkformat A1), datert (oppdatert dato).*

2.2. *Planområde skal nyttast til følgjande føremål (opplisting av dei ulike formåla i planen, det same som står i teiknforklaringa)*

### **3. Fellesføresegner for heile planområdet.**

3.1 *Byggegrenser*

3.2 *Dokumentasjon til byggemelding*

3.3. *Krav til utforming*

3.4. *Universell utforming*

3.5 *Terrenghandsaming*

3.6 *Vann- og avløp*

3.7 *Uteopphaldsareal (MUA)*

3.8 *Leikeareal*

3.9 *Parkering*

3.10 *Nettstasjonar?*

3.11 *Rekkefølge*

### **4 Eigarform**

4.1 *Felles arealform opplisting.*

### **5. Busetnad og anlegg**

5.1 *Einebustader*

5.2 *Rekkjehus*

5.3 *Blokk*

5.3 *Beverting/aktivitets og konferansesenter/overnatting*

5.4 *BRE*

5.5 *BUT*

5.6 *Leikeplass/BLK*

### **6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)**

- 6.1 Veg SKV
- 6.2 Køyreveg (SKV)
- 6.3 Fortau
- 6.4 Gangveg/ gangareal
- 6.5 Anna veggrunn –Teknisk anlegg
- 6.6 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og /eller teknisk infrastruktur??
  - 7. Lanbruk-, natur- og friluftsføremål – L1 og 2 (pbl § 12-6, nr 5)**
    - 7.1 LNF-områder
    - 8 Omsynsoner (pbl § 12-6 jf. § 11-8)**
      - 8.1 Sikrings-, støy og faresoner
        - 1. Frisiktsoner
        - 2. Ras- og skredfare
        - 3. Høgspenningsanlegg
      - 8.2 Sone med angjevne særlege omsyn (pbl § 11-8c)  
Dokument som gis juridisk verknad gjennom tilvising i føresegna.

*(Eg har nedanfor klippt inn deler av deres føresegner etter vårt ønska oppsett, for å betre visa kva vi ønsker. Det er vidare gjort nokon endringar.)*

### **1 Siktemål med planen**

#### **2 Generelt**

2.1 Ta med: Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000 (ved arkformat A1), datert (oppdatert dato).

2.2. Planområde skal nyttast til følgjande føremål (opplisting av dei ulike formåla i planen, opplisting av teiknforklaringa):

#### 1. Busetnad og anlegg (PBL § 12-5 nr 1):

Bustader – frittliggjande småhus – BFS

Bustader- konsentrert småhus – BKS

Bustader- Blokker –BBB

Energianlegg- BE

Renovasjonsanlegg- BRE

Osv.

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

Veg – SV

Køyreveg- SKV

Fortau- SF

Osv

#### 3. Grønstruktur PBL 12-5 nr.5)

Osv

Osv

osv

### **3. Fellesføresegner.**

#### 3.3 Byggegrenser.

*(Ingen endringar frå det som er innsendt, sett inn pkt 2.7)*

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa vist på plankartet.
2. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, som frittliggjande garasje, uthus, liknande mindre tiltak, mindre murar langs veg, terrenngrep, parkeringsplassar på bakken og interne turvegar/stiar, kan plasserast innanfor byggjeføremål og nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrensar, men må ikkje kome i konflikt med siktsonar for veg.
3. For delområde BFS7 er det ikkje påført byggjegrense. Her er det ikkje tillate med nye bygningar.
4. For delområde BKB er byggjegrensa mot søraust samanfallande med formålsgrensa, jf. og omsynssone bevaring naturmiljø H560.

