

Medverknadsskjema – høyring og offentlig ettersyn

Plannamn	Langelandskogen områdereguleringsplan
Arkivnummer	21/6328
Utarbeida av	Plan og analyse v/ Alver kommune
Sist revidert	10.05.2023

Nr.	Avsender / dato/	Hovudpunkt i merknad/ uttale	Kommunedirektøren sin kommentar, ved innstilling til 2. gangshandsaming
Offentlege uttalar			
1	Statsforval taren i Vestland/ 22.04.2022	1. <u>Elvemusling</u> Deler av områdeplanen ligg i nedbørsfeltet til vassdrag med elvemusling, som er nasjonalt raudlista som trua. Bestanden i Mjåtveitelva må klassifiserast som kritisk trua. Dette er ikkje omtalt i planforslaget og ROS-analysen. Kommunen har sendt notat til Statsforvaltaren som konkluderer med minimal avrenning til Mjåtveitelva. Planskildringa må oppdaterast med relevant informasjonen og dette må tast vidare til detaljreguleringsplanane. 2. <u>Tal bustader</u> Det vert planlagt for mange bustader i området. Det er viktig at kommunen vurderer samla bustadbehov i et berekraftig perspektiv. 3. <u>Støy</u>	1. Tatt til følge. Planrapporten har blitt oppdatert i kap. 5.7.2, ROS-analysen hending nr 9 og i føresegnene §3.2.1 2. Tatt til orientering. Samla bustadbehov i kommunen er eit tema kommunen skal jobbe med i arealdelen av kommuneplanen. Skal også vurderast at planområdet i Langelandskogen er godt eigna for bustadbygging i eit bustad-, areal- og transportperspektiv.

**ALVER**

KOMMUNE

	Ny støyretningslinjer og rettleiar sidan rapporten ble utarbeidt. Det som gjelder no er T-1442/2021 og rettleiar M-2061. Grenseverdiane har ikkje endra seg. Delar av areala avsett til bustadføre mål, skule og barnehage ligg i gul og raud støysone. I plandokumenta er det ikkje problematisert at disse støyfølsame funksjonar hamnar i gul og til dels raud støysone. Det er ikkje heller vurdert om det er mogleg å støyskjerme disse areala. Føresegnene til særleg gul støysone bør strammast opp. Det er uheldig å vise til utgått rettleiar M-128. Meiner også at krav om storleik på uteopphaldsareal med støy nivå under grenseverdiane i T-1442, bør samsvare med krav til minste uteopphaldsareal i planen. Det bør også leggjast inn ei føresegn om at leikeareal ikkje skal ha støy nivå over grenseverdiane i T-1442. I føresegn til raud støysone står det: «Det er ikkje tillate med etablering av bygg med støyfølsame funksjonar innanfor sona.» Statsforvaltaren meiner at også ein ikkje bør legge areal som vert rekna som uteopphaldsareal i raud støysone. 4. <u>Naturmangfald og vassdrag</u> I planskildringa står det at vipa er sterk trua, mens Statsforvaltaren meiner at dei er kritisk trua. Det er føresegn om at vassvegar skal oppretthaldast i så stor grad som råd. Dette bør også gjelde for kantvegetasjon. Viser til vassressurslova § 11 der det står at det langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr. Statsforvaltaren meiner at kantvegetasjon vere eit tema i detaljregulering av områda, men kantvegetasjon bør også omtalast i dette planarbeidet.	3. Tatt til følge. I føresegn 4.1.3 er det tatt inn punkt om at støyskjerming skal vurderast i detaljreguleringa. Føresegn 5.2.2. Rettleiar er enda til M-2061. Krav om storleik på uteopphaldsareal med støy nivå under grenseverdiane i T-1442 har blitt endra til same krav til minste uteopphaldsareal i planen. I 5.2. er det nytt punkt om at nye støysoner i detaljregulering vil gjelde foran denne planen. I føresegn 5.2.1 er det lagt til at det er ikkje tillate med etablering av uteopphaldsareal med støyfølsame funksjonar i raud støysone. Det er lagt inn ny punkt i føresegn 5.2.2: om at leikeareal ikkje skal ha støy nivå over grenseverdiane i T-1442. Skrevet om støy i BOP1 i planrapport kap. 6.5.1. 4. Tatt til følge. I Kap. 8.5.1, Vurdering etter naturmangfaldslova, i
--	---	--



			planrapporten har blitt endra til at vipe sin status på norsk raudliste for artar er «kritisk trua». Føresegn 4.1.2.c. har blitt supplert med krav til å vurdere kantvegetasjon.
2	SVV/ 13.02.2022	1. SVV vurderer at planframlegget vil bidra til å gjere området meir attraktivt i høve auka bruk av sykkel og gange. 2. SVV var i uttale til oppstart tydeleg på at reguleringsplan for Langelandskogen må sette rekkjefølgjekrav til ferdigstilling av tilbodet langs FV. 5308 <u>før det vert gjeve igangsetting</u> av bustadbygging. Føresegn 7.2 stiller krav om etablering av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen, i og utanfor planområdet. Kravet er knytt til <u>bruksløyve</u> for planføremåla. ROS- analysen peikar på at det i samband med anleggsstrafikk skal sprengast og køyrast vekk massar. Farar relatert til anleggsarbeid; «Store køyretøy på eksisterande veg. Risiko for ulukker mot andre trafikantar». Ser ikkje at det i tilstrekkeleg grad er synleggjort avbøtande tiltak i samband med dette. Auka risiko for trafikkulukker i anleggsperioden er uakseptabelt. Som eit minimum må reguleringsplanen sikre opparbeiding av eit trafiksikkert kryssområde og tilbod til mjuke trafikantar innanfor plangrense før anleggsarbeida tar til. Dersom det er aktuelt med anleggsstrafikk/massetransport på strekket Fv. 5308 mellom planområdet og Sagstad skule må rekkefølgjekravet til etablering av den del av tilbodet som ligg utanfor planområdet også vere knytt til igangsetjingsløyve.	1 Tatt til orientering 2 Tatt til følge. Lagt inn følgande punkt i tabellen til 7.1.a. Før igangsetjingsløyve for utbygging: B1-13 og BOP1-2: Trafiksikkert kryssområde og tilbod til mjuke trafikantar innanfor plangrensa samt til Sagstad skule skal vere ferdigstilt
3	Vestland fylkeskom	1. Merknadane frå Hordaland fylkeskommune til oppstart planarbeid og planprogram er i hovudsak fylgt opp på ein god måte. Dei gjaldt	1. Tatt til orientering.

**ALVER**

KOMMUNE

	mune/14. 03.2022	senterstruktur, senterutvikling og handel, sykkel og gange og kollektivtransport. VLFK har merknadar til detaljer ved planframlegget, oppsummert i følgende punkt. 2. Planomtalen har tittel planrapport medan den i føresegnene er omtala som planrapport, planskildring og planomtale. Bruk eitt omgrep gjennomgåande i alle plandokument. 3. Konsekvensutgreiing: Kartlegginga på områdeplannivå må vere så detaljert at det kan gje grunnlag for å legge omsynssone. Bør ikkje utsettast til detaljregulering. Dette gjeld t.d. naturmangfald, som det går fram av føresegn 4.1.2 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP) c: «I detaljreguleringsprosessen for BOP1 skal det vurderast å innlemma og sikra bekk og fuktig lauvskog dominert av selje i søre del av føremålet som del av uteareala. Ein bør unngå å etablera parkliknande grøntareal på myra, men søkja å ta i vare eksisterande myrvegetasjon». Myr har ein viktig funksjon både som vegetasjonstype, fordøying og karbonlagring og områdeplanen bør ta stilling til framtidig forvaltning av myra. 4. Medverknad: Saknar ei oversikt som viser korleis medverknadsprosessen har verka inn på det endelege framlegget til reguleringsplan, gjennomgangen av merknadane som kom i samband av oppstart av planarbeid og korleis dei vart løyst. 5. Areal og transport: Positiv til at det er lagt til rette for ei utbygging som legg vekt på nullvekstmålet med konsentrert arealbruk og lite tilrettelegging for bruk av bil. 6. Arkitektur og estetikkk: positiv til at det er krav om detaljreguleringsplan for alle byggområde. Føresegnene til områdeplanen gjer føringar for formgjeving og kvalitet som detaljplanane skal følgje. Det vert spennande å følgje med på oppfølginga med detaljreguleringsplanar.	2. Tatt til følgje. Dokumentet er no konsekvent omtala som planrapport. 3. Tatt til orientering. Myr har ein viktig funksjon for drenering, biodiversitet og karbonlager. Omsynet til mya er dekkja av føresegn 4.1.2. Lagt inn føresegn 3.2.5. om krav om klimagassrekneskap for detaljregulering. 4. Gjennomført medverknad: Turgrupper: gav fokus på å ta vare på turområde i planen. Fann ut at området kunne nyttast som knutepunkt. I utgangspunktet var ikkje området eit populært turområde. Ungdommar: Har ikkje brukt området så mykje, meir fokus på Frekhaug sentrum. Ungdomsskulen: Mange ungdommar ønska ungdomsskulen på sentrumstomta. Kunne ikkje ligge der på grunn av myrforhald.
--	---------------------	--	--

