

Frode Jarland/Astrid Markhus/Christian Jarland
Langheiane 26
5914 ISDALSTØ

Alver Kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Merknad til Plan v/ Arealforvaltning, sak 21/4903

Vi er nærmeste nabo til utbyggingsområde i Øst sammen med Langheiane 10 og er opptatt av at bokvaliteter ikke reduseres med tap av utsikt, økt innsyn, dårligere solforhold og verditap på bolig. Det er også viktig for oss at særpreg, turdrag og landskapstrekk ikke forringes mer enn nødvendig.

Det er en sammenheng mellom bokvalitet og helse. Det er derfor viktig at naboene opplever at de har en reell mulighet til å påvirke byggeplanene. Nabokonflikter knyttet til ruvende nybygg, som gir mindre utsikt og mer støy, kan ha en negativ helsemessig belastning for alle involverte. Påvirkningsmulighet gir engasjerte beboere, som føler tilhørighet.

Merknader:

1. Tap av utsikt og økt innsyn for Langheiane 26 2
2. Risiko for sprengingsuhell og konstruksjonsskade på grunnmur og reisverk i Langheiane 26 5
3. Utsprenging, støy, støv og luftkvalitet i anleggsperioden 6
4. Planvedtak for Lonena fra 2019 ang. bevaring av eksisterende stier inkludert 30-50m buffer 6
5. Ujevn fordeling av trafikkbelastning..... 8
6. Høye blokker foran og lavere blokker/rekkehus bak..... 9
7. Plan for fortetting av Lonena møter ikke krav til hvordan vekst innen transport skal skje. 10
8. Fjernvirkning av nye boliger..... 10
9. Nye boliger som grenser direkte til eneboliger med saltak..... 11
10. Planflate 3 Kryss E39 Osterfjordvegen – Lonsvegen har høy belastning pr. i dag. 11

1. Tap av utsikt og økt innsyn for Langheiane 26

- 3 etasjer høye blokker i de 2 fremste rekkene vil føre til tap av utsikt mot Vest / Sør-Vest for eksisterende boliger i Langheiane.
- Fronttrekkene av blokker blir dominerende og kommer vesentlig høyere i terrenget sammenlignet med illustrasjon i NH.

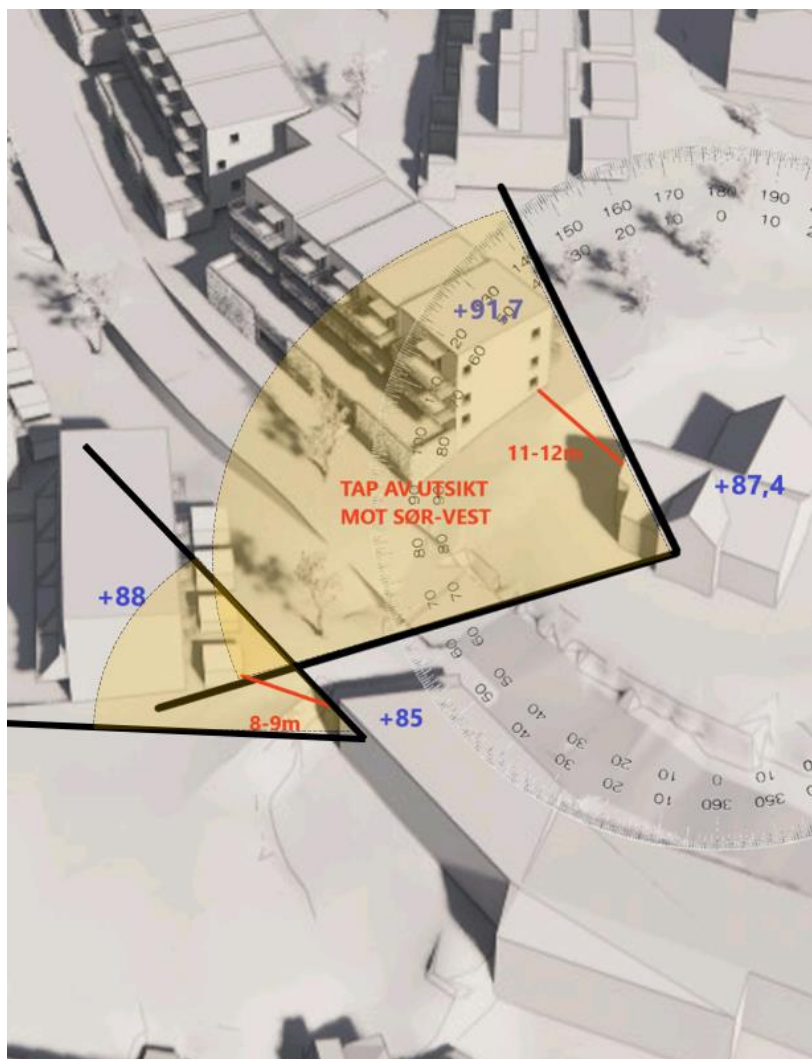
[Knarnvik, Utbygging | Vil byggje 200 husstandar i Lonena – Kjem til å halde 80 meters avstand frå Brekkeløypa \(nordhordland.no\)](https://www.nordhordland.no/knarnvik-utbygging-vil-byggje-200-husstandar-i-lonena-kjem-til-a-halde-80-meters-avstand-fra-brekkeloypa)



