Randi og Tore Mjåtvedt Sagstadvegen 39 5919 FREKHAUG Eigar av G./B. nr. 324/4, og deleigar av 73% av utmarka tilhøyrande garden	Ivar Øvretvedt og Laila Iren Isene Bustølvegen 34 5919 FREKHAUG Eigar av G./B. nr. 324/8, og deleigar med 27% av utmarka til G./B. nr. 234/4

Alver kommune
Plan v/ Arealforvaltning

Postboks 4
5906 FREKHAUG

Frekhaug, 14. februar 2022

Merknad Langelandskogen

Vi viser til brev av 13.12.2021 med informasjon om offentleg ettersyn og høyring - Områdeplan for Langelandskogen. Vi viser også til møte med Alver kommune og plankonsulent for områdeplanen 25.01.2022, som vart til etter at vi sjølve kontakta kommunen. Takk for eit møte med god informasjon og dialog. Vi vil, som nemnt i møtet, gjere merksam på at vi som grunneigarar finn det underleg at vi ikkje har blitt involvert i dette planarbeidet før det er lagt ut på offentleg ettersyn.

Saksframlegget frå kommunen viser til at det har vore møte mellom Vest-Land Eiendom og grunneigar på Gnr. 324 Bnr. 4. i planperioden. Vi kan avkrefte dette. Det har verken blitt invitert til, eller blitt gjennomført eit slikt møte.

Vi har gått gjennom planmaterialet, og ser at det på mange måtar står fram som grundig og innhaldsrikt. Planomtalen skildrar eit tiltak med gode intensjonar, men vi saknar på fleire område dei verkemidla som kan sikra at dei gode intensjonar kan verta følgt opp ved gjennomføring. Vi har difor ein del innspel til ting vi meiner det er teke for lett på.

Områdeplan eller detaljplan

Det er gjort eit val om at denne planen skal vere ein områdeplan, og at den slik sett skal fastsette *rammene* for ei ønska arealutvikling.

I vegleiar om reguleringsplan (regjeringen.no) er det sagt at «*Selv om områderegulering i utgangspunktet er tenkt som en plan hvor rammene for utvikling i et område gis, er det ikke noe til hinder for at plantypen også brukes til å detaljplanlegge hele eller deler av området. Eksempelvis kan planen samtidig med å gi avklaring for helheten i området, angi detaljer for første byggetrinn og krav om detaljregulering for de øvrige områdene*».

Vi meiner at denne planen må utarbeidas etter dette prinsippet. Denne åssida utgjer ei svært viktig ramme om Frekhaug senter, og utbygginga av den vil prege tettstaden i all framtid. Då *må* kommunen sørge for å ha kontroll med korleis dette blir sjåande ut. Det har ein ikkje utan at det vert sett langt høgare krav til eit detaljert grunnlag som viser dei terrengtiltaka som krevst for å kunne etablere infrastruktur og byggeområde som vist i planen.

Terrengtilpassing og koordinert planlegging

Planen er ruta opp med byggefelt som grensar inn mot samlevegar, allmenning eller turdrag. Både planomtale og føresegner omtalar detaljert korleis ein skal sikre kvalitet i opparbeidinga av desse fellesareala mellom utbyggingstomtene. Problemet er at terrenget i området er kupert og til dels svært bratt. Dei felta som er sett av til grøntdrag og stiar mellom tomtene er svært smale. I det bratte terrenget står det for oss fram som lite realistisk å få til stiar innanfor den markerte bredda, og det sjølv om ein ser føre seg å nytte mykje trapper. Utan ein samla plan for byggeområda og turdraga mellom dei, vil det bli lite att av terrenget i området, og det vil også kunne bli svært vanskeleg å oppnå intensjonen med desse grøne smetta mellom tomtene. Realiteten vil truleg heller bli høge bergskjeringar, terrengfyllingar og høge murar.