**ALVER**

KOMMUNE

	7. Barn og unge sine interesser: Vurderer at dei er godt ivaretatt. 8. Friluftsliv: Planframlegget varetar funksjonen Langelandskogen har som innfallsport til Storeknappen, med turallmenning frå Frekhaug sentrum til stinettet opp mot Storeknappen og føresegn 7.1, som sikrar tilgangen til friluftsområdet i anleggsperioden. 9. Folkehelse: Med samansett bustadstruktur, gode uteopphaldsareal, møteplassar og gode høve til å bevege seg utan bil, følger planframlegget godt opp visjonen i regional plan for folkehelse; fleire gode levekår for alle 10. Klima og energi: Positivt at det er stilt krav om at det skal leggjast vekt på miljøvenlege eigenskapar ved val av material og energiløysingar. Positivt at det er stilt krav om at 50% av bilparkeringsplassane skal utformast med tilrettelegging for elbillading. Noko uklart om myra som ligg inne i byggeområdet for offentlig og privat tenesteyting skal byggast ned eller takast vare på, og kva vurderingar som er gjort i høve myra sin funksjon som fordrøyningsområde, område for lagring av karbon og potensiale for viktig biologisk mangfald. 11. Positivt at VA-rammeplanen også omfattar overvatn. Av plandokumenta går det fram at det er ein bekk i planområdet. Minner om at bekkar som hovudregel ikkje skal lukkast. 12. Jordvern: positivt at det er innarbeidd krav om at det skal utarbeidast ein plan for handtering og ivaretaking av matjordar før utbygging. 13. Landskap: Omsynet til landskap er godt ivaretatt gjennom føresegnene. 14. Kulturminne: Legg inn følgande føresegn: «Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen, skal det gjerast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminne id. 242206 som er markerte som føresegnsområde nr. 2. i plankartet. Tiltakshavaren skal ta kontakt med	5-9. Tatt til orientering. 10. Føresegn 4.1.2.c gjev føringar til detaljreguleringsplanen om å vurdere å sikre myr, bekk og kantvegetasjon som uteareal. Myra er omtalt i KU-naturmangfald kap. 6 i KU-samlerapport og i VA-rammeplanen under overvann i kapittel 3.4. Det er ikkje laga klimagassregnskap for denne planen, men det er krav om det i detaljreguleringsplanene 11-13. Tatt til orientering
--	---	---

**ALVER**

KOMMUNE

		Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.» a. Utgifter til arkeologisk gransking: Tiltakshavar skal dekke kostnadene for granskinga, dersom det ikkje er grunnlag for heil eller delvis statleg dekning, jf. kulturminnelova § 10. b. Vilkår for dispensasjon: Dispensasjonen frå den automatiske fredinga gjennom planvedtaket føreset at den nemnde teksten ovanfor blir innarbeidd i reguleringsføresegnene. c. Dersom kommunen gir melding om at den nemnde teksten ikkje vil bli innarbeidd i reguleringsføresegnene, og fylkeskommunen ikkje reiser motsegn mot planen, må fylkeskommunen straks varsle Riksantikvaren om dette. Riksantikvaren vil i så fall normalt reise motsegn mot planen. d. Eit anna kulturminne me er særskilt opptekne av er det gamle vegfaret, steingardane og ruinane frå nyare tid i Langelandsskogen samt ruinane ved kvernhusmiljøet på garden Fosse ved Øvrebøen. Dette er kulturminne av lokal verdi som viser tilbake til den tidlegare bruken av området, og som bør ivaretakast så langt som mogleg for å bygge opp under identiteten og særpreget på staden. Føresegn 2.2 bokstav s) sikrar at landskapselement som steingardar, tufter og murar i størst mogleg grad blir ivareteke. Føresegn 7.1 bokstav a) sikrar at kulturminne som kan bli råka ved utbygging må vera dokumentert, sikra eller frigitt av kulturminnemynde, samt at kulturminne som skal takast vare på må sikrast i anleggsfasen før igangsettingsløyve for utbygging blir gitt. I den vidare prosessen må	14. a-c. Tatt til følgje. Ny føresegn 2.14. for kulturminne. 14. d. Lagt inn følgande føresegn med krav til detaljregulering, 3.1 Generelle krav: «o. Identifisere og vurdere om landskapselement som steingardar, tufter og murar skal ivaretakast».
--	--	---	---

**ALVER**

KOMMUNE

ein avklare kva kulturminne som skal takast vare på, og definere omsynssoner med tilhøyrande føresegnar.

15. Samferdsle og mobilitet: Positivt at føresegnene er tatt aktivt i bruk for å gje føringar for den vidare utviklinga av området.

- a. Det bør utarbeidast ei trafikkanalyse. Planen vil medføre biltrafikkauke sjølv om planen støttar opp om nullvekstmålet. Trafikkanalysa må mellom anna omtale **kva som ligg til grunn for utforming og dimensjonering av krysset til Sagstadvegen**. Dei neste punkta peikar på fleire tema ei trafikkanalyse må innehalde.
- b. Kryss til Sagstadvegen: Tekniske teikningar av krysset til Sagstadvegen skal godkjennast av Vestland fylkeskommune. Det må vera eit rekkefølgekrav i føresegna knytt til å bygge krysset til Sagstadvegen før noko bygging innanfor planområdet. **Kan ikkje seie noko om utforming av krysset til Sagstadvegen er tilstrekkeleg når vi ikkje veit nøyaktig kor mange bustadar eller nøyaktig kva tenestytting som er tenkt innanfor områdeplanen.** Planen opnar blant anna for skule som kan bety behov for skuleskyss og då må krysset kunne handtere **bussar** osv. Krysset må også ta høgde for **varelevering**. Vi viser igjen til behov for ein trafikkanalyse.
- c. **Kryssing av fylkesveg 564:** Det står i tabellen under 4.2.1 e. i føresegna at O_SF2 og O_SS3 skal byggast som normalprofil i plan for Fv. 564 Frekhaugkrysset, men desse felta i plankartet for områdeplanen stemmer ikkje med reguleringsplanen for Fv. 564 Frekhaugkrysset. I områdeplanen vert det i staden lagt opp til ei kryssing med gangfelt over Fv. 564 på ca. 10 meter breidde. Dette vil opne for at gangfeltet blir så bredt at det blir uoversiktleg både for bilistar og fotgjengarar. I notatet «Gangsystem i sentrum» står det

15 a. og b Tatt til følgje

Det er utarbeidd ei trafikkanalyse. Det skal ikkje vere skuleskyss til BOP1 sidan terminalen i Frekhaug ligg svært nær BOP1. ÅDT er ikkje dimensjonerande faktor for Overordna bustadgater i N100 (2019)

15c. Tatt til følgje. Kapittel 6.13 i planrapporten er blitt endra.