Utsnitt fra planskildring s.45

Skisse 1: Takhøyder på planlagte blokker er her vist på illustrasjon publisert i Nordhordland 08.03.22.

Illustrasjon nedenfor viser at Langheiane 10 og 26 taper all utsikt mot Vest med foreslåtte byggehøyder og avstander til blokker

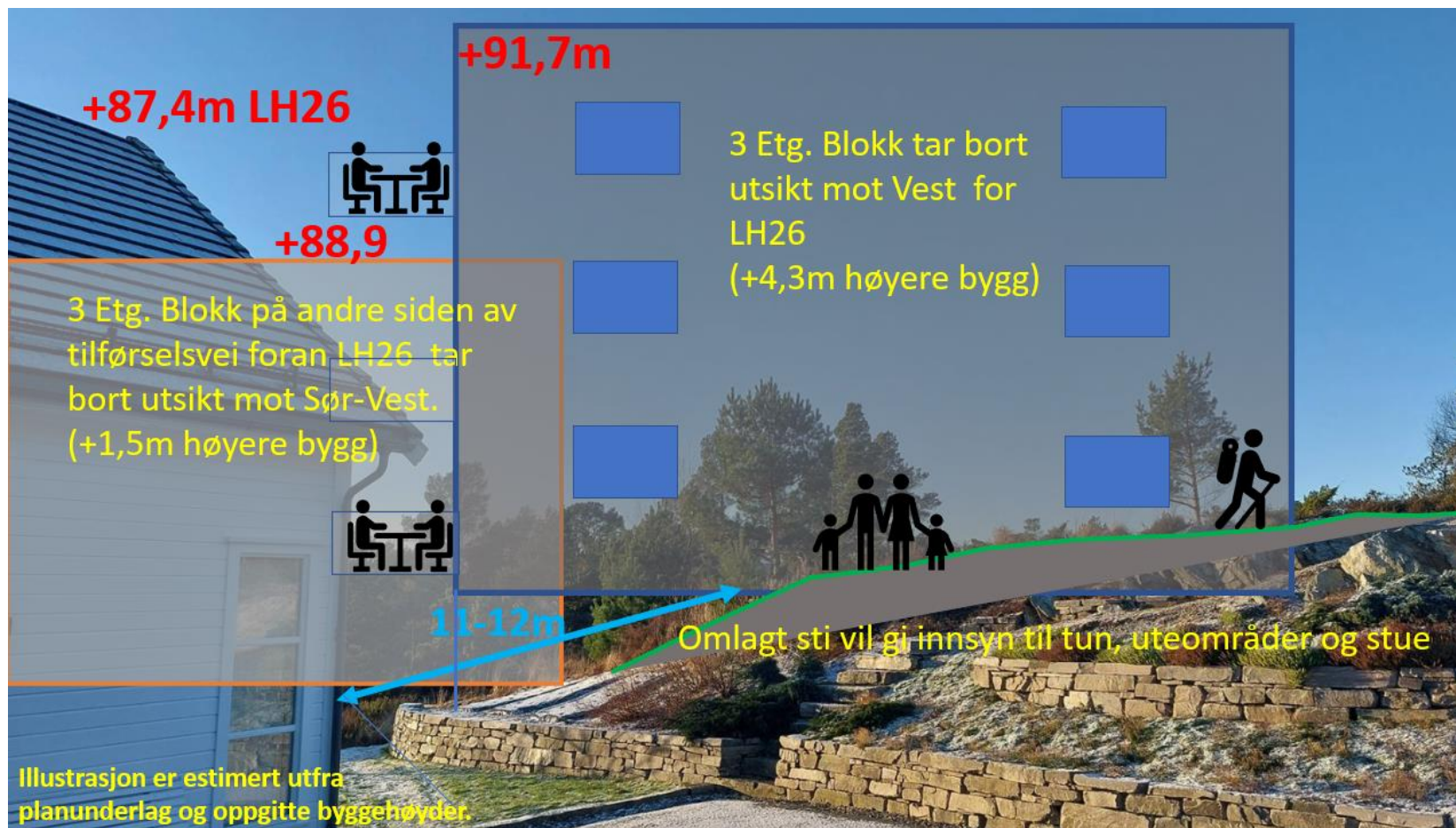


Skisse 2: Utsnitt fra 3D modell er hentet i Planskildring s.51