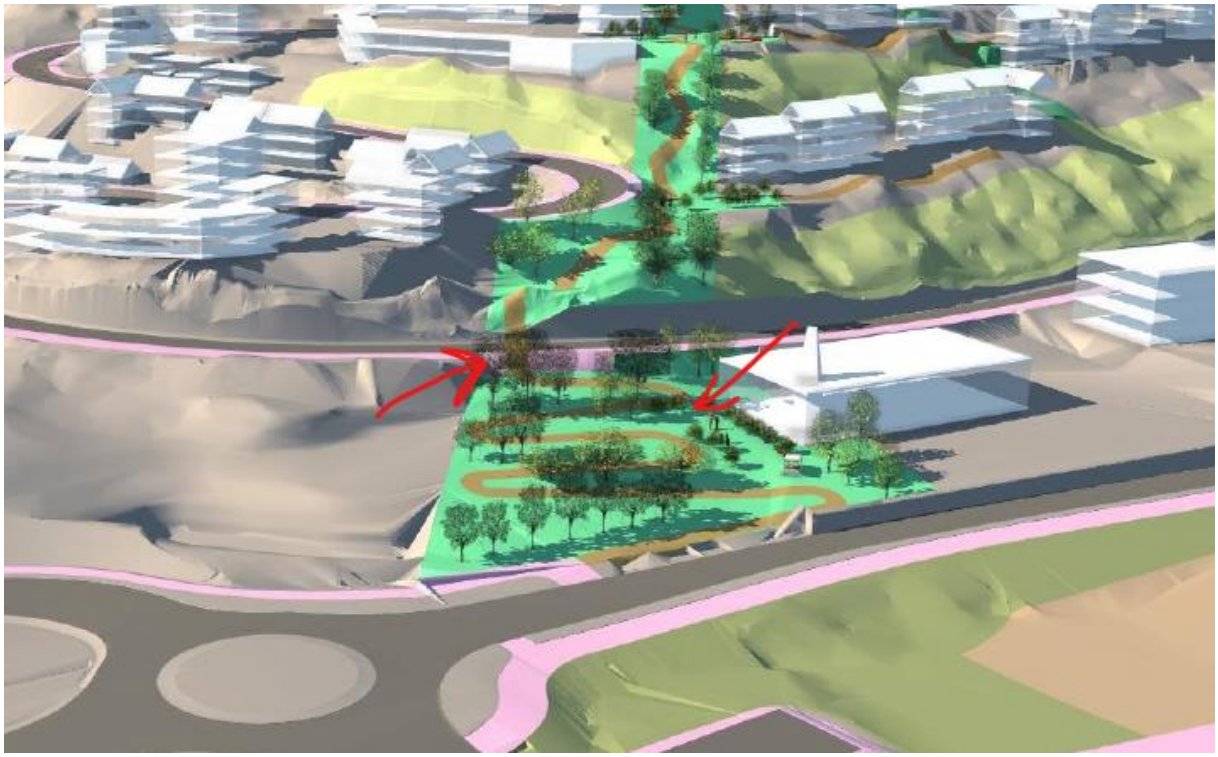
Det vert i planframlegget stilt krav om detaljregulering for alle felt som skal byggast ut. Føresegnene fastset at fleire felt *kan* regulerast under eitt, men det er berre B12 og B13 som *skal* regulerast samla. Her meiner vi altså at heile den sentrale delen av planen må detaljerast no, som del av områdeplanen, for å sikre at intensjonane i planen let seg gjennomføre. Dette må omfatte alle byggeområde som har tilkomst frå f_SKV2 (B1-B11) samt alle areala mellom dei. I tillegg må tiltaket på o_SGT2 detaljerast ut no i områdeplanen, for å sikre at det er sett av tilstrekkeleg areal til å kunne føre ein universelt utforma gangveg på ei god måte frå Frekhaug sentrum og opp gjennom bustadområdet, slik det er vist på plankartet.