Føresegn 4.2.1.e har fått tilleggstekst om tilpassing til overgangsfeltet for o_SF2 og o_SS3 Gangfelt er ikkje regulert i planen. Trapeshump er omtala som eit framlegg i notatet «Gangsystem i

**ALVER**

KOMMUNE

		«vi vil tilråde at det nordaustre gangfelt vert frekt 25 meter vekk frå rundkøyringa». Kan ikkje sjå om dette stemmer i plankartet. Det står også at områdeplanen legg opp til ei opphøging av nordaustre gangfelt med følgande utforming «utforma som trapeshump med 10 m lang horisontal flate og med modifisert på opp- og nedrampinga.» Ber om at dette vert utgreidd og forklart nærare i ei trafikkanalyse. d. Gatetun: Det er regulert eit gatetun gjennom planen og ned mot Fv. 564. Positive til ei slik gangtilkomst gjennom planen som går ned mot Frekhaug sentrum, kor det er fleire funksjonar og bussterminal, men stiller oss undrande til reguleringsføremålet her. På illustrasjonsteikningane ser dette ut som eit grøntdrag. Derfor ville eit grønstrukturføremål vore betre eigna. Området er tydeleg retta mot mjuke trafikantar og ikkje for blanda trafikk utanom eit felt som er regulert som kombinert føremål. Dette området passar betre som gatetun kor motorisert ferdsel er tillate på premisser til mjuke trafikantar. Gatetunet vert og omtala som «turallmenning» i planskildringa. Sti som er illustrert i plankartet er knytt til føresegn gjennom omsynssone for friluftsliv (H350), dette bygger opp om at området burde hatt eit anna føremål i planen. Det må også ligge føre gode løysingar for at mjuke trafikantar har gode landingsområde der dei kan stoppe opp og orientere seg i trafikken før dei kryssar vegen. Særleg viktig der det er kombinert føremål i planen og mot Fv. 564 og kryssing av fylkesvegen. e. Rekkjefølgjekrav: i. Rekkjefølgjekravet under punkt 7.2 i føresegna, at gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen skal vera opparbeidd, må	sentrum» datert 2021.11.20. Det er ikkje regulert i planen. 15. d. Turallmenning har endra formål frå gatetun (SGT) til gangveg/gågate (SGG). Kapittel 6.2.1. i planrapporten er supplert med forklaring om at turallmenning ikkje er eit grøntdrag, men like mykje gangtilkomst til bustadområda og offentlege formål og at o_SGG2 er universell utforma. 15. e. i- ii. Tatt til følgje. Lagt inn følgande punkt i tabellen til 7.1 Før igangsetjingsløyve for utbygging, a: B1-13 og BOP1-2: Trafikksikkert kryssområde og tilbod til mjuke trafikantar innanfor
--	--	---	---

**ALVER**

KOMMUNE

		knyttast til igangsetjingsløype for tiltak innanfor områdeplanen. Dette for å sikre tilbod for mjuke trafikantar innanfor og utanfor planområdet. ii. Må også inn eit punkt om opparbeiding av krysset mellom o_SKV1 og FV. 5803 Sagstadvegen før igangsetjingsløype innanfor områdeplanen. iii. Positivt med krav om opparbeiding av o_SGS før bruksløype for BOP1.	plangrensa samt til Sagstad skule skal vere ferdigstilt.
4	NVE/02.02 .2022	Viser til e- post der Alver kommune ber om spesifikk uttale i saka, fordi det er utarbeida ei ras- og skredfarevurdering. Skredfarerapporten: 1. kunne hatt tydelegare konklusjonar. I staden for å skrive at det er «lite sannsynleg» at det kan gå skred, burde rapporten vore eintydig på om sannsynet var mindre enn tryggleikskrava i TEK17 eller ikkje. VA rammeplan: 2. viser til kap. 4.4 om overvatn. NVE stør opp om at treleddstrategien blir lagt til grunn, og at nedstraums areal ikkje får auka belastning etter at planområdet er bygd ut. 3. Sjølv om VA planen er førande for detaljregulering, oppmodar NVE likevel om å synleggjere noko betre i plankart og føresegnar dei konkrete løysingane som er føreslegne i VA rammeplanen sitt kapittel 4.4.6. Her kan bekk som skal haldast open og flaumvegar nemnast.	1. Tatt til orientering 2. Tatt til orientering 3. Dette er sikra i føresegn 3.2.1, og skal detaljerast vidare i detaljreguleringsplanene



5	Direktorat for mineralforv altning med Bergmeiste ren for Svalbard/	Ingen merknadar til saka.	
6	NGIR/23.1 2.2021	1. Standard merknad.	1. Tatt til orientering
7	Kultur v/ Alver kommune /14.02.202 2	Leikeplassar og nærmiljøanlegg 1. Viser til føresegn 2.4.c. 500m2 for nærmiljøanlegg kan vere noko lite areal når det det er regulert ein sti gjennom området og med omsyn til føresegn 4.2.3 som seier at nærmiljøanlegget skal vere ein offentleg tilgjengeleg møteplass i Frekhaug- området. 2. Føresegn 4.1.3: Står at det ikkje er tillat med ballbane. Ein bør ikkje avgrensa moglegheit til å bygga ein liten ballbinge eller liknande innanfor dette føremålet. Friluftsliv 3. Det er tenkt på og i stor grad tatt omsyn til friluftsjnteressene for dei som skal bu i planområdet og dei som kjem frå andre stadar.	1. Tatt til orientering. Fjernet «i Frekhaug- området». 2. Tatt til orientering. Fjernet «(ikkje tillat med ballbane». 3. Tatt til orientering

**ALVER**

KOMMUNE

	4. Føresegn 2.2.q: Bør presisere at turstiane skal skiltast frå Frekhaug senter og gjennom heile planområdet fram til friluftsområdet kring Storeknappen. Kulturminne 5. Viser til planskildringa avsnitt 8.4 og føresegn 7.1. Det er noko uklart kva som vert meint her: Skal kulturminna dokumenterast før riving eller skal det vera dokumentert at dei er sikra slik at dei ikkje vert øydelagde? Det går heller ikkje fram kva krav som vert stilt til evt. dokumentasjon. 6. Planskildring avsnitt 7.2.4 under kulturarv og skadereduserande tiltak står det: «Føresegn 2.2 sikrar at landskapselement som steingardar, tufter og murar i størst mogleg grad ivaretakast. I anleggsfasen må kulturminne som skal takast vare på sikrast. Føresegn 7.3 sikrar at kulturminnevernmynde blir kontakta før tiltak som kan påverke kulturminne settast i gong.» Føresegn 7.3 sikrar berre at kulturminnemynde vert kontakta før tiltak som kan påverka kulturminne vert sett i gang i føresegnsområde #2. Formuleringa i føresegnene kapittel 2.2 punkt s om at «Landskapselement som steingardar, tufter og murar skal i størst mogleg grad ivaretakast» gjev rom for ulike vurderingar og konklusjonar. Å avgjera kva som er mogleg å ta vare på bør ikkje vera overlate til utbyggjar. Føresegnene bør gje heimel til at kommunen kan seia nei til riving der kommunen vurderer at det er mogleg og viktig at nemnde landskapselement vert bevarte. Formgjeving og kvalitet Innspel:	4. Tatt til følge. Føresegn 2.2.r, lagt til «fram til friluftsområdet kring Storeknappen». 5. Tatt til følge. I føresegn 7.1., teksten endrast til «...Kulturminne som kan verta råka ved utbygging må vera dokumentert sikra, slik at det ikkje blir øydelagd. Eventuelt skal det frigjevast av kulturminnemynde.» 6. Tatt til orientering. Lagt inn følgande føresegn med krav til detaljregulering, 3.1 Generelle krav: «o. Identifisere og vurdere om landskapselement som steingardar, tufter og murar skal ivaretakast» Då vil kommunen bli involvert i vurderinga ved detaljregulering.
--	--	---