### 3.4 Dokumentasjon til byggemelding

(Sett inn pkt 2.8 frå innsendt forslag, og administrasjonen har tilførd det som står i kursiv)

1. Ved innsending av rammesøknad for bygningar skal det for den enkelte tomt leggjast ved utomhus-plan for tomte.
2. Ved innsending av rammesøknad for felles leike- og uteopphaldsareal skal det leggjast ved utomhus plan for leike- og uteopphaldsareala.
3. Utomhusplanen skal gjere greie for avkøyrse, parkeringsplassar, snumuligheter, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murar, fyllingar, skjeringar, trapper, gjerde og handtering av vatn og avlaup i høve overordna utomhusplan. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnader. For leike- og uteopphalds-areala skal planen og vise leikeapparat og møblar. Planen skal vise at krav til universell utforming og krav til minste uteopphaldsareal (MUA) kan oppfyllest, der dette er eit krav.
4. Ved innsending av byggemelding skal det føreliggja dokumentasjon på at det er inngått eigen avtale med Meland kommune for overtaking av VA-anlegg.

### 3.3. Krav til utforming

(Ingen endringar, sett inn pkt 2.6 frå innsendt forslag)

1. Alle nye bygg skal ha gode arkitektoniske kvaliteter og god terrengtilpassing. Tekniske installasjonar som t.d. solfangarar på tak og i fasade, elektroanlegg m.m. skal integrerast i bygningar på ein arkitektonisk, heilskapleg måte.
2. Murar høgare enn to meter skal i hovudsak terrasserast og tilplantast. Murar skal utførast i naturstein av god kvalitet der dette er mogeleg. Utforming av murar må avklarast og godkjennast i utomhusplan.

### 3.5 Universell utforming

(Denne må endrast i samsvar med KPA pkt .--)

1. Det skal leggjast til rette slik at minst 50% frå trinnfri tilkomst for rørslehemma. Trafikkområde og leikeplass skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.)

### 3.6 Terrenghandsaming

(Sett inn det som står i pkt. 2.2. Det må stå noko om evt. overskotsmassar, og plan for handtering av overskotsmassar)

1. Terrenngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Ferdigstilte område skal ha ei estetisk tiltalende form og utforming. Fyllingar skal dekkjast til med jord og tilplantast.
2. Bør ta inn pkt om murer her også? Eks: Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast.
3. Kva er tenkt om evt. overskotsmassar?
4. Plan for handtering av overskotsmassar?

### 3.7 Vann- og avløp

(Innsendt VA-rammeplan er ikkje ihht Meland kommune sin VA norm, og det er behov for ein gjennomgang, av denne. I hovudsak gjeldt dette oppgraderingar. Vi må ha ein dialog her saman med VA ingeniør Harry Finseth. VA-rammeplanen datert 8.8.17 må difor oppgraderast.)

1. VA-rammeplan datert xx.xx.xxxx frå Haugen VVA skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad.
2. Før byggeløyve skal det vera inngått ein eigen avtale med Meland kommune om overtaking av VA-anlegg.

### 3.8 Uteopphaldsareal (MUA) (Sett in pkt 3.1.1.4a her)

### 3.9 Leikeareal (Sett inn det som står i pkt 3.1.1.4 b-j. Forslaget har ikkje tatt med alt som står i KPA krav, administrasjonen har lagt til det som manglar.)

1. Sandleikeplass
  - a. Sandleikeplass skal opparbeidast og utstyrtast med sitjegruppe og leikeapparat for småbarn. Arealet skal i hovudsak planerast flatt med permeabelt dekke. Leikeplassen skal sikrast med gjerde og port.
  - b. Sandleikeplassane skal ha universell utforming og tilkomst.
  - c. Felles leikeplass **f\_BLK1 - f\_BLK3** skal tilretteleggjast som sandleikeplass.
  - d. Innanfor felles uteopphaldsareal **f\_BUT3** skal min. 150 m<sup>2</sup> tilretteleggjast som sandleikeplass.
  - e. Innanfor område for konsentrerte bustader, BKS, skal min. 150 m<sup>2</sup> tilretteleggjast som sandleikeplass. Leikeområdet kan delast opp i inntil 3 mindre areal
  - f. Det skal etablerast ein per 5-24 bueiningar
  - g. Lokalisering skal vera maksimum 50 meter frå bueining.
  - h. Minimum 50% av arealet skal ha sol ved jamndøgn.-

