

Frode Dahl
Langheiane 38
5914 Isdalstø

Knarvik 11.01.2023

Alver kommune

Plan v/Arealforvaltning

post@alver.kommune.no

Merknad til Plan v/ Arealforvaltning, sak 21/4903

I det påfølgende er våre merknader til PlanID 46312021003

Redusert utsikt og forverrede solforhold for Langheiane 38

Forslagstiller hevder:

«Naboane vert ikkje råka av tapt utsikt, tvert imot vil ei rydding av tre i planområdet gje auka utsikt mot vest. Tiltak mot eventuell innsyn kan sikrast på andre måtar enn ein minst 30 meter brei grønstruktur mellom bustadane. Mellom anna kan ein byggje gavlar utan vindauge, ny vegetasjon, skjermar eller bod areal mellom råka bustad og ny bustad, med meir.»

Vi finner ikke at forslagstiller underbygger sine påstander med f.eks. illustrasjoner (noe som ble vedtatt av Utvalg for areal, plan og miljø 09.11.2022). Ut fra plankart forslagstiller har offentliggjort kan vi ikke se at det er en 30 m grønstruktur mellom eksisterende og foreslåtte boliger. Nye bygg ser ut til å være foreslått helt ned til 4 m fra tomtegrense mot felt for eneboliger.

Mulig har forslagstiller tenkt gavler uten vinduer, boder og andre tiltak for å motvirke innsyn. Men, for vår del vil dette ikke hindre innsyn slik nye bygg er foreslått plassert:

- BK3 Vil plasseres tett på vårt uteområde mot vest, som ligger på kote ca. 85. Her er det foreslått rekkehus med parkeringskjeller, to boligetasjer (kote 87 og 90), takterasse på kote 93. Slik BK3 er plassert vil disse få fullt innsyn til vårt uteområde.
- BK5 Vil plasseres tett på vårt uteområde mot vest. Videre er husene vinklet slik at de vil ha vinduer mot våre oppholdsrom i øverste etasje (kote 85,5). For BK5 er det foreslått 3 etg. rekkehus med takterasse på kote ca. 94. Noe som vil medføre innsyn til våre oppholdsrom og vårt uteområde.
- BK2 og BK6 er plassert med større avstand, men også disse er vinklet og plassert med en høyde i terrenget som gir dem innsyn til vårt oppholdsrom og deler av vårt uteområde.

Videre illustrerer følgende bilder og illustrasjoner tap av utsikt og dagslys fra vår bolig:



Figur 1 Utsikt mot syd



Figur 2 Illustrasjon: Utsikt mot syd med foreslåtte bygg



Figur 3 Utsikt mot vest



Figur 4 Illustrasjon: Utsikt mot vest med foreslåtte bygg

Vi vil videre påpeke at vår nærmeste naboer, i ennå større grad enn oss, vil få dårligere solforhold da disse har uteoppholdsarealer som ligger lavere i terrenget.

Arkitektur/buffersone

For eneboligene i Langheiane ble det stilt krav i reguleringsplan om maksimum 2 boligetasjer og saltak ($35^\circ < \text{takvinkel} < 45^\circ$). Videre hadde eneboligene krav til maks mønehøyde som medfører at disse ligger lavt i terrenget sammenlignet med det som foreslås for Lonena aust. Her foreslås det nå bygg med flate tak og takterrasser. Disse vil komme tett på boligfeltet og ha en høyde som vil virke ruvende. Primært ønsker vi at det beholdes en grøntstruktur på 30 m fra tomtegrense som forslagstiller hevder, men ikke oppnår i foreliggende plan. Dersom om ny bebyggelse skal komme tettere på eksisterende boliger bør takkonstruksjonene få elementer av saltak, ikke ha takterrasse og høydeforskjellen mellom nye og eksisterende bygg må være mindre. Eventuelt med en «gradvis opptrapping» av mønehøyden ved økende avstand.

Påvirkning på eksisterende felles uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal øvre regulert lekeplass (kote 83) for felt B3-B5 er åpen for allmenheten og blir berørt av byggeplanene i sterk grad. Avstand fra BK3 til lekeplass er i plan foreslått til kun 4 meter

Vi vil med dette bemerke at størrelse, utforming, solforhold og foreslått plassering av framtidige bygg påvirker kvaliteten på våre uteoppholdsarealer negativt. Hvis våre utearealer får reduserte kvaliteter, så reduseres kvaliteten på plass for sosial samvær/sosial arena som ofte er i bruk av beboere, barnehager og skoler på tur.

