



Alver tomteselskap

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/14647 - 22/74474

Saksbehandlar:  
Ingrid Raniseth  
ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Dato:  
28.09.2022

## **Merknadsmøte- Varsel om oppstart**

Dato: 24.05.22  
Teams-møte

### Til stades:

Alver kommune: Ingrid Raniseth  
Lindås tomteselskap: Trond Lomsøy  
Vestbo BBL: Gunnar J. Fjæra, Terje Trengereid  
Multiconsult: Torunn Åsheim  
Link arkitektur: Heidi Hauen, Svein Kronhaug

### **Bakgrunn**

Merknadsmøte etter varsel om oppstart av planarbeid på Langheiane, gbnr. 188/808. Merknader, saman med skisser for bustadstruktur, tilkomst og renovasjon, var lagt til grunn for møte.

### **Innleiande**

Torunn Åsheim presenterte planarbeidet så langt. I høve medverknad har det vore stor merksemd rundt Bjørneskogen som ligg i bakkant av planområdet. Denne er mykje brukt av både barn i barnhagen og skulealder. Elles innspel i høve turstiar, naturverdiar og bustadtype.

### Trafikkanalyse

Det er utarbeida ei trafikkanalyse utført av Helge Hopen som er felles for denne planen og Lonena Aust. I høve krysset Lonsvegen/Langheiane er det ikkje naudsynt med tiltak, men ein bør forsterke info om 30 sone og sjå på forming av fartshump.

### VA-rammeplan

Anbefalt ny vassleidning i turvegen og tilgang på brannvatn må aukast. Spillvatn vert ei utfordring i planarbeidet. Det vert planlagt for midlertidig løysning fram til nytt kommunalt anlegg ligg føre.

### Naturmangfald

Det er rekvirert biolog i juni som skal synfare området i høve biologisk mangfald og myr. Ingen kjente registreringar i artsdatabanken per no. Det er registrert ask i området, som er ein raudlista art.

### **Merknader til planoppstart**

Oppstart av planarbeid blei varsla 13.01.2022. Totalt kom det inn 17 merknader, derav 10 private og 7 uttaler frå offentlege instansar.

Forslagsstillars si foreløpige oppsummering og kommentarar til mottatte merknader vart tilsendt kommunen i forkant av møte.

Hovudpunkta i dei innkomne merknadane:

Offentlege:

- Fokus på mjuke trafikantar
- Rækkefølgekrav i høve utbetring av kryss mot E39 og fv. 57
- Friluftsliv og kopling mot markaområdet for ålmenta
- Blågrøne strukturar
- Vassdrag og naturbaserte løysingar
- Medverknad

Private:

- Trygg skuleveg
- Bevaring av Bjørneskogen og Reveskogen for leik og aktivitet for barn, samt oppretthalde tilgang i utbyggingsfasen
- Negativ til høge bygg, ønsker maks 2 etg.
- Frykt for utsikt, nærverknad
- Oppretthalde tilgang til turområde og turløyper
- Frykt for lysforureining
- Etablere buffer mellom ny og gammal busetnad

### **Kommunens kommentarar**

#### Bjørneskogen/Reveskogen

Merksemda rundt skogsområdet viser at skogen er viktig for fleire brukargrupper. I det vidare planarbeidet må det leggjast vekt på medverknad frå brukarane. Kommunen rår til at forslagsstillar kartlegg kva delar av skogen som vert nytta, høvesvis i dialog med dei aktuelle brukargruppene. Det aktuelle arealet må vidare sikrast som friområde. For resterande friluftområde må det leggjast inn ei omsynssone.

Det må også sikrast tilkomst til skogen og marka, både i utbyggingsfasen og i permanent fase.

#### Konseptgrep for alternativ 2

Kommunen tilrår at det vert regulert krav til materialbruk, takutforming ol i føresegnene. Å sikre arkitektonisk kvalitet vil vere positivt for prosjektet og i vurderinga av terrengtilpassing.

Dei foreløpige skissene for alternativ 2 er sendt på uttale intern i kommunen. Førebels tilbakemelding frå Plan og analyse er at *den ene boligblokka med atkomst A ligger langt inn i terrenget, det medfører store terrenginngrep, lavere bokvalitet og det bør dokumenteres at ikke det også blir uheldig mht fjernvirkning. Vi er positiv til hvordan boligene grupperes og kobler seg på eksisterende bebyggelse, men det er mulig det burde vært færre enheter og litt lettere bygningskropper, så høyt oppe, som en overgang til naturområdet i nord. Ellers reagerer vi på overlappende areal som ligger inne i andre reguleringsplaner og er der satt av til grønt. Sammenhengende grøndrag gjennom hele området må ikke bli redusert til en gangforbindelse. Det må vise i prosjektet hvordan grønstrukturen videreføres.*

#### Bossløysing

Alternativa for plassering av avfallsløysing bør drøftast med NGIR med tanke på framkome og trafiksikkerheit. Kommunen si vegavdeling bør vere involvert i eit evt. møte med NGIR.

#### Parkering

I det pågåande arbeidet med reguleringsplan for Lonena Aust, er det føreslått 1 bilparkeringsplass per buening. Dette er lågare enn krava i kdp. Om ein i dette planarbeidet ynskjer å fråvike frå kravet i kommunedelplan, må det ligge føre ei analyse som dokumenter ei tilfredsstillande parkeringsdekning.

I denne analyse kan ein også undersøke om det ledig kapasitet i nærliggande områder, slik forslagsstillar stilte spørsmål om.

#### Vassdrag/myr/klima

Innafor planområdet ligg det eit bekkedrag og myrareal. Vi viser til uttale frå Statsforvaltaren om blågrøne strukturar og bruk av naturbaserte løysingar for handtering av ma. overvatn jf. Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging. Myrområdet og bekken bør utnyttast som ein ressurs i planframlegget, og løysingar som ikkje stettar spr må grunngjevast i planomtalen.

Jf. kdp er byggegrense mot elv sett til 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km<sup>2</sup>. Ved detaljplan der plassering er nærare enn dette, må vurdering av flaum- og erosjonsfare vere dokumentert.

#### Kulturminne

Så langt ingen kjende kulturminne i planområdet. Kulturminneevaluering er foreløpig ikkje naudsynt.

#### Illustrasjonar

Det må leggjast fram illustrasjonar som syner tiltakets fjern- og nærverknad. Illustrasjonane må vere lesbare for ålmenta, eks. med autentisk terreng som bakgrunn.

## Leveranse til 1. gongs handsaming

Komplett planforslag skal sendast samla til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no) med følgjande dokument:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale
- Illustrasjonsplan
- ROS-analyse
- Trafikkvurdering
- Ras- og skredfarevurdering
- Naturmangfaldsvurdering
- Landskapsanalyse
- VA-rammeplan
- Plan for massehandtering
- Vegteikningar for tilkomstveg inkl. kryss mot Lonsvegen
- Støyvurdering
- Klimavurdering
- (parkeringsanalyse)
- (kulturminnevurdering om det vert naudsynt)

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Ingrid Raniseth  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Mottakarar:**

Alver tomteselskap  
Vestbo BBL  
Åsheim