Detaljering og visualisering

Planmaterialet manglar ein illustrasjonsplan. Det er vist modellutsnitt i planomtalen (Planrapport), men desse ber preg av å vere teke ut av ein veldig overordna arbeidsmodell, der berre samlevegane er lagt inn med nokon lunde realistiske terrengutslag. Alle internvegar/ turdrag, og ikkje minst allmenningen, er lagt inn som farge drapert oppå dagens terreng, og syner difor ikkje om tiltaket er gjennomførbart. Ein form for bygningstypologi er illustrert i modellen, men boksane som er lagt inn ligg også og svever i modellen, utan å ta stilling til korleis dette bratte terrenget faktisk skal ta i mot ei slik utbygging.

Det er berre vist *eitt* terrengsnitt som viser samanhengen mellom utbyggingsområda (side 88 i Planrapport). I tillegg er det vist tre mindre prisnippsnitt (side 68 og 69),som viser allmenning og tursti. Snitta er prinsipielle og ikkje knytt spesifikt til plankartet. I dette bratte terrenget må det visast med fleire kartfesta terrengsnitt, i begge retningar, korleis samanhengane i planen er tenkt løyst.

Særleg tydeleg er dette på felt o_SGT2, der Sti 3 er beskrive som ein universelt utforma gangveg med minimum 3,5 meter bredde (føresegner 4.2.1) og modellen viser ei linje som ligg på dagens terreng, der ei bratt skrent fører opp til o_SKV3.



Figur 1: Modellutsnitt som viser o_SGT2, koplinga mellom bustadområdet og Frekhaug senter. Pilene peikar på den bratte skrenta under o_SKV3 og på den tilsynelatande flate plassen framfor bygget på BOP1.

Etablering av dette tiltaket vil krevje masseutskifting av myra, og vegen må byggast gradvis opp gjennom heile den buktande lengda for å nå høgda der den skal krysse ny samleveg. Det er lite realistisk å illustrere dette som eit grønt område som fungerer som forplass for bygget som er illustrert på BOP1. Mest truleg blir dette ei samanhengande rampeløysing, der murar og rekkverk blir dominerande, så lenge ein planlegg at denne universelt utforma gangvegen skal halde seg innanfor det avsette arealet. Ved å sjå dei to planformåla i samanheng, og planlegge allmenningen og eit

forsamlingsbygg/ symjehall som *eitt* samla tiltak, opnar det seg heilt andre sjansar for at dette skal kunne bli eit godt, sentralt uterom på Frekhaug.

Vi ser som nemnt det same for alle turdraga og for allmenningen som ligg oppover åssida. Det er i planen opna for å legge til rette for trappeløysingar i desse tverrsambanda, men fleire stader vil terrenget vere for bratt også for dette dersom ein skal halde seg innanfor dei smale korridorane som er sett av i plankartet. Det må altså gjerast eit grundigare arbeid med å teikne opp aktuelle løysingar av stiane i planen, for å sikre at det er sett av nok areal mellom byggeområda til å oppnå intensjonane om gode tverrsamband og vegetasjonsskjermar som planomtale og føresegner legg til grunn.

Vi stillar oss også svært tvilande til at det er gjort ei tilstrekkeleg grundig vurdering av realismen i byggefelta, når vi ser illustrasjonar som den under:

Figur 2: Modellutsnitt som viser dei sentrale byggefelta sitt uavklarte møte med grønnstrukturen i f_GV4, o_GTD4 og o_GTD6.

Illustrasjonen viser at bygga er lagt på ein form for mur, som er like høg som bygga, altså om lag 12 meter høg, i formålsgrensa for byggområdet. Dette viser tydeleg dei utfordringane det er med å legge denne type bygg (store, samanhengande einingar) inn i denne type terreng. Vi vil hevde at det ikkje er samanheng mellom kravet til tomteutnytting og omsynet til grøne fellesareal, terrengtilpassing og estetikk i det planframlegget som er lagt fram. Som skissa også viser, vil det vere heilt essensielt å planlegge terrenghøgder og -sprang på tomtene, byggehøgde og bygningstypologi, og ikkje minst fellesareala mellom byggeareala, som éin samla plan. Det er også viktig at dette vert gjort no, i denne planfasen, når kommunen sit med handa på rattet, og kan styre denne arealutviklinga. Vidare må planen setja krav til maksimalhøgd på murar og skjeringar, og samstundes sikre at skogen i det viste grøntarealet skal behaldast og ikkje berre ende som ei fyllingsskråning for utbygginga ovanfor.