**ALVER**

KOMMUNE

		7. Når utviklinga av Langelandsskogen og Frekhaug nord er definert som ei «sentrumsutvikling» er det naturleg å etterlyse større fokus på kunst og kulturtilbod som del av den estetiske utforminga av staden. Grunngjeving: Føresegn 2.2 punkt t, om formgjeving og kvalitet, viser til KU samlerapport, tema stadutvikling, arkitektur og estetikk er rettleiande for detaljregulering. 8. Avsnitt 8.3 i KU: «utvikling av Langelandsskogen og Frekhaug nord er definert av kommunen som ei sentrumsutvikling». Planen har føresegner som skal sikre «estetiske kvalitetar». «Estetiske kvalitetar» er ikkje vidare definert, og opnar for eit stor tolkingspenn over kva som vert vurdert gjennom omgrepet «estetikk». Ordet «estetikk» er naturleg knytt til kunst, og i høve sentrumsutvikling særskilt knytt til kunst i offentleg rom. Kunst generelt, eller kunst i offentleg rom spesielt, er ikkje nemnt i planen, og «estetikk» vert berre konkretisert gjennom tiltak knytt til arkitektur og fasade. 9. Miljøverndepartementet har publisert Råd og eksempler – Sentrumsutvikling, som inneheld råd for plan- og bygningsarbeid i sentrum av norske byar og tettstadar. Under kapittel 12, Kultur og offentlige institusjoner, kan ein mellom anna lesa «Både selvstendige skulpturer og integrering av kunstneres verk i bygningers fasader skaper innhold i de offentlige rom».	7-9. Lagt inn ny føresegn 2.2. Formgjeving og kvalitet: «m. Det kan etablerast kunst i offentlege rom». Samt 3.1 Krav til detaljregulering, generelle krav: «p. Det skal utarbeidast ei heilskapleg vurdering av kunst i det offentlege rom der folk ferdast».
8	Vegforvaltning v/ Alver	1. Anbefaler ei grundig vurdering for å regulere sykkelfelt med fortau mellom avkøyringa til Langelandsskogen og overgang til FV 564. Dette vil gje ein betre heilskap til og frå Langelandsskogen.	1. Ikkje tatt til følgje. Detaljregulering FV. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av FV 244 er vedtatt og

**ALVER**

KOMMUNE

	kommune /06.01.202 2	- Manglande samanheng i standard på strekninga frå planområdet til Frekhaug sentrum/ Sagstad. - o_SKV3, o_SKV1 er i områdeplanen regulert til sykkelfelt med fortau. Sagstadvegen FV244 mot Frekhaug sentrum og Sagstad er i Frekhaug- kryssplanen regulert til gang-/sykkelveg. FV 564, som fører vidare til Frekhaug sentrum, er regulert til sykkelveg med fortau. - Saknar byggegrense mot offentleg veg. Sjølv om det er regulert inn anna vegføremål, bør det vere byggegrense på 4m frå fortauskant, dersom anna vegføremål er smalare enn 4m. - Avkøyning SV1: Bør spesifisere at avkøyninga skal ha nedsenka fortau, då det vil bli avkøyning til ein eigedom, ikkje ein køyreveg til eit område.	Sagstadvegen er ferdig prosjektert. Utviding av denne traseen kjem i konflikt med landbruk. - Ikkje tatt til følgje. Byggegrense mot fylkesveg ligg inne, byggegrense mot andre vegar blir avklart i detaljplan. - Tatt til følgje. Lagt inn følgjande formulering inn i føresegn 4.2.1.e, for SV1: «Avkøyninga skal ha nedsenka fortau».
9	Vatn og avlaup v/ Alver kommune /17.12.202 1	Ønsker at vurdering av kapasitet og kostnader for Varnappen reinseanlegg må sjåast på i ein eigen sak.	Tatt til orientering.
10	Vatn og avlaup v/ Alver kommune	Alver kommune innfører nye rutinar til føresegn for offentleg vatn og avlaup. Ønsker at desse punkta blir lagt inn som rekkefølge i planføresegn for Langelandskogen. Før det kan gjevast ferdigattest eller midlertidig bruksløyve for bueiningar i felt/delfelt skal følgjande vere opparbeidd og godkjent.	1-3. Tatt til følgje. Lagt inn i føresegn 7.3.c., d. og e.

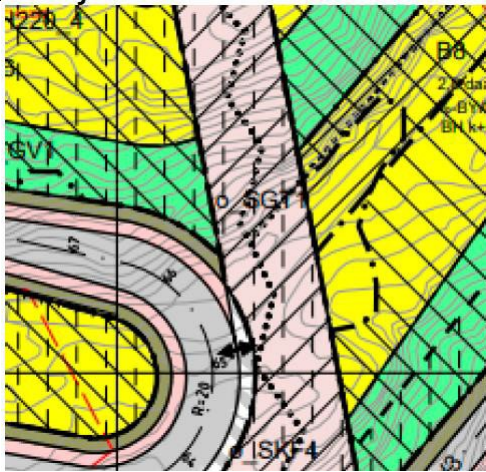


	/17.02.2022	VA- anlegg 2. Det skal ligge føre sluttdokumentasjon som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune VA forvaltning 3. VA-anlegget skal etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar, overtakast av Alver kommune til drift og vedlikehald.	
11	Plan og byggesak v/Alver kommune /17.02.2022	For uttale knytt til ordlyd i føresegner er vurdering basert på korleis føresegna vil stå seg ved byggesakshandsaming. Det er krav om vidare detaljregulering Merknadane til føresegnene er primært relevant dersom føresegner skal vidareførast til detaljreguleringsplan som er styrande for byggesakshandsaming. 1. 2.2.i: Kan vere vanskeleg å handtera krav om at terrengmur i «hovudsak» skal byggast i naturstein. Er det tent som ei oppmoding, eller vil avvik frå naturstein krevje dispensasjon frå plan? Kan med fordel presiserast i detaljreguleringsplan. 2. 2.4.b: Ordlyden «mesteparten av arealet skal vere flatt» tyder på at over 50% av areal skal vere flatt. Dersom denne forståinga ikkje stemmer bør det presiserast nærare. Dersom intensjonen er at over 50% av areal skal vere flatt, kan ein nytte same formulering som i bokstav c) som viser til 50%. 3. 2.5.c: Problemstilling knytt til fast dekke hare vore oppe i byggesak tidlegare, der ansvarleg søkjar meinte at det ikkje nødvendigvis innebar krav om asfalt. Det kan vurderast om dette bør presiserast slik at ordlyden viser til kva som er meint med «fast dekke», ved til dømes å vise til krav om asfalt. 4. 2.5.f: Vurder om det må presiserast kva einingar som skal få kravet til universelt tilgjenge, alternativt om dette skal presiserast ytterlegare i detaljregulering. Kan vere vanskeleg i byggesak å halde oversikt over kvar krava skal slå inn.	1. Tatt til orientering 2. Tatt til følge. I føresegn 2.4.b., det erstattast «mesteparten av arealet» med «minst 50% av arealet». 3. Tatt til orientering. Følgande ny formulering er lagt inn i føresegn 2.5.c: «Gang- og sykkelveg og fortau skal ha fast dekke slik at rullestolbrukarar skal kunne ta seg fram. For at svaksynte skal kunne ta seg fram, skal gang- og sykkelveg og fortau ha leiefelt. Gangveg/gågate skal ha fast

**ALVER**

KOMMUNE

	5. 2.7.1.a: Føresegn har relativt generell formulering. Kan vere vanskeleg å vurdere kva som ligg i «logisk gangmønsten», ved vurdering av parkering i byggesøknad. Parkeringsløyising må presiserast ytterlegare i detaljregulering, som går fram av føresegn 3.1 bokstav e). 6. 2.7.3.a: Formulering knytt til at parkering i «all hovudsak anleggjast under eller delvis under bakken». Føresegna opnar for at det kan etablerast parkering på gateplan. Det kan vere utfordrande å stå på krav om parkering under bakken i byggesak, dersom ansvarleg søkjar viser til denne ordlyden. Føresegna opnar for å etablere parkering på gateplan utan dispensasjon frå områdeplan. Det bør presiserast i detaljreguleringsplan kvar det opnast for parkering på gateplan, og kvar det er krav om parkering under eller delvis under bakken. 7. 4.2.1.c: Formulering «avkøyning i sving bør unngåast dersom det er mogeleg» opnar for skjønnsvurdering ved byggesak. Avkøyrslar må regulerast nærmare ved detaljregulering. 8. Avkøyrslar til B8:	dekke og utformast med ulike dekketypar for å skapa gode synskontrastar» 4. Tatt til orientering. 5. Tatt til orientering. 6. Tatt til følge. Føresegn 2.7.3.a. endrast og blir: «Parkering skal skje i felles anlegg. Parkeringsanlegg skal være under eller delvis under bakken, eller integrerast som ein del av bygningane. Parkeringsanlegg skal ikkje ha opne fasadar» Føresegn 2.7.3.e. supplerast med «Parkering for rørslehemma kan etablerast på bakkeplan.» Føresegn 3.1.e presiserast med: «parkering for sykklar og bilar jf. 2.7.» 7. Dekka av føresegn 3.1.e 8. Dekka av føresegn 3.1.e
--	---	---



Avkøyrsløp til B8 må avklarast nærmare ved detaljregulering. Det kan vere uheldig dersom veg kryssar område som er tenkt til turområde. Vegavdeling kan eventuelt uttale seg nærmare om eventuell kryssing av område sett av til o_SGT, samt generelle krav til veg og avkøyrsløp i områdeplan.

