



Alver kommune  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## **Samordna uttale - Offentleg ettersyn - Alver ( Meland ) - Langelandskogen - områderegulering**

Vi viser til offentlig ettersyn av områdeplanen for Langelandskogen. Vi viser òg til brev av 22.12.2017 der kompetanse til å samordne motsegn er delegert til Statsforvaltaren, tidlegare Fylkesmannen. Det vart halde eit dialogmøte mellom Statsforvaltaren og Alver kommune den 05.04.2022. Statsforvaltaren har fått utsett høyringsfrist til å gje samordna uttale til 22.04.22.

### Føremål med områdeplanen

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen, med service- og tenesteytande funksjonar, bustader og grønstruktur. Langelandskogen, sentrum, Fossesjøen, Storeknappen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdereguleringsplanen koplust saman og styrka området sin tettstadsidentitet.

### **Statleg samordning**

I denne saka har Statsforvaltaren ikkje motteke varsel om motsegn frå andre statsetatar.

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Planarbeidet er grundig, med konsekvensutreiing og alternative vurderingar. Planarbeidet er i hovudsak i tråd med overordna plan. Areal som er sett som LNF-formål i kommuneplanen vert vegtilkomst og barnehage i planforslaget. I tillegg vert noko av område vidareført som LNF. Det er gjort vurderingar av alternative vegtilkomstar, men det valte alternativet er klart best med tanke på kopling til Frekhaug. Vegtilkomsten er uheldig for både landbruksinteressene og for naturmangfald, men det ser likevel ut til å vere den beste vegtilkomsten når ein ser samla konsekvens.

### Elvemusling

Deler av områdeplanen ligg i nedbørsfeltet til vassdrag med elvemusling. Dette er ikkje omtalt i planforslaget som vart sendt på høyring. Elvemuslingen er nasjonalt raudlista som trua (VU), og bestanden i Mjåtveitva må klassifiserast som kritisk trua. I høyringsframlegget er ikkje moglege konsekvensar av utbygginga for elvemusling og anna liv i Mjåtveitvassdraget vurdert jf. naturmangfaldlova § 8 og 12. Dette er heller ikkje omtalt i ROS-analysen jf. plan- og bygningslova § 4-



3.

25.03.22 sendte kommunen ei vurdering av avrenninga frå planområdet som konkluderer med minimal avrenning til Mjåtveitlva. Vatnet går i hovudsak mot Frekhaug sentrum p.g.a. diverse stikkrenner. Vurderingane bør innarbeidast i planskildringa, med ein kort skildring av tilstanden for elvemusling i Mjåtveitlva. Vurderingane må også takast med vidare til detaljreguleringa.

#### BATP og senterstruktur

Planområdet ligg rett utanfor Frekhaug sentrum, og det er lagt ned mykje arbeid i planen for å få til gode koplingar mellom planområdet og Frekhaug sentrum for gåande og syklande. Det er ein utfordring at det er stor høgdeforskjell i planområdet, som kan gjere det mindre attraktivt å gå eller sykle til Frekhaug sentrum.

Planen legg opp til eit stort tal nye bustader. Ifølge planskildringa vil bustadarealet gje rom for om lag 500-670 nye bustader, eller om lag 1100 - 1500 nye innbyggjarar dersom ein ligg til grunn 2,2 personar per bustad. Planskildringa viser også til Statistisk sentralbyrå og Vestland fylkeskommune sine prognosar for auke i folketal i Alver kommune, og konkluderer med at planforslaget opnar for 25-37% av denne veksten.

Planområdet ligg rett ved Frekhaug sentrum, definert som lokalsenter i forslag til samfunnsdelen av kommuneplanen. Det er i seg sjølv ganske mykje, å ta ein så stor del av veksten til heile kommunen i eit lokalsenter. I dette området er det allereie fleire større planarbeid i gang som opnar for mange bustader:

- Reguleringsplan for Fossesjøen har vore til offentleg ettersyn og legg opp til 164 bueiningar.
- Reguleringsplan Langeland B5 har vore til offentleg ettersyn og legg opp til om lag 60 nye bueiningar
- Reguleringsplan for Fosse hadde oppstart i 2017. Her skal det byggast einbustader, rekkehus og leilegheiter, men det er ikkje opplyst tal einingar.
- Områdeplan for Dalstø Mjåtveitstø – oppstart av plan for stort bustadområdet.
- Midtmarka Rotemyra – områdeplan som er «satt på vent» - opnar for 3000 nye bustader.