Bygningstypologi og utnyttingsgrad

Det går klart fram av planframlegget at det ikkje skal byggast einebustadar innanfor planområdet, men føresegnene tillèt alle typar konsentrerte og samanbygde småhus (td. rekkehus, kjedehus, to- og firemannsbustader), låge blokker og blokker. Paragraf 4.1.1.a seier også at «Utforming av bygningar i felta skal gi ein områdetilpassa og variert bygningsmasse med variasjon i fordeling av bygningstypologiar, byggjehøgder og byggelinjer». Her vil vi igjen vise til modellutsnittet over (Figur 2) og peike på at denne intensjonen ikkje viser att i måten planframlegget er illustrert på – og då heller ikkje i utnyttingsgraden som er gitt på tomtene. Vi meiner det vil kunne vere positivt for området om planen også tillèt einebustader der større bustadeiningar vil gjere det vanskeleg med ei god terrengtilpassing.

I planomtalen går det fram at kravet til minste uteopphaldsareal (MUA) for bustadane er lågare enn det Meland kommuneplan sin arealdel (KPA) fastset. Her er riktig nok vist til ein «KDP Meland», men sidan det ikkje finns nokon kommunedelplan (KDP) for Meland, vel vi å legge til grunn at planomtalen her viser til §1.6.13 i KPA Meland (2015-2026). Denne paragrafen i KPA seier at det i område for konsentrert busetnad, skal setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 50 m^2 pr. bueining og felles

leikeareal MUA = min. 50 m^2 pr. bueining, altså til saman min. 100 m^2 pr. bueining. Vidare heiter det at: «Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.» Det er *ikkje* her sagt at ein kan gå ned på det totale arealet på 100 m^2, men at forholdet mellom felles og privat kan justerast. KPA §1.6.13 set også krav om at det ved samla utbygging av fleire enn 4 bueiningar på over 60 m^2, skal setjast av min. 150 m^2 til felles sandleikeplass.

For Langelandskogen blir utbygginga på Lonena i Knarvik brukt som mal for både parkeringsdekning og for fastsetting av MUA. Basert på at Lonena er ei tett sentrumsutbygging, og at ein ser for seg ei tett utbygging også i Langelandskogen, blir det raskt slått ein strek over dei føringane KPA set for uteopphaldsareal, og krav til MUA blir redusert frå 100 m^2 til 35 m^2. Dette er ei forenkling som bommar både på referanse og med omsyn til forankring. Eit fråvik frå KPA sine føringar i denne storleiken krev ei svært god grunngjeving. Denne grunngjevinga finn vi ikkje i planmaterialet som er levert. Det å samanlikne denne utbygginga med Lonena, er lite relevant. Bustadfeltet i Knarvik ligg i langt slakare terreng enn Langelandskogen (over same bredde 20 m høgdeskilnad i Knarvik mot 60 m i Langelandskogen). I Knarvik ligg feltet lite eksponert, inn mot eit stort myrdrag – ikkje ut mot eit senterområde, som på Frekhaug. I tillegg er bustadutbygginga på Lonena av eit mindre omfang enn den planlagde utbygginga av Langelandskogen.

