

## 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.Eстетikk 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.

Administrasjonen laga prinsippsak til formannskapet om byggjehøgder og privat uteopphaldsareal for blokkbustader. Saka vart handsama i møte 17.10.2018, sak.nr. 93/2018. Framlegg til vedtak fekk 0 røyster og fall.

Vidare følgjer kommentarar/rettingar til innsendt planmateriell.

### Planomtale

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

- o Er teke inn
- s4: Nøkkelopplysningar:
  - o Gjeldande planstatus: rettes til Forretning Er endra.
- s12: Pkt. 7.4 Soltilhøve. Planforslaget må syne fleire solstudier enn det som er vedlagt. Sommarsolkverv, vintersolverv, samt ulike tidspunkt.
  - o Det er no utarbeida solstudie for:
    - 20. mars kl. 12, 15 og 18. (sola går ned på Langeland kl. 18:36)
    - 20. juni kl. 12, 15, 18 og 20 (sola går ned på Langeland kl. 22:00)
    - 20. desember kl. 12, og 15. (sola går ned på Langeland kl. 15:21)
- s14: Banane rettes til banene
  - o Kan og skrivast slik: ein bane – alle banane, jf. Nynorskordboka - Språkrådet.

Tilbakemelding fra ABO Plan & Arkitektur er skrive med raud tekst, datert 11.02.2019

- s16: ... ein kristen friskule
  - Retta
- s16, figur 19: Meland ungdomsskule er merka av feil i kartet.
  - Retta
- s17. pkt. 7.12 Via står to gonger
  - Retta til overfor
- 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.
  - MUA for utleigeining er teke inn.
  - Tabell over leikeareal er teke inn.
  - Det er lagt inn ekstra leikeområde.
- s26: pkt. 8.3 parkering: Felles gjesteparkering bør vurderas for einingane med 1,5 pp
  - Er teke inn at blokkbustader med parkeringsdekning 1,5 pr bustadeining i garasjeanlegg, i tillegg skal ha utvendig gjesteparkering.
- 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?
  - I revidert plankart datert 22.01.2019 er byggehøgde i BBB1 delt i tre høgdesoner, som samsvarer med illustrasjonane.
- s31: pkt. 9.4 Skrivefeil: fylkesvegen og innsyn
  - Retta
- s31: 9.7 Kvar i plankartet legg ein opp til at stien til Storeknappen kan koplast til interne vegar?
  - Stien til Storeknappen kan koplast til Grøntstruktur G1 og interne vegar i feltet.
- S32: pkt. 11 Sjekk linjeavstand
  - Retta

## Føresegner

**Til orientering: Ved førre innsending vart det ved ein feil sendt inn ei tidlegare versjon av reguleringsføresegnene. Føresegnene er no retta i samsvar med nasjonal mal og tilbakemelding under. Kommentar til merknadene er skrive med raud tekst.**

- 1.1 Rette dato på plankart
  - Utgår. Inngår ikkje i nasjonal mal.
- 1.2 Næringsbygningar/**Tenesteyting** (manglar). Under Grønstruktur manglar **GTD-Turveg**
  - «Tenesteyting» er tatt inn i rev. føresegner. GTD-Turveg er endra til Grøntstruktur.
- 2.2 Situasjonsplan skal òg vise løysingar for felles leikeareal og minste uteopphaldsareal, universell tilgjenge. Ta inn i føresegna. BBB2
  - Er teke inn.
- 2.4 Sjekk at datoane stemmer overeins med dei aktuelle dokumenta.
  - Dato for dokument er kontrollert/oppdateret.
- 3.1 Skrive inn PlanID til vegplanen, 1256 2017 0003

- o PlanID i forslag til reguleringsplan 1256 2017 0003 er tatt inn.
- Før mellombels bruksløyve/ferdigattest: *Mellombels bruksløyve* må endras til *bruksløyve* der det står i teksten.
  - o Nasjonal mal for reguleringsføresegner er brukt ved revisjon av føresegnene. «bruksløyve/ferdigattest» er her erstatta med «bygning blir teken i bruk».
- 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.
  - o Kravet om kapasitet for barnehage og skule var i versjon dat. 07.05.2018 lagt til pkt. 3.2.17 under «Før mellombels bruksløyve/ferdigattest». Punktet er no flytta til «Før igangsettingsløyve».
- 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.*
  - o *Teksten er endra i samsvar med tilbakemeldinga over.*
- 3.2.6 Opparbeiding av o\_SF7 må sikras her
  - o Er tatt inn i rekkjefølgjekrav under pkt. «Før igangsetjingsløyve for nye bustader»
- 3.2.7 Rettes til f\_SF3 og f\_SF4
  - o I justert plan er det vist offentleg veg og fortau for o\_SKV2, o\_SF3 og o\_SF4.
- 3.12.2 SF6 er ikkje offentleg i kart- SF5 er offentleg.
  - o Teksten er endra i samsvar med tilbakemeldinga over.
- 
- 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.
  - o I revidert plan dat. 22.01.2019 er det lagt inn 2 nye leikeareal (sandleikeplassar) i planen. Slik at ein no har 3 sandleikeplassar: f\_BLK1-3 (140-150 m<sup>2</sup> kvar), tre uteopphaldsareal: f\_BUT1 – naturtomt, f\_BUT2 kombinert nærleikeplass/naturtomt og f\_BUT3 – uteopphaldsareal med sandleikeplass. Kvalitet på leike- og uteopphaldsareala, jf. KPA, er teke inn i føresegnene.
- 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.
  - o I revidert plan dat. 22.01.2019 er det lagt inn eit eige avfallsområde f\_BRE3 for BBB2. Teke inn i føresegnene.
- 5.3.3 Krav til sykkelparkering etter KPA manglar
  - o Krav til sykkelparkering er no lagt inn.
- 5.4.2 Det bør reguleras område for nettstasjon i dette planforslaget.
  - o Det er ikkje behov for ny nettstasjon.
- 5.5 Renovasjonsanlegg: Det må knytast rekkjefølgjekrav (bruksløyve) til opparbeiding av BRE1-2.
  - o Rekkjefølgjekrav er endra i samsvar med tilbakemeldinga over.
- 5.5.2 Jf. KPA 1.6.13 utløyser rekkjehusa 150m<sup>2</sup> felles leikeplass.
  - o Det er i føresegnene lagt inn at: «*Innanfor område for konsentrerte bustader, BKS, skal om lag 150 m<sup>2</sup> tilretteleggjast som sandleikeplass. Leikeområdet kan delast opp i mindre areal.*»