Til saman vert dette meir enn heile den forventa veksten i Alver kommune fram til 2045-50. I tillegg kjem bustadprosjekt i resten av kommunen. Tidlegare Meland kommune har også svært låg eigendekning på arbeidsplassar. Vi meiner difor at Alver kommune må sjå på desse tilhøva meir heilskapleg, med utgangspunkt i ei forventa og totalt sett berekraftig bustadutviklinga i kommunen.

#### Støy

Støyrapporten er utarbeidd i 2019 og nyttar naturleg nok T-1442/2016. Vi gjer merksam på at støyretningslinjene og rettleiaren er oppdatert, og det er no T-1442/2021 og rettleiar M-2061 som gjeld. Grenseverdiane for støy har ikkje endra seg, så dei utarbeidde støysonekarta vil vere dei same.

Støyutgreiinga omfattar kartlegging av støy til planområdet frå eksisterande veg og frå ny veg i planområdet. Støysonekartet viser at deler av areala avsett til bustadføre mål, skule og barnehage ligg i gul og raud støysone. Det er lagt inn omsynssoner for støy i plankartet og det er sett føresegn om detaljert støyvurdering i samband med detaljregulering. Det er også føresegn for raud og gul støysone.

I T-1442/2021 står det at støy skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen, slik at støyforhold blir premissgivande for planlegginga. Vi kan ikkje sjå at det i plandokumenta er problematisert at støyfølsame funksjonar som bustad, skule og barnehage hamnar i gul og til dels raud støysone. Det



ser heller ikkje ut til å vere vurdert i kva grad det er mogleg å støyskjerme areala slik at støynivåa vert i samsvar med grenseverdiane i T-1442. I detaljreguleringa skal ein finne dei gode løysingane, men om det er slik at areala ikkje er eigna for til dømes skule og barnehage, må dette klargjerast på dette plannivået.

Barn nyttar mykje tid på skole og i barnehage, og det er viktig at dei har tilgang på gode og helsefremmande areal. Vi viser til ny rettleier [M-2061](#):

*«Det er gjort lite målrettet forskning på ulike sårbare grupper, men en rapport fra WHO fremhever barn, eldre og kronisk syke som sårbare for støy. [Du kan lese om støyforhold i Norge på denne siden til Folkehelseinstituttet \(FHI\)](#).*

*Det er derfor viktig at skoler og barnehager blir skjermet for støy og at barn ikke blir utsatt for støy over de anbefalte grenseverdiene i skolegården eller i klasserommene.»*

Det er vanskeleg å vurdere om plasseringa av skule og barnehage i dette planarbeidet, vil sørge for gode støyforhold når det ikkje er gjort fleire vurderingar kring korleis areala kan støyskjermast.

Vi meiner også at føresegnene til særleg gul støysone bør strammast opp. Det er uheldig å vise til utgått rettleiar M-128. Vi meiner også at krav om storleik på uteopphaldsareal med støynivå 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 støynivå 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 at ein ikkje bør legge areal som vert rekna som uteopphaldsareal i raud støysone.

Vi rår sterkt til at planen vert retta opp på desse punkta

#### Naturmangfald og vassdrag

Jordbruksarealet på Langeland utgjer eit økologisk funksjonsområde for fleire fugleartar ved at det er eit betydeleg område med omsyn til næringssøk. Området vert sett på som mest viktig for vipe då det både vert nytta til næringssøk, men òg reproduksjon. Vi gjer merksam på at vipa no er rekna som kritisk trua og ikkje sterkt trua som det står i planskildringa. Tiltaka i dette område er uheldig for naturmangfaldet. Det er sett krav i føresegnene om at tiltak i det aktuelle området ikkje skal byggjast ut i hekketida for viper. Det er viktig at dette vert følgt opp.

Det er føresegn om at vassvegar skal oppretthaldast i så stor grad som råd. Dette bør også gjelde for kantvegetasjon. Vi 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. Unntak gjeld likevel for byggverk som står i nødvendig samanheng med vassdraget, eller der det gjeld opning for å sikre tilgang til vassdraget. Slik vi ser det må kantvegetasjon vere eit tema i detaljregulering av områda, men kantvegetasjon bør også omtalast i dette planarbeidet.

#### **Utvida dialog med kommunen**

I tråd med rutinane for samordning av motsegner, og etter at kommunen vart gjort kjend med Statsforvaltaren sitt førebelse syn, har Alver kommune og Statsforvaltaren ønska eit dialogmøte om planen, før det vert tek stilling til om det lyt fremjast motsegn. Vestland fylkeskommune var også invitert og takka ja til å vere med på møtet. Møtet vart halde den 05.04.2022 på Teams.



