

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug
post@alver.kommune.no

Att. Merethe Tvedt

30.12.2020

Telefon
+47 56 57 00 70
Fax
+47 56 57 00 71
E-postadresse
post@abo-ark.no
Webadresse
www.abo-ark.no
Postadresse
Postboks 291, 5203 Os
Besøksadresse
Hamnevegen 53, 5200 Os

ArkivID: 15/2989
PlanID: 1256_2016 0001

**Langeland B5. Gnr. 24 bnr. 7 og 90 m. fl.
Planforslag til offentlig ettersyn – justert etter vedtak i UDU-sak 59/2019, møtedato
11.06.2019, Meland kommune**

Vedlagt oversendast planforslag for Langeland B5, justert etter vedtaket i UDU-sak 59/2019.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune første gongs behandla reguleringsplanen for Langeland i møte 11.06.2019, sak 59/2019. Utvalet gjorde slikt vedtak i samsvar med tilrådinga frå administrasjonen:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til offentlig ettersyn:

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr. 24 bnr. 7, 90 m.fl, planid. 125620160001, vist på plankart sist datert 28.5.2019, med tilhøyrande føresegner på følgjande vilkår:

- *Planomtalen må oppdaterast med ytterlegare støyvurderingar for planområdet, og eventuelle behov for tiltak må forankrast i rekkjefølgjekrav og visast i plankart.*
- *Planomtalen må oppdaterast med vurderingar som er gjort for tilpassingar til terreng, ivaretaking av åsprofilar og landskapssilhuettar m.m.*
- *Samla minste uteopphaldsareal, MUA for BBB1 og 2 må vere i tråd med KPA krav på minimum 100 m2 (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med korrigeringa.*
- *Vurdere mogelegheit for å leggje inn snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3.*

Endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting vert vurdert ved 2. gongs handsaming. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagsstillar.

Vilkåra må vere oppfylte før planen blir sendt ut på offentlig ettersyn. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Etter vedtaket i Utval for drift og utvikling var det hausten 2019 og vinteren 2019/2020 dialog og korrespondanse mellom forslagsstillar /plankonsulent/arkitekt og Meland kommune /Alver kommune for å svare ut vilkåra i vedtaket. Planforslaget er etter dette omarbeidd og redusert for blokkbustad BBB1. Etter krav frå Meland kommune er det og utarbeidd ei skredfarevurdering av Multiconsult. Vurderinga viser at det ikkje er skredfare. Som følgje av grenseoppgang mot nabo i nord (gnr/bnr 325/1), er og arealet for rekkjehus, BKS, redusert litt.

Den 13.02.2020 vart det gjennomført møte med avdeling for planforvaltning i Alver kommune, kor førebelse justert plan vart presentert.

Dette planforslaget er justert etter vedtaket i UDU-sak 59/2019 og i samsvar med dialog og møte med Meland kommune / Alver kommune. I tabellen under har forslagsstillar gjeve sine kommentarar til vilkåra i vedtaket:

Nr.	Vilkår om endring, jf. vedtak i UDU-sak 59/2019	Forslagsstillar sine kommentarar
1	Planomtalen må oppdaterast med ytterlegare støyvurderingar for planområdet, og eventuelle behov for tiltak må forankrast i rekkjefølgjekrav og visast i plankart.	Etterspurde støyvurderingar var knytt til støy frå idrettsanlegga. Vurdering er omtala i planomtalen i kap. 7.8. Forslagsstillar konkluderer med at det ikkje er aktuelt å gjere tiltak.
2	Planomtalen må oppdaterast med vurderingar som er gjort for tilpassingar til terreng, ivaretaking av åsprofilar og landskapsilhuettar m.m.	Vurderingar knytt til landskapstilpassing er teke inn i planomtalen i kap. 8.2.
3	Samla minste uteopphaldsareal, MUA for BBB1 og 2 må vere i tråd med KPA krav på minimum 100 m ² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med korrigeringa.	Plankart, situasjonsplan og føresegner er omarbeida, og viser no 100 m ² (privat/felles) uteopphaldsareal for BBB1 og 2, og tal sandleikeklassar i samsvar med krava i KPA. Endringar er illustrert og skildra under og planomtalen kap. 8.3.5 er justert i samsvar med endringane. For å oppfylle kravet er tal bueiningar i BBB1 redusert frå 34 til 26 og høgde og etasjetal er redusert.
4	Vurdere moglegheit for å leggje inn snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3.	Vurdering av snarveg/sti er omtala i planomtalen i kap. 8.3.5 Forslagsstillar konkluderer med at det ikkje er aktuelt å leggje inn snarveg/sti.
5	Endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting vert vurdert ved 2. gongs handsaming. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagsstillar.	Overnatting er teke ut av planforslaget før offentleg ettersyn.