**Vi meiner i utgangspunktet at pkt f og g ikkje er nødvendig ettersom vi har laga reguleringsplankart som løyser krava i KPA. Dei er likevel no teke inn i føresegnene i samsvar med tilbakemeldinga.**

2. Nærleikeplass
  - a. Nærleikeplassen skal opparbeidast og vera utstyrt med bord/benkar, minimum 2 leikeapparat for barn i alderen 5-13 år (døme på leik for denne aldersgruppa?). Om lag 50 % av arealet skal planerast flatt med permeabelt dekke. Resten skal vere naturtomt. Leikeplassen skal gjerast inn mot høge skrentar. Inngjerding elles kan vurderast.
  - b. Felles uteopphaldsareal **f\_BUT2** skal tilretteleggjast som nærleikeplass
  - c. Det skal etablerast ein per 15-150 bueiningar
  - d. Lokalisering skal vera maksimum 150 meter frå bueining
  - e. Storleik skal vera minimum 500 m<sup>2</sup>
  - f. Minimum 50% av arealet skal ha sol ved jamndøgn.-

**Vi meiner i utgangspunktet at pkt c, d og e ikkje er nødvendig ettersom vi har laga reguleringsplankart som løyser krava i KPA. Dei er likevel no teke inn i føresegnene i samsvar med tilbakemeldinga.**

3. Naturleikeplass  
Felles uteopphaldsareal **f\_BUT1** skal vere naturtomt og har ikkje krav om universell utforming.

### 3.10 Parkering

(Sett inn det som står i pkt 3.1.1.5, administrasjonen vil at det står antall utvendige gjesteparkeringar som skal etablerast for BBB1 og BBB2)



## Er tatt inn i føresegene.

### 3.11 Energianlegg – (nettstasjon)

(Sett inn pkt 3.1.2. Administrasjonen stiller spørsmål om arealet som er avsatt er tilstrekkeleg?).

Ja

### 3.12 Rekkefølge

(administrasjonen har gjort endringer vist i kursiv)

Før byggeløyve

Tiltak utanfor planområdet

1. Før det kan gjevast byggeløyve innanfor planområdet, må det vere opparbeidd separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandvegen til kryss med Fosseskarvegen, jf. forslag til reguleringsplan , PlanID 1256 2017 0003.
2. Før det kan gjevast byggeløyve for bueiningane skal naudsynt kapasitet på skule og barnehage vere dokumentert.

Tiltak innanfor planområdet

1. Før det kan gjevast byggeløyve må det foreligge ein avtale med Meland kommune om VVA.
2. Før det kan gjevast byggeløyve av arbeid innanfor planområdet, må det liggje føre godkjente detaljerte planar for:
  - teknisk infrastruktur som vegframføring med murar og skjeringar, inkl. gangvegar og fortau
  - massehandtering
  - gatelys
  - VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvassystem samt uttak for brannsløkking.
  - omlegging/ nedgraving av høgspenkabel/ luftlinje.

Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB1 – BBB2, og næringsbygning/tenesteyting i BKB, må følgjande vere til stades:

1. Fortau o\_SF7 må vere etablert.
2. Veg o\_SKV1 med tilhøyrande fortau o\_SF1 og o\_SF2 må vere utbetra i samsvar med regulerte breidder.

Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB2, må følgjande vere til stades:

1. Køyreveg o\_SKV2 med tilhøyrande fortau o\_SF3 og o\_SF4 og vegane f\_SV1 – f\_SV4 må vere ferdig bygd.
2. Leikeplassane f\_BLK1 – f\_BLK3 og f\_BUT2 skal vere ferdig planert.
3. Renovasjonsanlegg f\_BRE2 skal vere ferdig bygd.
4. Trase for høgspenk luftlinje må vere lagt i bakken i samsvar med godkjent teknisk plan.
5. Sti til Storeknappen skal koplatt til grøntstruktur (G1) og interne vegar i planområdet.