Lag, råd og organisasjonar

12	Alver kyrkjelege fellesråd/ 28.01.2022	1. Støttar at planen opnar for moglegheit til å plassere kyrkje både i BOP1 og BOP2. Ber om at BOP1 og BOP2 blir haldne opne vidare i områdeplanen. 2. Både BOP1 og 2 tilfredsstillar ønsket om ei sentral plassering av kyrkje i forhold til kommunikasjonane ved Frekhaug senter. 3. Ønsker ei god og synleg plassering, godt skjerma mot trafikkstøy, slik at også uteområda (kyrkjebakken), blir brukande til ulike aktivitetar. Her er sol- og støytilhøva viktige faktorar.	1. Tatt til følge 2. Tatt til orientering 3. Tatt til orientering 4. Tatt til orientering
----	---	---	---

**ALVER**

KOMMUNE

		4. Økonomisk gjennomføring: Grunntilhøva i BOP1, nærast senteret, kan gjere gjennomføringa av ei kyrkje utfordrande. Dette må vurderast nøye i den vidare planprosessen.	
13	FAU Meland ungdomsskule/ 14.02.2022	1. Positiv til at det er sett av areal som er tiltenkt skule i planen. 2. Vanskeleg å uttale seg om kva kvalitetar areala har som skuleformål. Kan ikkje sjå det er gjort ei vurdering av beste plassering av skule i planområdet. Ber likevel om at skulen blir plassert i det best eigna området. 3. Viktige kvalitetar: god infrastruktur for mjuke trafikantar og god tilkomst for rørslehemma, gode uteareal som bidreg til gode sosiale møteplassar og for fysisk aktivitet, stort nok område til rikeleg med undervisningsareal, spesialrom, gymsal og allrom. 4. Ser at ein planlegg symjehall i planområdet. Foreslår at den blir plassert i tilknyting til skulen for å nytte felles parkering m.m. 5. Kapasiteten på Meland ungdomsskule er sprengt for lenge sidan. Bygningsmassen er langt frå tilfredsstillande. Dårlege arbeidsforhold for elevar og tilsette. FAU ber om at Alver kommune, etter godkjent plan, utan opphald setter i gong med detaljregulering av ny ungdomsskule.	1. Tatt til orientering 2. Det er gjennomført ei moglegheitsstudie av plassering av offentlege eller private funksjonar, der plassering av ungdomsskule med 450 elevar inngår. Anbefalinga var å plassere ungdomsskulen sentrumsnært. Basert på moglegheitsstudien vedtok politisk styringsgruppe vidare planlegging av mellom anna skule i Langelandskogen. Nøyaktig plassering av ein eventuell skule blir bestemt ved detaljregulering. Det er sett av areal for offentlig eller privat tenesteyting lenger oppe mot Storeknappen, men det er for lite for ein ungdomsskule med 450. elevar. 3. Tatt til orientering. 4. Symjehall var med i vurderinga tidleg i tidleg fase, men blei tatt ut i



			løpet av prosessen. Planframlegget opnar ikkje for symjehall. 5. Tatt til orientering.
Private merknadar			
14	Folkeparti et/UA gruppe v/ gruppelei ar Morten Klemetsen/ 02.02.20 22	Konklusjonen til innspelet: 1. Planen må inngår i rulleringa av Kommuneplanen sin arealdel. Rulleringa må inkludere vurdering av lokalisering av viktige offentlege funksjonar i Frekhaug og vurdering av kommunen sine investeringar. Grunngjeving for innspelet: 2. Planframlegget endrer det som tidlegare er foreslått i kommunale planar for Frekhaug- området. 3. Frekhaug sin tettstadutvikling, kommunen sine investeringar og andre konsekvensane av planen er lite gjennomtenkt. Konsekvensane og kostnadane kan potensielt bli store for kommunen: a. Store terrenginngrep b. dårleg eigna lokalisering av bustadar og offentlege institusjonar (soltilhøve, klimatisk eksponert, støy) c. Komplisert infrastruktur for veg, vatn og avlaup, d. behov for oppgradering av fylkesveg (sjå neste punkt) 4. Uavklart forhold til gjennomgåande fylkesveg. Fylkesvegen har dårleg kapasitet i dag, i høve ÅDT. Må ytterlegare oppgraderast/ utvidast som følge av foreslått utbygging	1. Tatt til orientering. 2. Planframlegget er i hovudsak i tråd med gjeldande Kommunedelplan for Meland. Avvika er lista opp i planskildringa, avsnitt 8.1.1. Mellom anna regulerer planframlegget eit større areal til byggeføremål enn kdp Meland. Dette større arealet var i kdp sett av til Landbruk, natur og friluftsområde. 3. Tatt til orientering. 4. Tatt til orientering.

**ALVER**

KOMMUNE

15	Roald Bjørndal/ 10.02.2022	1. Planområdet er lokalisert langs ein trafikkert vegstrekning av FV 564, med stor trafikkauke dei seinare åra, grunna omfattande utbygging av bustadfelt og næring i Frekhaug/Mjåtveitområdet. 2. Vegstrekket bør rustast opp, særleg med skulder langs vegen, auka vegbreidde og rabatt mellom bilveg og gang/ sykkelveg. Med tanke på framtidig trafikkauke, burde ein planlegga for tilsvarende standard som E 39 over Flatøy, gjerne med midtdelar. 3. Utviding av vegen blir truleg mest aktuelt mot planområdet, noko som vil gje konsekvensar for arealdisponeringa i planområdet. 4. Hensiktsmessig å lokalisere ungdomsskule/kyrkje på planlagde offentlege arealet langs og så nært den trafikkerte fylkesvegen?	1-4. Tatt til orientering.
16	Svein Erik Lund/10.0 2.2022	Innspel og merknadar til planframlegget 1. Plassering av ny ungdomsskule ligg på eit undersolt og støyutsett område, lite gunstig 2. Området er meget kupert og austvendt, og er lite eigna for stor bygg som vil gjere store naturinngrep 3. Det manglar infrastruktur i området 4. Det manglar objektiv utgreiing av økonomi og kostnader 5. Verkar lite gjennomtenkt med tanke på kommunen si framtidige utvikling. Kanskje ikkje det beste for stadutviklinga i kommunen. 6. Argumenterer for ny ungdomsskule ved Fossemyra, Meland aktiv og Sagstad skule: Infrastruktur og samlokalisering med barneskule og idrett. 7. Eit skulebygg skal vere eit praktbygg som heile kommunen tar stoltheit over, som til dømes Rothaugen skole, Nordnes skole osv. Desse skulane ligg på	1. Soltilhøva er gode på dagtid. Føresegn 5.2.1 seier at skule ikkje kan plasserast i raud støysone. Ved plassering i gul støysone, der krav til støynivå ikkje er oppfylt, skal krava i Retningslinje for behandling av støy i planlegging, T-1442 følgast (føresegn 5.2.2). 2. Kommunen ønsker å utvikle Frekhaug med offentlege eller private funksjonar tett på eksisterande sentrum. Planframlegget vil generelt krevje store terrenginngrep. Føresegnene seier at utbygging av området skal

**ALVER**

KOMMUNE

		gode, solrike, oversiktlege og planlagde tomter med god kommunikasjon og infrastruktur.	ta omsyn til landskap og fjernverknad. 3. Utvikling av området krev investeringar i VA- infrastruktur 4. Tatt til orientering. 5. Sjå punkt 2. 6. Framlagt områdereguleringsplan bestemmer ikkje at det skal byggast ungdomsskule i Langelandskogen, men den opnar for ein moglegheit. Om det skal plasserast skule i Langelandskogen må avklarast ved vidare detaljregulering. 7. Tatt til orientering
17	Torbjørn Nævdal/ 12.02.2022	«Spørsmål som stilles: (...) Hvilken begrunnelse har kommune/ forslagsstiller for å lokalisere en ungdomsskole til et område som mangler de fleste kvaliteter for denne type bygg, funksjoner og sosial infrastruktur. (...) hvorfor går kommunen inn for et privat planforslag når områdekvalitetene er såpass marginale, og området er svært kostbart og krevende å bygge ut. Og spesielt når det finnes vesentlige bedre tomtealternativer i nærområdet.» Resterande innspel er tilsvarande innspelet nr. M, frå Folkepartiet/UA gruppe v/ gruppeleiar Morten Klemetsen.	Framlagt områdereguleringsplan bestemmer ikkje at det skal byggast ungdomsskule i Langelandskogen, men den opnar for ein moglegheit. Om det skal plasserast skule i Langelandskogen må avklarast ved vidare detaljregulering. Sjå elles svar på innspel nr. 14.