For oss verkar både den høge utnyttingsgraden og valet av bygningstypologi å mangle rot i dei faktiske tilhøva på staden. Vi vil oppmode kommunen om å legge omsynet til terrenget og identiteten på staden til grunn for denne planen, og med det legge til rette for ei lågare og meir differensiert utnytting i byggeområda. Det finns dessverre fleire døme på mindre vellukka bustadutbyggingar i og rundt Frekhaug, og vi nemner utbygging av dei sjønære områda av Løypetona som eit av dei verste eksempla. Dei skal vi ikkje komme nærare inn på her, men erfaringa med desse utbyggingane er ein viktig grunn til at vi no engasjerer oss sterkt i denne planen. Vi er glade i bygda vår, og vi ønskjer at den skal utviklast på ein god måte, og ikkje forslummast av fleire uheldige utbyggingar.

Det finns *eitt* vellukka eksempel på ny bustadetablering i bratt terreng på Frekhaug: Langeland Gaard, med adresse Torvvegen. Dette bustadområdet vart bygd ut med hovudvekt av einebustader, men der er også ei veksling i bygningstypologi der. Det som er særs viktig å ta med seg av lærdom frå etableringa av dette feltet, er omsynet til terrengtilpassing og den måten alt er planlagt i ein samanheng. Her er mindre einingar plassert og utforma i tråd med terrenget, og fellesareal og stiar bind det heile saman. Bygningane i feltet har lik materialbruk og formspråk, men ingen er like. Det er spart på eksisterande vegetasjon mellom tomtene, og i dag framstår feltet som ein godt integrert del av åssida.

Figur 3: Bygga på Langeland Gaard ligg fint tilpassa landskapet

Vi forstår at kommunen ønskjer å legge til rette for ei tettare utbygging nær sentrum, og at det må vere fokus på høg arealutnytting i denne planen. Dette bør likevel ikkje vere til hinder for at ein skal sette strenge krav til både planlegging, prosjektering og bygging av desse bustadane – snararer tvert om. Sentrumsnære bustadar skal vere attraktive – og attraktivitetet er ikkje det same som låg pris – og med dét låg kvalitet. Vi ser at ein i reguleringsføresegnene forsøker å sikre kvalitet i utbygginga, men kanskje ikkje lukkast heilt med verktøyet for oppfølging. Vi vil difor gjerne spele inn også nokre andre moment som er viktige å sikra:

- Det synes ikkje fornuftig at alle byggefelta (bustader) skal ha same byggehøgde og same utnyttingsgrad. Til det har tomtene alt for ulike utfordringar. Her bør ein jo gjere ei vurdering av terreng og sikt. Kanskje kan ein tillate tung utbygging på flate, lite eksponerte tomter, medan ein i dei brattaste, mest eksponerte liene prioriterer færre einingar, og gjerne ein meir variert arkitektur.

- Kravet om at areal brattare enn 1:3 ikkje skal reknast inn i uteopphaldsareal vil vere utfordrande i dette bratte terrenget, og vi kan ende opp med at terreng må planerast ut for å oppnå dette. Dette er ikkje ynskjeleg, og heller ikkje i tråd med intasjonane slik vi les planen. Det burde også vore sagt noko om maksimalt tillate høgde på murar og bergskjeringar i uteanlegget på tomtene. Dette for å sikre at bygningar vert lagt inn i terrenget, og ikkje plassert på ei utsprengd og planert flate.

- Innandørs parkering må etablerast som lukka anlegg, utan opne fasadar. Planen set krav om «aktive fasadar», men kva ein legg i det, kan det blir spørsmål om. Ei løysing som er mykje brukt i nye leilighetsbygg no, er takoverdekt parkering i sokkeletasjen på bygg. Dette kan kanskje fungere dersom bygget ligg i ei hole, og er visuelt skjerma mot omgjevnadane. Plassert oppe i ei åsside, eksponert mot sentrale delar av bygda, vil dette grepet være svært skjemmande.

Figur 4: Nybygg på Mjåtveitmarka. Plassert oppe i ei bratt skråning, vil denne løysinga gje svært uheldige visuelle konsekvensar.

