

## Tilbakemelding Langeland B5.

Generelt, jf. oppstartsmøte, skal planen ivareta føresegnene i kommuneplanens arealdel .

### BBB1 og BBB2

Det er i kommuneplanen sin arealdel ikkje oppgitt maks møne/gesimshøgde for konsentrert busetnad. I kommunen frå før er det eit felt i Løypetona som har desse krava: 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje (Løypetona). Byggehøgden som er sett i BBB1-2 i Langeland B5 meiner administrasjonen representerer eit nytt utbyggingsmønster som krev ei avklaring om er i samsvar med kommunen sin arealpolitikk. Viser m.a. til pkt. 1.7.3. Estetikk i KPA:

*Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.*

*Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.*

Illustrasjonane viser at etasjane i blokkene har ulike høgder som gjenspeilar landskapssiluetten som ligg bak bygga. Då illustrasjonane ikkje er juridisk bindande, kan alle etasjar oppførast med hhv. 13/16 m mønehøgde, slik føresegnene no ligg føre.

Desse forholda må drøftast internt, samt minste private uteopphaldsareal (MUA) for blokk som er sett til 7 m<sup>2</sup>. Vi kjem attende med tilbakemelding etter ferien.

Vidare følgjer kommentarar/rettingar til innsendt planmateriell.

### Planomtale

Planomtalen må oppdateras med punkt om Regionale og statlege føringar, samt vurdering av KU.

- s4: Nøkkelopplysningar:
  - Gjeldande planstatus: rettes til Forretning
- s12: Pkt. 7.4 Soltilhøve. Planforslaget må syne fleire solstudier enn det som er vedlagt. Sommarsolkverv, vintersolverv, samt ulike tidspunkt.
- s14: Banane rettes til banene
- s16: ... ein kristen friskule
- s16, figur 19: Meland ungdomsskule er merka av feil i kartet.
- s17. pkt. 7.12 *Via* står to gonger
- s25: pkt. 8.2.5 MUA for utleige er ikkje tatt med i tabellen. Saknar tabell over leikeareal, her er ikkje krava oppfylt jf. KPA.
- s26: pkt. 8.3 parkering: Felles gjesteparkering bør vurderas for einingane med 1,5 pp
- s28: pkt. 9.3 Estetikk: Illustrasjon av BBB1/2 syner ulike byggehøgder, men jf. føresegnene kan det oppførast eit bygg med ei mønehøgde 13/16 m. Korleis vil dette liggje i terrenget?

- s31: pkt. 9.4 Skrivefeil: fylkesvegen og innsyn
- s31: 9.7 Kvar i plankartet legg ein opp til at stien til Storeknappen kan koplast til interne vegar?
- S32: pkt. 11 Sjekk linjeavstand

## Føresegner

- 1.1 Rette dato på plankart
- 1.2 Næringsbygningar/**Tenesteyting** (manglar). Under Grønstruktur manglar **GTD-Turveg**
- 2.2 Situasjonsplan skal òg vise løysingar for felles leikeareal og minste uteopphaldsareal, universell tilgjenge. Ta inn i føresegna.
- 2.4 Sjekk at datoane stemmer overeins med dei aktuelle dokumenta
- 3.1 Skrive inn PlanID til vegplanen, 1256 2017 0003
- Før mellombels bruksløyve/ferdigattest: *Mellombels bruksløyve* må endras til *bruksløyve* der det står i teksten.
- 3.2 Ønskjer at føresegn «*Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere til stades før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader*» vert tatt inn her.
- 3.2.1 Endre tekst til: *Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det eit føremon at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbygger og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg.*
- 3.2.6 Opparbeiding av o\_SF7 må sikras her
- 3.2.7 Rettes til f\_SF3 og f\_SF4
- 3.12.2 SF6 er ikkje offentleg i kart- SF5 er offentleg.
- 3.2.13 Leikeareal skal vere tilrettelagt etter krav som er sett i gjeldande KPA (pkt. 1.6.12 tab. 5). Dette må takast inn i alle føresegner som gjeld leikeareal.
- 5.2.7 Om BBB2 ikkje handterer avfall på eige område, er det plass på BRE? Vurderer at ein set eit skal-krav for avfallsløysing her.
- 5.3.3 Krav til sykkelparkering etter KPA manglar
- 5.4.2 Det bør reguleras område for nettstasjon i dette planforslaget.
- 5.5 Renovasjonsanlegg: Det må knytast rekkefølgekrav (bruksløyve) til opparbeiding av BRE1-2.
- 5.5.2 Jf. KPA 1.6.13 utløyser rekkjehusa 150m<sup>2</sup> felles leikeplass.
- 5.6.3 MUA 7m2 må vurderas om er akseptabelt
- 5.6.7 Referere til KPA sine krav om nærleikeplass
- 7 Grønstruktur: Formålet GTD med føresegn manglar
- 9.2.1 endre til Ferdigattest/bruksløyve