18	Knut A Langeland /13.02.20 22	Merknad 1 1. Planen har ambisjon om å tilrettelegge turveg til Storeknappen. Er kritisk til måten planen omtalar Storeknappen. Meiner at Storeknappen ikkje er så viktig og mykje nytta turområde i Frekhaug, slik det er skildra i planen. Dermed blir ikkje planen eit like attraktivt bustadområde, tett på ein attraktivt turområde, som planen hevdar. 2. Grunneigar av g./b.nr. 324/5, ein gard med driveplikt. Viser til samfunnsutvikling med sjølvforsyning og kortreist mat i fokus, som gjer grobotn for optimisme og moglegheiter til å starte opp lønsam drift. Er då avhengig av å nytte eigedommen ved Storeknappen, som utgjør den største delen av garden. Merknad 2 3. Alver kommune har ikkje behov for å vedta utbygging av Langelandskogen no. Viser til planskildringa: 4. Avsnitt 5.12.1: Bør vurdere andre ledige skulebygg før ein legg beslag på nye område. Er ikkje sikkert det er behov for ny ungdomsskule på Frekhaug i Alver kommune, sjølv om behovet var der i tidlegare Meland kommune. 5. Avsnitt 5.12.2: Meland hadde behov for forsamlingslokale/ kyrkje, kulturhus. Alver har derimot meieriet på Frekhaug som dekker det lokale kulturbehovet. Ved behov for meir areal, kan det gamle kommunehuset i	1. Storeknappen er eit viktig turområde nært på Frekhaug, som er eit tettfolka område. Mange kan nå turmålet frå bustaden sin utan å nytte bil eller buss. Å ta vare på og tilrettelegge tuområdet er viktig for sentrumsutviklinga til Frekhaug. 2. Tatt til orientering. Planframlegget har ikkje konsekvensar for bruk av g./b.nr. 324/5. 3. Planprosessen har pågått i 5 år og planen er grundig utgreidd. Alver kommune har behov for areal til offentlege eller private funksjonar samt bustadar tett på sentrum. Dette er i tråd med nasjonale, regionale og kommunale føringar. 4-5. Meland ungdomsskule er sprengd. Alver kommune treng ein ny og større ungdomsskule på Frekhaug. Framlagt områderegeringsplan bestemmer ikkje at det skal byggast ungdomsskule og kyrkje i Langelandskogen, men den opnar for ein moglegheit. Om det skal plasserast skule og kyrkje i
----	--	--	---

**ALVER**

KOMMUNE

	Frekhaug sentrum byggast om og tilretteleggast som kulturhus. Alver kommune er godt dekkja med kyrkjer i høve innbyggartalet. Det bør ikkje vere behov for beslaglegge nytt land for å bygge fleire. 6. Avsnitt 8.16. Kan lesast som at utbygginga av Langelandskogen er viktig for å legge til rette for befolkningsvekst. Dette samsvarar ikkje med Meland kommune si handtering av rettssak i 2018- 2019, om eit areal rundt Sagstad skule. Meland kommune vurderte at arealet ikkje var pårekneleg utbyggingsområde dersom det ikkje skulle nyttast som skuleplass. Kommunen argumenterte med at ein allereie hadde regulert utbygging av 900 bueiningar på Frekhaug (Mjåtveit, Fosse, Torvvegen), noko som var nok for å dekke folketalsvekst. Mesteparten av dette er ikkje bygd ut enda, grunna rekkefølgjekrav, mellom anna for Frekhaugkrysset og trygg skuleveg til Sagstad skule. Kvifor haste vedtak av utbyggingsplanen då? Merknad 3 7. God idé å lage gang- sykkelveg gjennom Langelandskogen til Fosse. Traseen vil binde saman Frekhaug og Flatøy med det populære turområdet til Håøya, samt ei betre rundløype rundt Langeland Fosse enn dagens hovudveg. Mindre inngrep enn foreslått utbygging. Legge til rette for eit attraktivt tur- og friluftstilbod for bebuarar i Frekhaugområdet. Merknad 4 8. Ein mindre del av underteiknande sin eigedom, g/bnr. 325/5 inngår i planområdet. Ber om at dette tas ut.	Langelandskogen må avklarast ved vidare detaljregulering. 6. Sjå punkt 3. Rekkjefølgjekravet om trygghuleveg til Sagstad skule er løyst med finansiering av Nordhordlandspakken og Miljøløftet. 7. Tatt til orientering. 8. Tatt til følge. Eiendommen 324/5 har blitt tatt ut av planen.
--	--	---

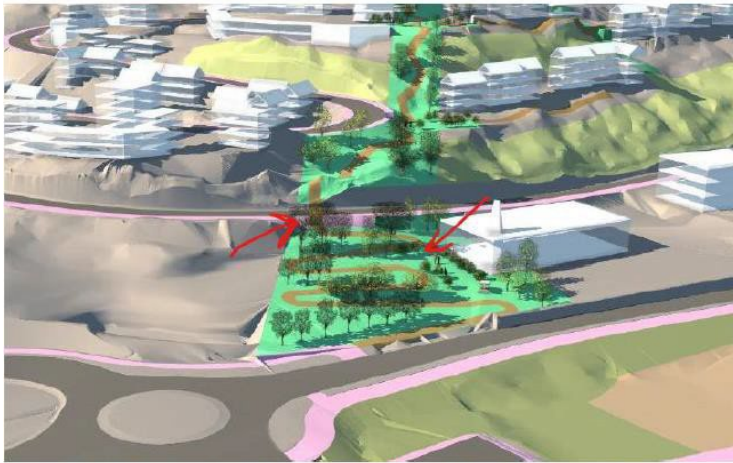


		Merknad 5 9. Planen er drøfta i Meland kommune. Den bør drøftast på nytt i lys av ny kommune. Samanslåinga har gitt tilgang til nye lokale og infrastruktur.	9. Tatt til orientering.
19	Svein Erik Lund/ 14.02.2022	(tilleggsmerknad og innspel) 1. Ber om ei grundig vurdering av ny plassering av ny ungdomsskule, med samlokalisering til eksisterande skular og idrettsanlegg på Fosse. 2. Støy, luft, vind og utsikt er ikkje godt nok vurdert i planframlegget. 3. Peikar på kvalitetar plasseringa av ein ny skule må ha. Samlokalisering med andre funksjonar som bidreg til sambruk, gjenbruk, grøn mobilitet m.m.	1. Tatt til orientering. 2. Dei nemnde tilhøva er vurdert etter gjeldande krav og standardar og sikra vidare utgreiing ved detaljregulering, jf. føresegn 3.1.e punkt 13, 3.1.g og 3.2.2. 3. Tatt til orientering
20	Ivar Øvretvedt / 14.02.2022	Områderegulering eller detaljregulering 1. Heile eller deler av planen må utarbeidast som detaljplan, utan vidare plankrav. Dette for å ha meir detaljerte grunnlag som viser terrengtiltaka som må til for å etablere infrastruktur og byggeområde som vist i planen. Terrengtilpassing og koordinert planlegging 2. Areal som er avsett for grøntdrag og stiar er truleg for smale til å få på plass stiar, sjølv om mykje blir utforma som trapper. Stiane bør inngå i ein	1. Tatt til orientering. 2. Delvis tatt til følge. o_SGT2 er detaljprosjekttert. Føresegn 3.1.a. er justert slik at den krev detaljregulering av stiane knytt til byggeområda, «I byggeområda og tilhøyrande stiar og gangveg/gågate, med omsynssone H530_1-6, kan ikkje arbeid og tiltak som er nemnt i pbl