Før bygning blir teken i bruk i BFS1 – BFS6, BKS og BBB2 må følgjande vere utført:

1. Felles leikeplass f\_BLK1 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS1 og BFS2 blir tekne i bruk.
2. Felles leikeplass f\_BLK2 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS5 og BFS6 blir tekne i bruk.
3. Felles leikeplass f\_BLK3 skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BFS3, BFS4 og BBB2 blir tekne i bruk.

4. Felles leikeplass f\_BUT2 skal vere ferdig tilrettelagt som nærleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før den 17. bustadeininga vert teke i bruk.
5. Leikeplass innanfor BKS skal vere ferdig ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader i BKS blir tekne i bruk.
6. Renovasjonsanlegg f\_BRE3 skal vere etablert før nye bygningar i BBB2 blir tekne i bruk.
7. Snarveg SGG skal vere etablert før bustadene i BFS5 og BFS6 vert tekne i bruk.

Før bygning blir teken i bruk i BBB1

1. Følgjande må vere utført før nye bygningar i BBB1 blir tekne i bruk:
2. Felles uteopphaldsareal f\_BUT4 skal vere ferdig tilrettelagt. Om lag 150 m<sup>2</sup> av del av uteopphalds-arealet skal vere ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar.
3. Lause steinblokkar innanfor sone H310 må sikrast eller fjernast før nye bygningar i BBB1 og uteopphaldsareal f\_BUT4 blir tekne i bruk.
4. Renovasjonsanlegg f\_BRE1 skal vere etablert før nye bygningar i BBB1 blir tekne i bruk.

Før bygning blir teken i bruk i BKB

1. Følgjande må vere utført før ny bygning i BKB blir tekne i bruk:
2. Veg SKV3 med fortau o\_SF5 og SF6 må vere ferdig opparbeidd.
3. Uteopphaldsareal med utandørs parkering og sykkelparkering skal vere ferdigstilt i samsvar med utomhusplan og VA-rammeplan.

#### 4 Eigarform

(Her skal det stå ei felles arealføremål opplisting, for alt som er felles. Slik opplista i 3.1.1.4 j for leike og uteopphaldsareal for bustadene )

1. Eigartilhøve for øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
  - a. Område BRE1 – BRE3 skal nyttast til henteplass for hushaldningsavfall. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad. Det skal vurderast nedgravd avfallsløysing.
  - b. f\_BRE1 er felles for bueiningar i BBB1.
  - c. f\_BRE2 er felles for bueiningar i BFS1-BFS6, BKS.
  - d. f\_BRE3 er felles for bueiningar i BBB2.
2. Eigartilhøve for uteopphaldsareal (BUT) fyll inn
3. Eigartilhøve for leikeplassar (BLK) fyll inn
4. Eigartilhøve for vegar (SV) med tilhøyrande veggrunn. fyll inn
5. Eigartilhøve for køyrevegar (SKV) med tilhøyrande fortau, kombinert føremål og anna veggrunn. fyll inn
6. Samferdselsanlegg med prefiks o foran feltnamn, skal ha offentleg eigarform.
7. Samferdsanlegg utan prefiks foran feltnamn, skal ha privat eigarform.
8. evt andre felles ting
9. Kva med SGG mellom 14 og 16?

#### 5. Busetnad og anlegg

##### 5.1 Bustader- Frittliggjande småhus (BFS 1-7)

1. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart
2. På areala kan det oppførast einbustader med moglegheit for utleigeeining
3. Største byggjehøgde er xx meter og største mønehøgde er xx meter, mål frå gjennomsnittleg planert terreng.
4. Minste tomteareal er xx m<sup>2</sup>.
5. Samla %BYA går fram av plankartet?