Krav fra kommunedirektøren:

«Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar for å vise at ny bustadbygging ikkje vil redusere utsikt for eksisterande bustader langs Langheiane.»

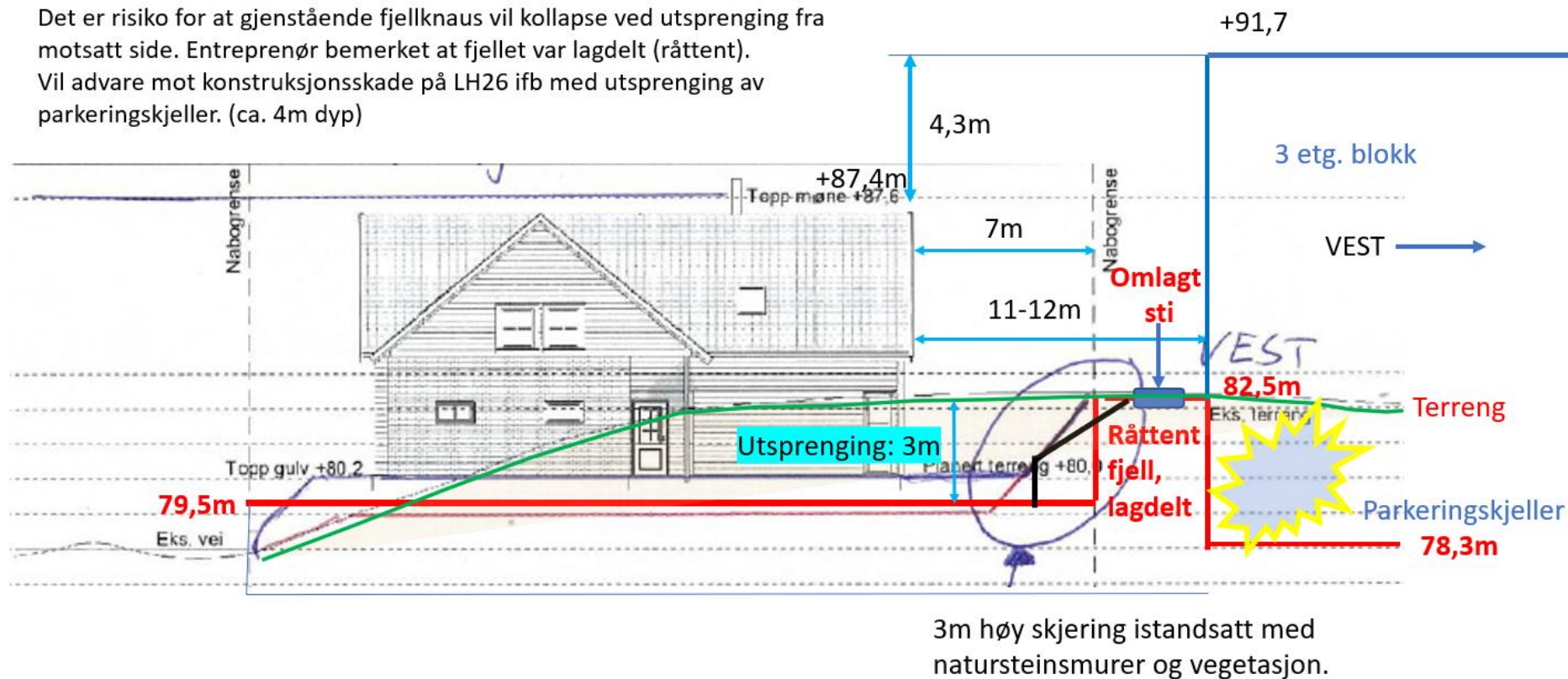
Avventer resultat av dette arbeidet, illustrasjon nedenfor viser tap av utsikt mot Vest/Sør-Vest inkludert økt innsyn fra altaner, omlagt sti etc.