Vi viser til planskildring fra 2019 hvor de ble lovet at en skulle vektlegge kvaliteten på oppvekst- og bumiljø. Vi oppfordrer utbygger til å sikre kvalitet i planområde uten å ødelegge kvaliteten på eksisterende samlingsplass/lekeplass og utearealer på eksisterende eiendommer.

Trafikkavvikling

Vi kjenner ikke til når trafikk telling er utført, men estimatet i støyvurderinger som legger til grunn fremtidig trafikknivå på 100 i øvre del av Langheiane virker lavt. I tillegg til trafikk fra 19 nye og 4 eksisterende boliger er det mange ande som kjøre på veien øverst i Langheiane. På ettermiddag, kveld og i helgene er det mange som parkere her som utgangspunkt for turer, det utøves hyppig øvelseskjøring med personbil og tidvis er det ansamling av biler pga. GPS baserte mobilspill (ved «events»).

Parkering

Det er lagt til grunn 1 bilparkeringsplass per boenhet. Dette virker lite. For 19 boliger i øvre del er det vider avsatt 4 gjesteparkeringsplasser. I sum virker dette lite og vi antar at dette vil føre til fremmedparkering på våre fellesarealer.

Gangtrafikk

Eksisterende fortau langs Lonsvegen er ikke universelt utformet. Nedsenkning er kun tilrettelagt på punkter tiltenkt for av- påkjøring med bil. Ikke på naturlige krysningspunkt for myke trafikanter. Her er høydeforskjell mellom fortau og Lonsvegen ca. 15 cm. Dette er ikke noe forslagstiller har ansvaret for, men noe Alvær kommune burde ha tatt hånd om for lenge siden.

Videre registrer vi at det er blitt framsatt ønsker fra enkelte om at veg f_KV2 skal etableres med fortau på begge sider helt fra Langheiane. Vi kan ikke se at det er plass til dette uten at det tas arealer fra naboeiendom. Vi foreslår heller at utbygger vurder en opprustning av eksisterende sti (uten universell utforming) fra Brekkeløypen til Pensjoniststien og at denne knyttes mot framtidig

(gang)veisystem. Dette vil gi kortere gangavstand til Knarvik ungdomsskule, Knarvik VGS og idrettsanleggene i Knarvik og dermed fange opp my av framtidig gangtrafikk.

Renovasjon og større kjøretøy

For øvre del av Lonena aust er det planlagt at renovasjon bl.a. er tenkt løst ved at renovasjonsbil skal snu på naboeiendom. Hvordan andre større kjøretøy som brøytebil skal snu er ikke omtalt i plan. «Snuplassen» øverst i Langheiene er på kveldstid ofte benyttet som parkering av turgåere.

Kryssløsning planflate 3

Vi kjører jevnlig gjennom kryss i planflate 3 og observerer at en del trafikanter på E39 ikke holder fartsgrense. Noe som gjør spesielt venstresvinger risikofylte. Vi håper det velges en kryssløsning som tvinger ned hastigheten.

Kryss Lonsveien/Kirkeveien/Langheiene

Krysset er komplisert på grunn av gangfelt som krysser "kirkeveien", fotgjengerfelt som krysser Lonsveien, biler parkerer i kirkeveien ved Knarvik barnehage og før krysset i Langheiane.



Figur 5 Kryss Lonsvegen/Langheiane

Foto: Google Earth

I forbindelse med bygging av Langheiene nr. 1 – 89 ble veien «utvidet» ved at det ble lagt grus på siden av veien mot Langheiane 2. Dette arealet benyttes tidvis til parkering. Det er vider en gangsti fra Langheiane 2 som munner ut i krysset. Parkerte biler før krysset gir en mer uoversiktlig situasjon. Det bør gjøres ytterligere vurderinger om dette krysset er trygt.

Generell plankoordinering Lonena aust / Vestbo

Der ser generelt ut deler av plane er koordinert mellom Lonena aust og Vestbo, men det framkommer ikke om alle deler av plane er det. Bl.a. fremstår det for oss som om VOA rammeplan ikke er koordinert.

Med hilsen
Frode Dahl
Langheiane 38