**ALVER**

KOMMUNE

	samla plan for byggeområda, for å kunne realisere intensjonen med dei grøne draga mellom busetnaden, og for å unngå høge skjeringar, terrengfyllingar og murar. - Meiner at B1 -B11 og areala mellom dei må detaljregulerast no, som del av områdereguleringsplanen. - o_SGT2 må detaljregulerast, for å sikre tilstrekkeleg areal til å kunne føre ein universelt utforma gangveg på ein god måte frå Frekhaug sentrum og opp gjennom bustadområdet, som vist på plankartet. Detaljregulering og visualisering - Manglar illustrasjonsplan som viser korleis planen kan realiserast, med omsyn til det bratte terrenget. - Korleis samanhengane i planen er tenkt løyst, må visast med fleire kartfesta terrengsnitt i begge retningar. Modellutsnitt av felt o_SGT2 (sjå fullstendig merknad) illustrerer dette behovet veldig tydeleg. Sti 3 skal vere uu i følge føresegnene. Modellen viser at det er utfordrande å gjennomføre i den bratte overgangen mellom o_SGT2 og o_SKV3.	§ 20-1, samt deling av eigedom til slike føremål, finna stad før feltet/felta inngår i ein detaljreguleringsplan. Kva for sti eller gangveg/gågate som tilhøyrar kvart enkelt delfelt går fram av føresegn 7.2.a.» Byggefelta kan i hovudsak detaljregulerast kvar for seg eller samla. B12 og B13 må detaljregulerast samla. - Ikkje tatt til følge. - o_SGT2 er modellert og oppfyller krav til UU. - Det er ingen krav om illustrasjonsplan til reguleringsplan. - Sjå punkt 2 og 4 - Tatt til følge. Etablering av turallmenning i o_SGG2 vil truleg krevje masseutskifting av myrområdet i sør mot Fv564. Planskilddinga er oppdatert i tråd med dette. 8-10. Sjå punkt 2 og 4
--	---	--



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.

7. Etablering av uu sti gjennom o_SGT2 krev masseutskifting av myra og vegen må byggast gradvis opp for å nå høgda til veg o_SKV3.
8. Meiner avsett areal til o_SGT2 er for lite til at området kan fungere som forplass framføre BOP1. Blir truleg rampeløysingar, der murar og rekkverk dominerer.
9. Løysinga kan vere å sjå o_SGT2 og BOP1 i samanheng, der ein planlegg areala som eitt samla tiltak.
10. Ser det same for alle turdraga og for allmenningen som ligg oppover åssida. Det er urealistisk å gjennomføre planane, sjølv med trappeløysing.



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

11. Kritisk til realismen i byggefelta, når ein ser på illustrasjonane, t.d. den over. Samsvarar ikkje med krava som er lagt fram i føresegnene om tomteutnytting, omsynet til grøne fellesareal, terrengtilpassing og estetikk.
12. Essensielt å planlegge terrenghøgder og – sprang på tomtene, byggehøgde og bygningstypologi, og fellesareala mellom byggerareala med ein samla plan.
13. Planen må sette krav til maksimalhøgde på murar og skjeringar og sikre at skogen skal behaldast og ikkje ende som ei fyllingskåring for utbygginga ovanfor.

Bygningstype og utnyttingsgrad

14. Planomtalen manglar ei god begrunning for eit så stort avvike MUA- krava frå KDP Meland. Langelandskogen er ikkje direkte samanliknbart med Lonena i Knarvik, slik planomtalen hevdar. Langelandskogen ligg meir eksponert på sentrum og terrenget er brattare.

11. Delvis tatt til følge. Planframlegget legg opp til ei utbygging som krev store terrenginngrep. Likevel skal utbygginga så langt som råd ta omsyn til terrenget, fellesområde m.m. Nytt kulepunkt i føresegnene 3.1 e), krav om landskapsanalyse.

12-13. Delvis tatt til følge. Dette er detaljar som blir satt ved detaljregulering. Områdeplanen er eit felles utgangspunkt for detaljreguleringane. Nytt krav om felles planlegging av områda B2, B3 og B4

14. MUA- krava i KDP Meland er for store for sentrumsområde som Frekhaug, der ein ønsker ei utvikling med tettare utbygging enn andre stadar i kommunen. Alver kommune reknar Lonena og Langelandskogen som tilsvarande område, tett på senter og turterreng. Derfor er det lagt opp til same MUA og parkeringskrav i dei to planane.

15. Delvis tatt til følge. Byggeområda har fått same maks byggehøgde og

**ALVER**

KOMMUNE

	15. Ikkje fornuftig at alle byggefelt har same byggehøgde og utnyttingsgrad. Tomtane er ulike og ein bør vurdere terreng på sikt. 16. I det bratte terrenget blir det utfordrande å oppfylle kravet om at areal brattare enn 1:3 ikkje skal reknast inn i uteopphaldsareal. Vil føre til mykje planering, som ikkje er i tråd med intensjonen. Bør seie noko om maks tillate høgde på murar og bergskjeringar i uteanlegget på tomtane. 17. Innandørs parkering må etablerast som lukka anlegg utan opne fasadar. Advarar mot takoverdekt parkering i sokkeletasjen på bygg. Det vil gje uheldige visuelle konsekvensar i bratt terreng. 18. Viktig at føresegnene er målbare for at dei skal kunne handhevast. Dømer på føresegner som ikkje kan handhevast er 2.2.f, g og m. 19. Bør legge inn krav om dokumentasjon for klimarekneskap, massehandsaming og estetikk i føresegn 3.2. Køyreveggar og gangveggar 20. 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 bak. 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. 21. 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 etablere denne køyrbar i dette bratte terrenget innanfor eit så avgrensa areal utan store terrenginngrep på	utnyttingsgrad. Høgdena kan variere innanfor denne ramma. Nytt krav til detaljregulering, i føresegn 3.1.e: «Landskapsanalyse skal ligge til grunn for terrengbearbeiding og tomtearrondering, samt endelege kotehøgder på bygningane. Byggehøgdena skal være innanfor maksimalkrava i områdereguleringsplanen.» 16. Høgde på murar og bergskjeringar ol skal avgjerast i detaljplanlegging. 17. Tatt til følgje. Suppler føresegn 2.7.3.a med «Parkering delvis under bakken eller på bakken skal ikkje ha opne fasadan». 18. Føresegnene det peikast på er ikkje målbare, men dei er viktige føringar for vidare detaljregulering. 19. Tatt til orientering. Krav om massehandsaming er dekkja av føresegn 3.1.i. 20. Vegen er plassert for å gje minst mogleg ulemper for eksisterande
--	---	---

**ALVER**

KOMMUNE

	begge sider. Planen må teikne ut dette i plan og profil for å sikra at intensjonen i planføresegnene kan ivaretakast. Konsekvensutgreiing 22. KU set KDP Meland som referansealternativ. Meiner det er feil, det er i utgangspunktet dagens situasjon som skal nyttast, for å få fram reelle konsekvensar. 23. Ber om at konsekvensutgreiinga nyttar dagens situasjon som referansealternativ, med eit meir detaljert tiltak til grunn for å vurdere omfang. Innhaldet i felt for offentleg eller privat tenesteyting 24. Kritisk til at symjehall er tatt ut av planen, medan kyrkje framleis er del av planen. Den store majoriteten ønsker nok heller symjehall framføre kyrkje. Symjehall er ein mangel i heile Frekhaug- Flatøy- Knarvik- området. Når Frekhaug er del av Alver kommune, har me ei sentral kyrkje i Knarvik, men ingen sentrum symjehall. 25. Viser til alternativ og betre lokalisering av ungdomsskule på Sagstad. Grunneigarinteresser 26. Dei underteiknande er ikkje blitt direkte invitert til medverknad utover dei offentlege kunngjeringane, sjølv om dei eig store delar av arealet i planen. Dette til trass for at ønske om medverknad var fokus i underteiknande si	gardstun og best mogleg tilhøve for nye område. 21. Sjå punkt 2 22-23. KU- alternativ, inkludert null- alternativet er avklart i regionalt planforum. Det er vanleg å bruke planstatus i KPA/ KDP som referansealternativ. 24-25. Tatt til orientering. 26. Tatt til orientering. Grunneigarane av g./b.nr 324/4 og g./b.nr 324/8 vart invitert til medverknadsmøte 28.03.23.
--	--	--