Skisse 3: Estimert utfra info om byggehøyder i planforslag

2. Risiko for sprengningsuhell og konstruksjonsskade på grunnmur og reisverk i Langheiane 26

Ib med utbygging LH26 ble det sprengt ned en ca. 3m skjering mot vest. Det er risiko for at gjenstående fjellknaus vil kollapse ved utsprenging fra motsatt side. Entreprenør bemerket at fjellet var lagdelt (råttent). Vil advare mot konstruksjonsskade på LH26 ifb med utsprenging av parkeringskjeller. (ca. 4m dyp)



Skisse 4; Illustrasjon vist på arkitekttegninger brukt ifb. med bygging av Langheiane 26.

3. Utsprenging, støy, støv og luftkvalitet i anleggsperioden

- Det er forventet å bli periodevis ubeboelig i anleggsperioden pga. svært kort avstand til planlagt anleggsområde.
- Utsprenging av en 4m dyp parkeringskjeller 11-12m fra husveggen vil få store negative konsekvenser for Langheiane 26.
- Det er ikke planlagt buffersone mot LH 10 og LH26, og føler at arkitektene ikke har tatt hensyn til naboer og brukere av området.

Krav fra kommunedirektøren: «*Støyanalysen for planflate 1 må vurdere avbøtende tiltak for å redusere anleggstøy. Avbøtende tiltak må sikrast i føresegna. I planskildringa og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøvn opp mot planretningsliner for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.*»

4. Planvedtak for Lonena fra 2019 ang. bevaring av eksisterende stier inkludert 30-50m buffer

OPUS, FORSLAGSTILLERS PLANSKILDRING:

"Vedteken av kommunestyret 26.09.2019, sak 056/19 Endring av føresegner administrativt vedtatt i Alver kommune 12.10.2020, sak 1071/20»

På side 15 står det:

«Der eksisterande stiar går gjennom framtidig utbyggingsområde, må desse korridorane sikrast, og bør ha ei breidd på 30-50 meter.»