6. Skal ha tilkomst ?

7. I delområde BFS7 kan det ikkje førast opp nye bygg.

5.2 Bustader – konsentret småhus (BKS)Rekkjehus

1. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart

2. På BKS kan det oppførast rekkehus for inntil 4 bueiningar

3. Største byggehøgde er xx meter og største mønehøgde er xx meter, mål frå gjennomsnittleg planert terreng.

4. Samla %BYA går fram av plankartet?

6. Skal ha tilkomst ?

5.3 Blokk

Same prinsipp som opplisting ovanfor

5.3 Beverting/aktivitets og konferansesenter/overnatting

Same prinsipp som opplisting ovanfor

5.4 BRE

(sett inn pkt 3.1.3..1, administrasjonen har lagt inn ei endring til dekke. Elles sjå kommentar om nedgravde løysing ovanfor)

1. Område BRE1 – BRE3 skal nyttast til henteplass for hushaldningsavfall. Områda skal ha asfaltert dekke og skjermast i størst mogeleg grad. Det skal vurderast nedgravd avfallsløysing.

Det bør og vere opning for anna fast dekke enn asfalt. Det er teke inn i føresegna.

5.5 Uteopphaldsareal (BUT)???

5.6 Leikeplass/BLK

1. Det skal leggjast til rette for god tilkomst til areala for gåande???

Vi meiner omtale i pkt. 3.9 er tilstrekkeleg.

## **6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)**

6.1 Veg, køyreveg, fortau, gangveg

1. ta inn pkt 3.2.1.1

2. opplisting over kva som skal vera dimensjonert for renovasjonskøyretøy..

6.2 Køyreveg (SKV)

1. Skal asfalterast

2. Køyreveg o\_SKV1 skal opparbeidast med breidde 6 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg. Vegen skal tilpassast mot eksisterande veg i nord.

3. Køyreveg o\_SKV2 skal opparbeidast med breidde 4,75 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg.

4. Køyreveg SKV3 skal opparbeidast med breidde 5 m inkl. skuldrer. Breiddeutviding i kurve og kryss kjem i tillegg. Langs SKV3 skal det vera veglys.

6.3 Veg, SV

1. Skal asfalterast

2. Veg f\_SV1 – f\_SV3 skal opparbeidast med breidde 4 meter inkl. skuldrer.

3 Veg f\_SV4 skal opparbeidast med breidde 5 meter inkl. skuldrer.

6.4 Fortau, SF

2. Skal asfalterast
3. Fortau skal opparbeidast med breidde 2,5 m inkl. skulder. ???stor nok???

6.5 Gangveg/ gangareal

Før inn pkt 3.2.5.1

6.6 Anna veggrunn –grøntareal

Før inn pkt 3.2.6

6.7 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og /eller teknisk infrastruktur??

Nei

**7. Lanbruk-, natur- og friluftsføremål – L1 og 2 (pbl § 12-6, nr 5)**

(Administrasjonen ser for seg føresegna slik)

1 Innfor formålet tillatast skjeringar og fyllingar knytt til veg/fortau. Areal skal i størst mogleg grad tilbakeførast

2 Det er tillate å leggje til rette med enkle stiar og enkle tiltak for rekreasjon innafor areala som er avsett til LNA.

**8.Grønstruktur (§ 12-5 nr 3)**

(sett inn føresegn 3.3)

**9 Omsynsoner (pbl § 12-6 jf. § 11-8)**

9.1 Sikrings-, støy og faresoner

(Ta inn pkt 4.1)

1. Frisiktsoner
2. Ras- og skredfare
3. Høgspenningsanlegg

8.2 Sone med angjevne særlege omsyn (pbl § 11-8c)

(Ta inn pkt 4.2)

8.3 Føresegnsområde:

(Ta inn pkt 5.1)

Dokument som gis juridisk verknad gjennom tilvisning i føresegna.

Med helsing

**ABO Plan & Arkitektur AS**

Merete Lunde