- 5.6.3 MUA 7m2 må vurderas om er akseptabelt
  - MUA for blokk er endra til 10 m<sup>2</sup>.
- 5.6.7 Referere til KPA sine krav om nærleikeplass
  - Kvalitet på leike- og uteopphaldsareala, jf. KPA, er teke inn i føresegnene.
- 7 Grønstruktur: Formålet GTD med føresegn manglar
  - GTD-Turveg er endra til Grøntstruktur G.
- 9.2.1 endre til Ferdigattest/bruksløyve
  - Teksten er endra til «før nye bygningar blir tekne i bruk».

### Andre tilbakemeldingar vedr. føresegner

- Administrasjonen tilrår at ein brukar [Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser](#)
  - I reviderte føresegner er nasjonal mal nytta.
- Fortau SF7 må sikras med rekkjefølgjekrav
  - Det er no sett rekkjefølgjekrav om at fortau o\_SF7 må vere etablert før nye bustader i BFS1-BFS6, BKS og BBB1 – BBB2, og næringsbygning/tenesteyting i BKB kan i gang-setjast.
- Det bør etablerast gjesteparkering i BBB1-2
  - Det er i føresegnene til planen teke inn at det skal etablerast utvendig gjesteparkering innanfor BBB1 og BBB2. Parkeringsplassane er ikkje lagt inn på plankartet. Illustrasjonsplanen er retningsgjevande.
- 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 tomte lite fleksibel i forhold til løysingar for utomhus.
  - Løysing for BKS er omarbeidd i revidert situasjonsplan sist revidert 22.01.2019. Denne viser at ein kan oppnå 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr. bueining og 165 m<sup>2</sup> felles areal fordelt på 3 delfelt på ulikt nivå. Tomten grensar til uteopphaldsareal f\_BUT1 som skal vere naturtomt. Høgspent skal leggjast i bakken.
- 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/ rekkjefølgjekrav.
  - Det er teke inn i føresegnene.
- Eige føresegn som gjeld universell utforming og automatisk freda kulturminne manglar
  - Dette ikkje nødvendig. Krava framgår av TEK og kulturminnelova.
- Ber elles om ei opprydding i reguleringsføresegnene
  - Føresegnene justert og følgjer no nasjonal mal.

### **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 m2.
- Manglar 1 sandleikeplass jf. KPA. Korleis veier ein opp for dette i plan?

Tilbakemelding fra ABO PPlan & Arkitektur er skrive med raud tekst, datert 11.02.2019

- 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
  - I revidert plan datert 22.01.2019 er det lagt inn to nye sandleikeplassar. Planen har då 3 sandleikeplassar (f\_BLK1-3) ein leikeplass med naturtomt (f\_BUT1), ein nærleikeplass f\_BUT2 som grensar til LNF-område, eit uteopphaldsareal med sandleikeplass (f\_BUT3) for BBB1, og krav om sandleikeplass innanfor område BKS – rekkjehus.
  - Det er i føresegnene lagt inn krav til størrelse og kvalitet på leikeareal og rekkjefølgjekrav.

### **Plankart**

- Dekar (daa) på dei ulike formåla manglar
  - Er lagt inn på plankartet.

### **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.
  - Siktlinja er stipla til midt av aktuell kjørebane, men vi har valt å ikkje utvide planområdet til å inkludere Fosseskarvegen. Grunngevinga for dette er at siktsonen utforbi kjørebane er ivareteke og det er der det er viktig å sikre at det ikkje er sikthindringar. Kjørebane i Fosseskarvegen er og regulert i naboplanen *Fossemyra idrettsanlegg (PlanID: 1256\_20060007)*.
- 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 Fossemymra mellom pkt 1 og 2 som vist i vedlagt e-post.
  - Plangrensa er justert i samsvar med tilbakemelding frå GIS-avdelinga. Sjå elles punkt over.

### **Basiskart**

- Feil høgdegrunnlag (NN2000)
  - Høgdegrunnlag er endra til NN2000
- Rutenett manglar
  - Er tatt på.

### **Tegnforklaring**

- Eierform, f\_ Felles arealformål, manglar
  - Er tatt inn.

Tilbakemelding fra ABO PPlan & Arkitektur er skrive med raud tekst, datert 11.02.2019

### **Mangelfull dokumentasjon**

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

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.

- I telefonsamtale med Meland kommune ved Merethe Tvedt primo oktober 2018, meldte hun tilbake at VA-rammeplan, ROS-analyse og skredkartlegging, er ok.