

**Fra:** Nina Almeland <ninaalmeland@outlook.com>  
**Sendt:** onsdag 2. februar 2022 11:23  
**Til:** Postmottak Alver  
**Kopi:** Morten Klementsens  
**Emne:** Plan v/Arealforvaltning Langelandskogen

## **Merknader til privat planforslag for Langelandskogen:**

Det vises til kunngjøring av planforslag dat. 14.12.2021 med frist for merknader satt til den 13.02.2022.

Planforslaget er på 268 daa avsatt til 670 boliger (eneboliger, rekkehus og blokker) og offentlig områder med barnehage, forsamlingshus, kirke/ kulturhus, ungdomsskole, omsorgsboliger og privat tjenesteyting, med byggehøyde opp til 16 m. Dette er den

største tettstedsutviklingsplanen i Alver kommune på lang tid, og vil få betydelige konsekvenser for arealbruken, senterutvikling og sosiale struktur på Frekhaug. Planforslaget må derfor underlegges en forsvarlig kommunal saksbehandling, herunder gis tilstrekkelig tid for en seriøs debatt rundt utvikling av Frekhaug området. Skal det oppnås må planen tas inn i rullering av kommuneplanen for Alver. Ikke minst fordi utbygging av området krever sterk grad av kommunalt initiativ og styring slik at kvalitetskrav og budsjetter harmonerer med utbygging av området.

Planforslaget i Langelandsskogen sprenger alle grenser for en forsvarlig utbygging med store terrenginngrep, komplisert infrastruktur og et uavklart forhold til gjennomgående fylkesveg som har for liten kapasitet i dag ift. års døgntrafikk (ÅDT), og må ytterligere oppgradere/ utvides som følge av den utbygging som er foreslått.

Med store områder avsatt til barnehage, forsamlingshus, kirke/ kulturhus, ungdomsskole og omsorgsboliger, legger planforslaget opp til at Alver kommune skal gå inn med betydelige midler for kjøp av areal og tilrettelegging av off. infrastruktur, herunder opparbeidelse og omlegging av veger, vann/ avløp og terrengplanering.

Denne planen endrer fullstendig det som tidligere er foreslått i kommunale planer for Frekhaug-området, og planforslaget må således inntas i rulleringsarbeidet med ny kommuneplan for Alver. Dette for å sikre en forsvarlig behandling av et så omfattende utbyggingsområde som nå lanseres.

Innbyggere i Alver kommune har krav på at kommunen ikke går med åpne øyne inn i nye økonomiske overskridelser som vil få konsekvenser for fremtidig kommuneøkonomi. I et såkalt offentlig/ privat samarbeidsprosjekt (OPS) er det overveiende sannsynlighet for at kommunen får betydelige merutgifter når prosjektbudsjettet gjøres opp. Det er derfor avgjørende at dette planforslaget ikke forseres frem, men gis tilstrekkelig tid for bearbeiding og forankring i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget lanserer boliger og offentlige institusjoner på mindreverdige arealer med dårlige solforhold/ klimatisk eksponert, hvor omsorgsboliger, skole og barnehage gis negativ eksponering mot øst og utsatt for vesentlig vegstøy.

Innholdet i dette planforslaget må skaleres betydelig ned som samsvarer med en mer forsvarlig tettstedsutvikling for Frekhaug-området. Lokalisering av offentlige institusjoner må alternativt vurderes ift. attraktivitet, logistikk og stedskvaliteter.

Å plassere omsorgsboliger, barnehage og kirke/ kulturhus på en mindreverdig tomt nært en trafikkert og støyutsatt gjennomfarts veg er lite gjennomtenkt. Planer for lokalisering av kirketomt ved den gamle ungdomsskolen som skal rives, gis en vesentlig bedre tomte kvalitet og beliggenhet. Likeså for lokalisering av ny barnehage ved eksisterende.

Det er helt åpenbart at dette private planforslaget som nå lanseres, bærer preg av et hastverksprosjekt som er lite gjennomtenkt mht. funksjoner, stedskvaliteter og topografi/ solforhold, og ikke minst teknisk og sosial infrastruktur til området. Det kan virke som om en eiendomsaktør har fått hånd om et sentralt areal, og ønsker høyest mulig avkastning av dette arealet. I og for seg ikke noe galt i, men å innta offentlige funksjoner som med all tydelighet skal være med på finansiering av dette prosjektet er tvilsomt. Spesielt når offentlige funksjoner kan lokaliseres vesentlig bedre på andre sentrale arealer enn foreslått i denne planen.

Konklusjon: Forslag til områdeplan må inngå i kommunens rullering av kommuneplanen, hvor det blir en seriøs debatt om lokalisering av viktige offentlige fellesfunksjoner lagt til Frekhaug. Et OPS-samarbeid mellom private aktører og kommune krever god planbevissthet og dokumentasjon mht. arealstrategi, bevissthet om tomtevalg og lokaliseringsfaktorer, og ikke minst hvilken kommunale investeringer en slik storstilt utbygging vil kreve. Kommunen har ikke råd til flere feilinvesteringer.

For

Folkepartiet/UA gruppe

Morten Klementsén

Gruppenleder