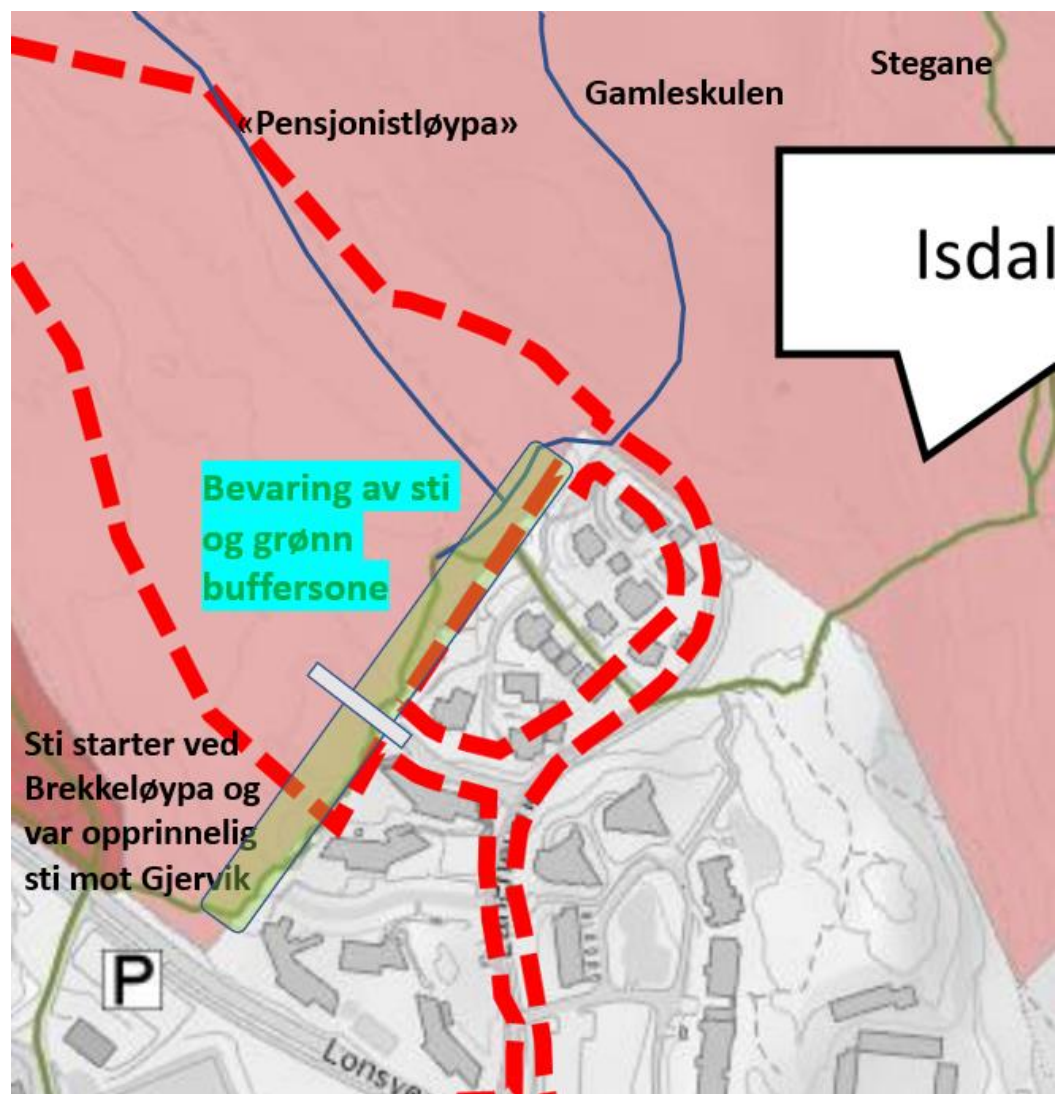
Vedtaket ble gjort av kommunestyret og bindende for igangsetting av detaljplanlegging. Dette er den informasjon som har vært tilgjengelig for Alver sine innbyggere siden planen ble vedtatt og er ikke endret på dette punkt. Vedtaket sikrer stien og en grønn buffer mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. Vi anser det som et løftebrudd hvis dette ikke blir tatt hensyn til.

Samsvarer med APM sin opprinnelige bestilling til Opus:

«Blå/grønstruktur mot eksisterande bustader skal minimum vera 30 meter brei på det smalaste, slik at ein sikrar betre grønstruktur og større avstand mellom det nye bustadfeltet og dei eksisterande bustadområda. Denne utvidinga av grønstrukturen vil både redusere konfliktgraden under anleggsarbeidet (mindre støy, støv, visuelt med vidare) , og ivareta viktige miljø- og landskapskvalitetar i området. Det vil og gje meir luft og utsikt mellom bustadane slik at den samla bukvaliteten vil auka i felta.»

Merk: Vi er innforstått med at stien må deles av Nedre Tilførselsvei inn til utbyggingsområde

Forslag til bevaring av sti og grønn buffersone



Skisse 5: Illustrasjon viser stien (grønn) som starter ved Brekkeløypa og går langs eksisterende bebyggelse