- Reguleringsføresegnene inneheld mange gode intensjonar, men for at dei skal kunne handhevast, er det viktig at dei er *målbare*. Nokre få dømer på dette er (lista er på ingen måte uttømmande):

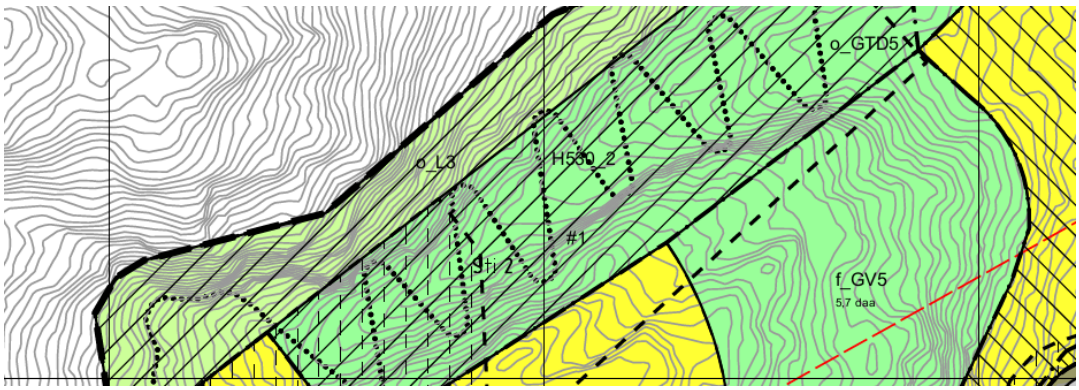
    - 2.2.f «Bygningar med lange fasadar og store volum skal brytast opp for å motverka monotoni og for å skapa variasjon» - Kor lang er ein lang fasade, og kor stort er eit stort volum – i denne samanhengen?
    - 2.2.g Om miljøvennlege val – Er det stilt krav om klimarekneskap? Burde ein sette krav om at det skal framleggast dokumentasjon på kva for miljøval som er teke for prosjektet før utbyggingsløyve blir gitt?
    - 2.2.m «Det skal vurderast grøne fasadar på fasadar som har lokal- eller fjernverknad» - For det første må ein her presiesere om ein meiner fasadar med vegetasjon eller om ein meiner fasadar som har grøn farge. Så må ein ta stilling til korleis ein måler graden av eksponering – skal dette illustrerast som del av byggeløyve?

- Det er sett krav til dokumentasjon (Føresegner 3.2) for VA, støy, grunntilhøve og naturmangfald. Her kunne ein også tenke seg at både klimarekneskap, massehandtering og estetikk vart underlagt dokumentasjonskrav.

Køyrevegar og gangvegar

Ikkje berre bygningar, men også vegar må leggast godt i terrenget. Vegteikninga syner at den nedre vegen (o_SKV3) i bustadfeltet vil få ei svært høg og eksponert skjering rundt profil 300. Her er inga planlagt utbygging i framkant som kan skjerma, og kort avstand til vegen bakom. Det må her stillast krav til at utbygging på innsida av vegen tek opp høgdeskilnaden, og sikrar at denne skjeringa ikkje vert ståande eksponert ut mot Frekhaug sentrum.

Stien gjennom o_GTD5 skal etter føresegnene byggast med 3,5m breidde og stigning 1:12 eller slakare. Sjølv med stor utfylling av dalsøkket stiller vi oss tvilande til at det er mogleg å etablera denne køyrbar i dette bratte terrenget innanfor eit så avgrensa areal utan store terrenginngrep på begge sider. Som nemnt for andre stiar er det naudsynt at planen teiknar ut dette i plan og profil for å sikra at intensjonen i planføresegnene verkeleg kan ivaretakast.



Figur 5: Sti 2 må teiknast opp i plan og profil før det er mogleg å krevja at den skal kunna vera køyrbar.

Konsekvensutgreiing

I saksframlegget til planen er det sagt at Rådmannen meiner at metoden som er nytta for konsekvensutgreiinga (SVV si handbok V712) er tilstrekkeleg i denne planfasen, men at: *«Ved seinare detaljregulering av delfelta er det viktig at forslagsstillar og kommunen vurdera nytta metodar for kartlegging og utarbeiding av konsekvensutgreiinga opp mot gjeldande standardar»*.