Følgjande endringar er gjort etter vedtak i UDU-sak 59/2019:

- Omfanget av bustadområde BBB1 (blokk) er redusert frå 34 einingar til 26 einingar. Dette er gjort ved å redusere byggjehøgden og bygd areal BYA. I plankart datert 28.05.2019 var byggjehøgden differensiert tilsvarende 3, 4 og 5 bustadetasjar. I revidert planforslag er det i plankartet sett éin byggjehøgde tilsvarende 4 etasjar, men i føresegnene er det sett krav om variasjon i byggjehøgda, og at min. 25 % av BYA skal ha maks. 3 bustadetasjar.
- Område BBB1 har litt justert avgrensing i søraust mot f_BUT3 og i nordaust som følgje av ny tilkomst til garasjeanlegget under bygget. Her kan det etablerast noko utvendig gjesteparkering. Dette får og følgjer for G2, som er litt redusert.
- Tilkomsten til parkeringsanlegget under bygget i BBB1 er flytta frå vest til aust. Ny tilkomstveg er regulert som fellesveg f_SV5. Vegen skal vere tilkomst for BBB1 og vere ein del av kommunal turvegtrasé til Storeknappen.
- Som ei følgje av at tilkomsten til BBB1 er flytta til f_SV5, er fortau o_SF1 forlenga rundt svingen. Dette er gjort ved å skyve vegen mot nordaust. Felles uteopphaldsareal f_BUT3 er auka og planlagt planeringshøgde på arealet er heva.
- Renovasjonsområde f_BRE1 og tilgrensande snuhammar på o_SKV1 har litt justert utforming.
- Eigedomsgrensa mellom tomt 10 og 12 er justert litt.
- Renovasjonsområda f_BRE2 og f_BRE3 er justert litt, etter detaljprosjektering.

- Som følge av grenseoppgang mot nabo i nord (gnr/bnr 325/1), er arealet for rekkjehus, BKS, redusert litt. Det inneber at tal bueiningar er redusert frå 4 til 3.
- VA-rammeplanen er oppdatert i forhold til overvatn og flaumveg, Rev B, 12.11.2020.
- Rekkjefølgjekrav tidlegare 3.12.1.1.a (28.05.2019) no 3.11.1.a)1, er endra til at gang- og sykkeltilbod langs fylkesvegen må vere på plass før det kan gjevast byggjeløyve for bueiningane og næringsbygg innafor planområdet. I tidlegare versjon gjaldt rekkjefølgjekravet alle tiltak i planområdet. Endringa inneber at utbygging av infrastruktur i feltet kan skje uavhengig av bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen. Ved utbygging av feltet er det planlagt lokal deponering av jordmassar og produksjon av grus innafor planområdet. Her vil ein få tilnærma masseballanse. Det inneber minimal belastning på fylkesvegen.

Plankart, føresegner, situasjonsplan, planomtale, ROS-analyse og illustrasjonar er oppdatert i samsvar med overnemnde.

På vegne av forslagsstillar FRADA AS ber vi om at planforslaget no vert lagt ut på offentleg ettersyn.

Alle dokument i saka oversendast på nytt i ei samla sending. Dokument som er endra etter vedtaket i UDU, er markert med «*Revidert*» under *Merknad* i tabellen på neste side.

Med helsing
ABO Plan & Arkitektur AS



Merete Lunde

21 vedlegg.

Kopi: FRADA AS

Vedleggsliste:

Dokument	Dato dokument	Filtype	Revidert etter vedtak i UDU-sak 59/2019
Reguleringsplan	22.12.2020	pdf	X
Kart	27.10.2020	dwg	X
Plandata sosi	23.12.2020	SOSI	X
Sosi-kontroll	23.12.2020	txt,	X
Reguleringsføresegner (2 filer)	29.12.2020	word, pdf	X
Planomtale	29.12.2020	pdf	X
Situasjonsplan	10.12.2020	pdf	X
Situasjonsplan- utsnitt delområde	10.12.2020	pdf	Ny
Solstudie	10.12.2020	pdf	X
VA-rammeplan Haugen VVA	12.11.2020	pdf	X
E.post Godkjent VA-rammeplan	29.04.2019	pdf	
Merknadsskjema oppstart	29.12.2020	pdf	X
Snitt	10.12.2020	pdf	X
Fotoillustrasjoner	10.12.2020	pdf	X
Risiko- og sårbarhetsanalyse	29.12.2020	pdf	X
Skredfarevurdering, Multiconsult	17.01.2020	pdf	Ny
KU-vurdering	19.01.2019	pdf	
C-tegning for ny veg o _SKV2	10.05.2019	pdf	
E-post NGIR, renovasjon	26.02.2019	pdf	
Merknader oppstart 9 stk		pdf	