5. Ujevn fordeling av trafikkbelastning

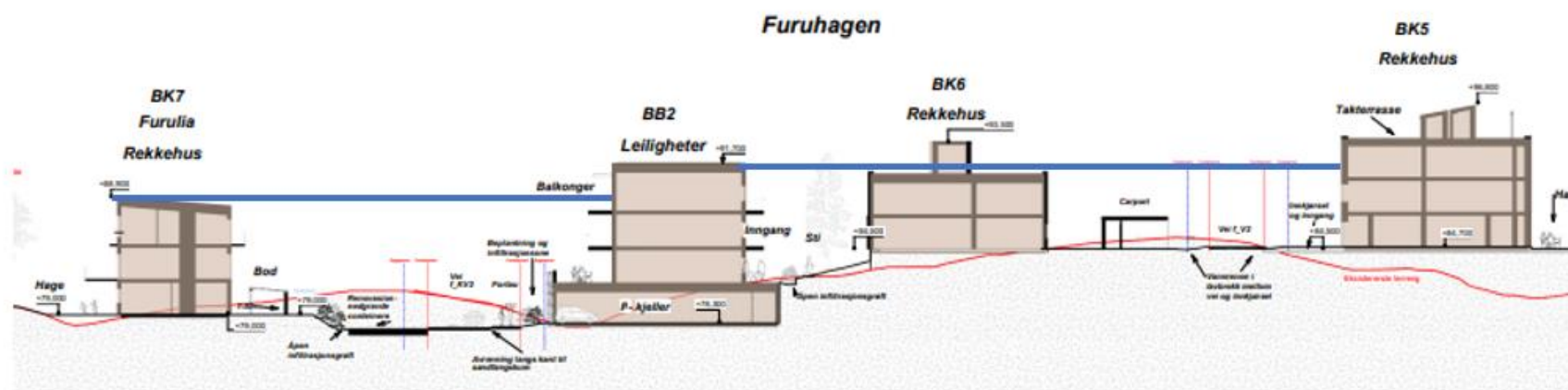
- Planeutforming gir ujevn fordeling av trafikk mellom øvre og nedre tilførselsvei, mer enn 90% er planlagt via nedre vei.
- Nedre tilførselsvei starter i et T-kryss, statistisk høyere risiko for ulykker og mer problematisk trafikkavvikling.
- Fordeling av trafikk kan også redusere trafikkstøy og fare for myke trafikanter innenfor blått område og bak Langheiane 10.



Skisse 6: Forslag til fordeling av trafikk

6. Høye blokker foran og lavere blokker/rekkehus bak

- Planen tar ikke hensyn til utsikt internt i utbyggingsområdet; 3 etasjer høye blokker foran skygger for lavere rekkehus bak.
- Bidrar til vertikalt klasseskille der de som har råd kan kjøpe toppleilighet med sol og utsikt. For annen blokkbebyggelse langs Lonsvegen er det tatt hensyn til at de fleste får åpent utsyn foran vinduene og/eller buffersoner med eksisterende trær eller åpen plass
- Naturlig utforming for økt bokvalitet ville vært å gradvis øke høyde på bygg opp mot det brattere terrenget i bakkant



Skisse 7: Små avstander mellom bygg hindrer også utsikt fra bakenforliggende bygg.

7. Plan for fortetting av Lonena møter ikke krav til hvordan vekst innen transport skal skje. (nullvekstmålet)

«I Norge har vi bestemt at all vekst innen transport skal tas med kollektivt, sykkel, og gange.

Kilde: <https://www.tekna.no/fag-og-nettverk/miljo-og-biovitenskap/bio-og-klimabloggen/fortetting-av-byer/>

- Det planlegges en bilparkeringsplass for hver bolig, dette fører til lokal vekst av transport med bil.
- Det er for lang avstand fra til sentrum og butikker til at folk går eller sykler for å handle etc. (Dette er basert på lokal kunnskap).

8. Fjernvirkning av nye boliger

- Vi ønsker at illustrasjonen nedenfor oppdateres iht. planforslag for å kunne vurdere fjernvirkning med reelle bolighøyder uten grantrær mellom blokkene. Grantrær virker som et forsøk på distraksjon eller kamuflasje siden disse må fjernes for å kunne bygge.



Kilde: [Knarvik, Utbygging | Vil bygge 200 husstandar i Lonena – Kjem til å halde 80 meters avstand frå Brekkeløypa \(nordhordland.no\)](#)

9. Nye boliger som grenser direkte til eneboliger med saltak

- Nærmeste boliger må tilpasses med hensyn på høyde og takutforming for å oppnå en naturlig overgang mellom byggestiler
- Ny plan er i konflikt med reguleringsplan for eneboligfelt.

PlanID.: 1263-201005: Reguleringsføresegner for: Langheiane - B3, B4 og B5. Knarvik Aust gnr188, bnr743

10. Planflate 3 Kryss E39 Osterfjordvegen – Lonsvegen har høy belastning pr. i dag.

- Til informasjon: Det er bygget **114** nye boliger langs Lonsvegen siden planvedtak i 2019 (Lonstunet og Lonsåsen)
- Vi anbefaler at krysset er ferdig utbedret *før* oppstart og ikke bare «sikret utbedring» som det står i planen. Det vil kunne medføre store trafikale problemer dersom dette ikke blir gjort før ekstra belastning fra anleggstrafikk etc.
- Jeg kjører daglig gjennom krysset i og utenfor rushtiden og venstresvingen er allerede nå problematisk når en kommer fra sentrum.