Vi kan ikkje sjå at det er sett særskilde krav om at det skal utarbeidast konsekvensutgreiing (KU) ved detaljreguleringsfasen, og det er vel heller ikkje vanleg praksis å gjere full utgreiing to gonger for det same tiltaket. Det er i pågåande fase med områdeplanen at arealbruken blir fastsett, og at det er relevant å greie ut konsekvensar for miljø og samfunn. Det er då ekstra viktig å få belyst tiltaket skikkeleg i denne fasen.

I konsekvensutgreiinga er arealbruken som er sett fast i kommuneplanens arealdel (KPA) brukt som referansealternativ. Dette meiner vi er feil. Eit 0-alternativ, eller referansealternativ, skal i utgangspunktet vere dagens situasjon. Referansealternativet kan eventuelt vere arealbruk som allereie er fastsett gjennom *reguleringsplan der det ligg føre eit investeringsvedtak*. Det å nytte KPA som referansealternativ, er lite verdifullt for å få fram reelle konsekvensar, og det er ikkje i tråd med KU-forskriften. Dette gjer at konsekvensar for miljø og landskap vert underkommuniserte, og kjem ut med lågare konsekvensgrad enn ei slik utbygging burde hatt.

Vi ber om at konsekvensutgreiinga nyttar dagens situasjon som referansealternativ, og at det som grunnlag for å vurdere omfang vert lagt til grunn eit meir detaljert tiltak. Det kan ikkje vere i kommunen si interesse å underkommunisere konsekvensen av denne utbygginga.

Innhaldet i felt for offentleg eller privat tenesteyting

Det står å lese i planomtalen at «*Forslaget om symjehall er seinare tatt ut av planen, då det er vurdert som lite realistisk å få gjennomført*». Dette reagerer vi på. Denne planen legg til rette for ei storstilt utbygging tett på sentrum. Samtidig pågår arbeidet med ein tilsvarande plan om eit enda større tal bustadar på Furefjellet. To av nærfriluftsområda på Frekhaug blir altså sterkt reduserte av utbygging med desse planframlegga. Kommunen legg til rette for ei stor folketalsauke på tettstaden, ikkje berre på den nemnte områda men også andre stader i nærleiken som til dømes på Fosse. Dette er heilt i tråd med gode prinsipp for å fortette kring knutepunkt, men ein må då ikkje gå i den fella å trur at eit knutepunkt skal innehalde berre bustadar, skule og barnehage. Alle desse folka må også ha eit fritidstilbod.

Det kan godt hende at de finns sterke krefter på Frekhaug som kunne ynskje seg ei kyrkje sentralt i bygda. For den store majoriteten er nok ikkje dette behovet like stort, og etter kommunesamanslåinga med Alver, har kommunen fått ei flott og sentral kyrkje i Knarvik. Offentleg symjehall derimot, finns ikkje i heile det sentrale området for bynær senterutvikling (Frekhaug-Flatøy-Knarvik). Gode tilbod for innbyggjarane som symjehall, eit større kulturhus og alternative fritidstilbod for barn og unge, vil vera viktig for ei god utvikling av Frekhaug som tettstad. Vi ber om at kommunen nyttar dei store offentlege byggeområda som ligg i BOP1 til å gje den veksande innbyggarmassen gode fellestilbod, som kan vere attraktivt og bidra til både trivsel og god folkehelse.

Vi vil også nytte høvet til å peike på at det har vore lansert ei alternativ lokalisering av ungdomsskule ved Fossemyra, som har betre kvalitetar ved seg enn den noko skuggefulle og støyutsette plasseringa langs fv. 564, som er tilgjengeleg i føreliggande planframlegg.