**ALVER**

KOMMUNE

	uttale til oppstart av planarbeidet. Ber om aktiv medverknad i oppretting av planen etter offentlig ettersyn. 27. Det må takast omsyn til tilkomst for drift og uttak av skog frå tilstøytane eigedom. 28. Sykkelveg mot Fosse (o_SGS4): Tar i liten grad omsyn til grunneigar sine interesser for å utvikle området. Sjølv om areala ligg i gul støysone, kan areala vere lett å støyskjerme frå fylkesvegen med ein skjerm langs toppen av fjellskjeringa mot vegen. 29. Kva breidde ser kommunen for seg for o_SGS4 utover dei 3,5m som er regulert? Her burde det arealet kommunen ser for seg vore regulert inn som annan veggrunn. 30. 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? 31. Legg til grunn at alle areal, også grøntareal må ervervast før utbygginga kan starte. 32. Reknar med at kommunen løyser inn alle areal merka med «o_» i planen, for underteiknande sin del: o_GTD2, o_L3 og o_GTD5». 33. Reknar med at utbyggar kjøper opp dei areala som krevst for å etablere vegar, byggeområde og grøntstruktur i tråd med plankartet, til ein konkurransedyktig takst samsvarande med verdien på byggeområda. 34. Har ikkje mottatt tilbod frå utbyggar enno. Ber kommunen om å sikre at utbyggar har skaffa seg dei rettar han treng for å gjennomføre planen før plankartet blir endeleg vedtatt. Då må underteiknande få medverknad på utforminga.	27. Tatt til orientering. 28. O_SGT2 er detaljprosjektert i eit eige prosjekt og traseen er tatt inn i denne reguleringsplanen. Traseen er universelt utforma og skal på ein god måte kople Frekhaug sentrum med boligområde på Fosse gjennom bustadområdet i planområdet. 29. Plankartet er endra og annan veggrunn er lagt til. I nord går SGS gjennom blågrønnstruktur, vegetasjonsskjerm og LNF. 30. Det gjev høve til ein mellombels løysing dersom til dømes kommunen vil bygge ut GS-veg før endeleg utbygging. 31-34. Tatt til orientering.
--	--	--

**ALVER**

KOMMUNE

21	Jan Fosse/ 14.02.2022	1. Peikar på fordelane ved å plassere ungdomsskule ved Meland aktiv samanlikna med i Langelandskogen. 2. Foreslår plassering av ny kyrkje, barnehage og helsebygg der Meland ungdomsskule står i dag (ca. 10 daa) og peikar på fordelane ved den foreslåtte plasseringa.	1-2. Tatt til orientering
22	Konrad lo/14.02.2022	1. Viser til kart over Øvrebøen boligfelt (vedlagt merknaden) som viser godkjende tomter på det som den gang blei kalla Fossesjøen. Har ei tomt i sør- aust som er vekke frå noverande planar. Dette er verdiforringing av eigedommen. Ber om at denne tomta framleis blir vist som godkjend tomt for einebustad. 2. Noterer seg at det ikkje blir tatt stilling til kompensasjon for eigedom som går med til gang/ sykkelveg frå Øvrebøen til Frekhaug eller til Storeknappen. Dette blir avgjort først i forkant av igangsetting av prosjektet. Ønsker befaring før endeleg trasé for stien opp mot Storeknappen blir avgjort, då dei ønsker ei liten traséendring.	1. Ikkje tatt til følge. Det føreligg ikkje noko reguleringsplan for eigedommen. Det er kommunedelplan for Meland som gjeld, der arealet er sett av til LNF-føremål. Tomta er ikkje registrert matrikkelen/grunnkartet. 2. Tatt til orientering
23	Esther Varøy/14.02.2022	1. Kvifor er dette nettopp dette området vald for føremåla, bustad, og offentlege føremål (kyrkje/ungdomsskule)? Ser på området rundt Fossemyra og Sagstad som betre eigna for denne type føremål. 2. Området er i dag mykje nytta som turmål for innbyggjarar på Frekhaug. Viktig for dei som bur i leilegheit utan hage å har tilgang til eit nærliggande grøntområde. 3. Tilrettelegging for 671 nye bustadar tett på eksisterande tettbygde område, vil etter mitt syn ikkje gjere det meir attraktivt å bu på Frekhaug. På søndre del av Holsnøy blir det lagt opp til likande befolkningstettleik som i Bergen. 4. Å satse på høg befolkningstettleik i Frekhaug-området vere med på å øydelegge Frekhaug og Holsnøy sitt særpreg. Trur at dette er særpreget	1. I tråd med kommunedelplan Meland og viktig å ha desse føremåla tett på dagens sentrum, for å få til ei god sentrumsutvikling av Frekhaug, med gangavstand til viktige funksjonar som skule, idrett, butikk, kollektivt samt fleirbruk av dei offentlege eller private funksjonane. 2-4 Tatt til orientering.



ALVER

KOMMUNE

	5. Er det marknad for fleire tettbygde bustadprosjekt, på kort og lang sikt? Det har tatt lang tid å finne interesserte kjøparar for fleire av prosjekta på Mjåtveit. 6. Potensiell rasfare bekymrar oss som bur på andre sida av vegen. Er informert om at det er gjort innleiande vurderingar og at det skal gjerast meir detaljerte vurderingar ved detaljregulering. 7. Har i dag utsikt til grøntområdet frå stover og andre opphaldsrom. Ønsker ikkje innsyn. 8. Saknar utgreiingar om korleis inntil 16 meter høge bygningar til påverke solforhalda for oss som bur i Lonerenen. 9. Ein del trafikkstøy frå vegen, spesielt knytt til endring i fartsgrense rett før/etter Frekhaug senter. 671 fleire bustadar og offentlege tenester vil føre til auka trafikk. Bør vurdere å flytte endringspunktet for fartsgrensa nærare Fossesjøen, og sjå på andre støyskjermingsløyser. 10. Positiv til tur-allmenningen. Oppfordrar til å tenke ekstra på turmoglegheiter for dei mange eldre som bur i området, helst ei turløype som ikkje går langt bilveg. Gjerne grusa rundløyper med sosiale lunger der ein kan sette ned og slå av ein prat. 11. Trur den beste løysinga for eit attraktivt Frekhaug er å regulere planområdet som grøntområde med turstiar, samarbeid med frivillige organisasjonar som tilrettelegg helsefremmande nærmiljø.	5. Befolkningsprognosene for Alver er positive. Frekhaug er eit viktig lokalsenter i Alver. Eitt av dei sentra der det meste av utviklinga i Alver skal skje. Planlegg langsiktig i Langelandskogen. 6. Tatt til orientering 7. Tatt til orientering 8. Sol- skugge kart ligg inne i planomtalen s. 89-90. Bygningane er berre illustrerte, med maks byggehøgde på 16 meter. Illustrasjonane viser at utbygginga ikkje kastar lys over nabotomter ved Lonerenen. Føresegn 3.1. f sikrar at det ved detaljregulering skal utarbeidast soldiagram som syner sollystilhøve i uterom og for bygningsvolum ved vår-/haustjamndøgn kl.15:00 og 18:00 og korleis krava til sollys er oppfylt. Føresegn 3.1.f. er supplert med «Soldiagram også skal vise soltilhøva for nabotomten» 9. Tatt til orientering 10. Tatt til følgje. Har supplert føresegn 4.2.2.a. (SGG) og 4.3.2.d. (GTD)
--	---	--



ALVER
KOMMUNE

			med «Det kan settast ut benkar der tilhøva ligg til rette for det utan større terrenginngrep» 11. Tatt til orientering
--	--	--	---