## Andre tilbakemeldingar vedr. føresegner

- Administrasjonen tilrår at ein brukar [Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser](#)
- Fortau SF7 må sikras med rekkjefølgekrav
- Det bør etableras gjesteparkering i BBB1-2

- Administrasjonen stiller spørsmål ved om BKS er eigna for 4 bueiningar i rekkje. Tomtstørrelsen er ikkje i samsvar med KPA, og vi stiller spm om kvalitetar som felles/privat MUA, parkering vert ivartetatt. Omsynssone for høgspent gjer tomta lite fleksibel i forhold til løysingar for utomhus.
- Jf. pkt 9.7 i planomtalen er det ikkje noko føresegn som sikrar omlegging av stien til Storeknappen. Vi ber om at dette vert gjort v/ rekkefølgjekrav.
- Eige føresegn som gjeld universell utforming og automatisk freda kulturminne manglar
- Ber elles om ei opprydding i reguleringsføresegnene

### **Leikeareal**

- Må følgje KPA 1.6.12 Tab. 5. Referer til KPA i føresegnene
- Totalt 66 bueiningar-> jf. KPA **utløyser dette 3 sandleikeplasser** + 1 nærleikeplass  
Min areal på leikareal vert 950 m<sup>2</sup>.
- Manglar 1 sandleikeplass jf. KPA. Korleis veier ein opp for dette i plan?
- f\_BUT2: Fyller ikkje krav i KPA jf. max 50 m frå bueining, str daa, skjerma frå køyreveg. I tillegg vert den råka av trafikk frå landbruk og ved henting av avfall.
- Tilråing: BUT3 bør etableras med både sand- og nærleikeplass i tråd med gjeldande KPA

### **Plankart**

- Dekar (daa) på dei ulike formåla manglar

### **Planavgrensing**

- Slik angrensinga er no er ikkje siktlinjer ivaretatt i krysset Fosseskarvegen/Torvhusvegen. Siktlinjer skal stiplas heilt ut til midt av aktuell kjørebane. Vi ber derfor om at plangrensa tek med seg Fosseskarvegen, slik den ligg i oppstartsvarelet.
- Sjå elles vedlegg om plangrense frå gis-avdelinga der overlappinga mot 1256 2000 0301 er kommentert. Sosi-fil til planen er lagt ved og vi ber om at Langeland B5 tilpassar seg Fossemyra mellom pkt 1 og 2 som vist i vedlagt e-post.

### **Basiskart**

- Feil høgdegrunnlag (NN2000)
- Rutenett manglar

### **Tegnforklaring**

- Eierform, f\_ Felles arealformål, manglar

### **Mangelfull dokumentasjon**

- Kan ikkje sjå at tverr- og lengdeprofil er lagt ved. Ber om at dette vert ettersendt.

På grunn av ferieavvikling har vi ikkje gått igjennom sosi-fil, VA-rammeplan, ROS-analyse og Skredfarekartlegging i denne omgong. Evt. merknader vil bli ettersendt.