Grunneigarinteresser

Som grunneigar av store delar av det areal som planen innlemmar, samt eit endå større tilstøytande areal, er det sjølvsagt og viktig at planen tek vare på våre eigeninteresser. Planen viser til stor grad av medverknad frå ulike grupper. Omsyn til grunneigar og hans interesser er så vidt vi kan sjå ikkje nemnd. Som vi peikar på i innleiinga finn vi det underleg at så store delar av vår eigedom er lagt under regulering utan at vi direkte har vorte invitert til medverknad ut over dei offentlege kunngjeringar. Dette trass i at det nettopp er ynskje om medverknad vi hadde fokus på i vår uttale til oppstart av planarbeidet. Vi ber om aktiv medverknad i oppretting av planen etter offentleg ettersyn.

Det må vidare takast omsyn til tilkomst for drift og uttak av skog frå tilstøytande eigedom. Vi kan ikkje sjå at dette er omtalt i planen.

Sykkelvegen mot Fosse (o_SGS4) legg beslag på eit breitt belte i eit elles urørt skogsområde. Denne vegen legg føringar for annan bruk av området. Det er bra at ein tek omsyn til at den må tilpassast terrenget, men inngrepet i eigedomen tek i liten grad omsyn til grunneigars interesser for sjølv å kunna utvikla området. Sjølv om dei førebels støyberekningane syner at områda langs gang- og sykkelvegen dels ligg i gul støysone, tyder mykje på at areala er lett å støyskjerme frå fylkesvegen. Ein skjerm langs toppen av fjellskjeringa mot vegen ville truleg gitt god verknad for desse områda. Ein kan difor ikkje utelukka at også dette området kan bli et byggeområde med tida, og reguleringsplanen kan ikkje sjå bort frå dette.

Kva bredde ut over dei 3,5m opparbeidd breidde på gang- og sykkelvegen (o_SGV4) oppgitt i planen ser kommunen føre seg at vegeigedomen vil legga beslag på? Vi kjenner til at det er vanleg med 1 meter ekstra på kvar side, men dette går etter det vi kan sjå ikkje fram av planen. Her burde vore sett av buffersoner med anna vegformål på kvar side av vegen. Kva meiner føresegnene med at det her først kan oppførast ein mellombels grusveg? Betyr dette noko for grunneigar? Vil ikkje regulering av denne nettopp sikra rett til å kunna bygga denne ut permanent?

Som grunneigar er vi sjølvsagt interessert i kva kommunen tenkjer med dei store arealbeslaga på vår eigedom i planen. Vi legg til grunn at alle areal, *også grøntareal*, som er ein føresetnad for utbygginga i planen, må ervervast før utbygginga kan starte.

Vi reknar med at kommunen løyser inn alle areal merka med «o_» i planen, altså for vår del o_GTD2, o_L3 og o_GTD5. Vi legg også til grunn at utbyggar kjøper opp dei areala som krevst for å etablere vegar, byggeområde *og* grønstruktur i tråd med plankartet, til ein konkurransedyktig takst samsvarande med verdien på byggeområda.

Då vi ikkje har motteke noko tilbod frå utbyggar på dette enno, ber vi kommunen om å sikre at utbyggar har skaffa seg dei rettar han treng for å gjennomføre denne planen før plankartet blir endeleg vedteke. Då må også vi få medverknad på utforminga.

Til slutt vil vi gjerne understreke at vi, som gamle innbyggjarar, primært er opptekne av at utbygging ivaretek ei god tettstadsutvikling for alle på Frekhaug, som både tek omsyn til landskapet, dei grøne åssidene, og dei behov ein folkerikare stad treng. Vi ynskjer å styrka dei kvalitetar som finns, og oppmodar difor sterkt kommunen til å følgje dei faglege råd og synspunkt vi har summert opp i denne merknaden til planframlegget. Det er særs viktig at kommunen ikkje slepp i frå seg det styringsverktøy dei i utgangspunktet har gjennom planverktøyet som kan sikra heilskap og kvalitet i utbygginga.

Med helsing

Randi Mjåtvedt Tore Mjåtvedt Ivar Øvretvedt Laila Iren Isene