#### Til stades frå Alver

- Øyvind Oddekallv – varaordfører
- Malin Andvik – utvalsleiar
- Kristin Nâmdal – leiar plan og analyse
- Siri Therese Sylta – tenesteleiar arealforvaltning
- Are Frøysland Grande - avdelingsleiar
- Lennart Falkenberg-Arell – rådgjevar

#### Til stades frå Vestland fylkeskommune

- Ingunn Bårtvedt Skjerdal - seniorrådgjevar

#### Til stades frå Statsforvaltaren

- Nils Erling Yndesdal – avdelingsdirektør
- Egil Hauge – seksjonsleiar
- Hege Brekke Hellesøe – seniorrådgjevar

#### **Tema som vart drøfta**

Før dialogmøtet vart det sendt følgjande dialogpunkt til kommunen, og desse var diskutert i møtet:

- Deler av området ligg i nedbørsfeltet for elvemuslingane i Mjåtveitelva. Dette er ikkje omtalt i konsekvensutgreiinga eller planskildringa.
- Det er lagt opp til eit stort tal nye bustader i planen. Statsforvaltaren ønskjer å diskutere tal bustader opp mot senterstruktur i kommunen.

Under kjem eit kort referat frå møtet og ein konklusjon.

Det vart ønska velkomen, og planen vart diskutert. Alver kommune presiserer at Frekhaug er eit lokalsenter i Alver kommune, med mange viktige funksjonar. Området er også ein del av vekstsonen Knarvik- Frekhaug – Alversund.

#### Elvemusling

Når det gjeld avrenning til Mjåtveitelva, var det i forkant av møte sendt eit notat om avrenning til Mjåtveitelva. Etter gjennomgang av dette meiner Statsforvaltaren at skadeleg avrenning til Mjåtveitvassdraget ser ut til å vere handterbart. Det er viktig at planskildringa vert oppdatert med relevant informasjonen og at dette vert tatt med vidare til detaljreguleringsplanane.

#### Tal bustader

Statsforvaltaren viste til at det for tida vert planlagt for svært mange bustader i området, og viser eksempel på dette. Det er viktig at kommunen løfter blikket, og vurderer samla bustadbehov i eit berekraftig perspektiv. Slik bustadutviklinga er no, oppfattar Statsforvaltaren at det i sum kan vere problematisk. Statsforvaltaren etterlyste korleis kommunen tenkjer rundt samla bustadbehov.

Kommunen opplyste at dette er eit tema dei skal jobbe med i arealdelen av kommuneplanen. Dei vurderer også at planområdet i Langelandskogen er godt eigna for bustadbygging, også i eit bustad-, areal- og transportperspektiv. Når det gjeld områdeplanen for Midtmarka og Rotemyra presiserer kommunen at denne skal vurderast i kommuneplanen, og er difor ikkje eit naturleg del av bustadregnskapet no. Fylkeskommunen forstår sum-argumentasjonen, men meiner at akkurat dette området er innafor vekstsona i Regional areal- og transportplan for Bergensområdet.



Statsforvaltaren vurderte etter diskusjonen at det ikkje var naudsynt å fremje motsegn på dette punktet. Statsforvaltaren legg til grunn at kommunen arbeider med temaet i samband med arealdelen til kommuneplanen.

### **Konklusjon**

Det vart konkludert med at det ikkje er naudsynt å fremje motsegn til planen. Vi rår til at kommunen følgjer opp våre merknader til planen.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN



**Statens vegvesen**

ALVER KOMMUNE

Postboks 4

5906 FREKHAUG

Behandlande eining:  
Transport og samfunn

Sakshandsamar/telefon:  
Ingelin Garen / 55516345

Vår referanse:  
21/260962-2

Dykkar referanse:  
21/6328 – 21/83683

Vår dato:  
14.02.2022

## **Uttale til offentlig ettersyn og høyring – Områdereguleringsplan for Langelandskogen – Gnr./Bnr./ 324/4, 324/141, 324/145, 324/146 mfl. – Alver kommune.**

Vi viser til brev frå Alver kommune dagsett 13.12.2021. Saka gjeld offentlig ettersyn og høyring av områdereguleringsplan for Langelandskogen på Frekhaug. Frist for uttale er 14.02.2022.

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av Langelandskogen, med service- og tenesteytande funksjonar, bustadar og grøntstruktur. Langelandskogen, sentrum, Fossesjøen, Storeknappen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdereguleringsplanen koplast saman og styrka området sin tettstadsidentitet.

Av kommunen sitt saksframlegg går det fram :

*«Planområdet er ca. 269 daa og ligg nord for Frekhaug sentrum, i foten av turmålet Storeknappen. Det strekk seg frå Sagstadvegen i sør til Fossesjøen i nord. Planen omfattar jordbruksareal, eit tun, skogareal og utmark med nokre populære stiar som går opp mot Storeknappen. Aust for Rosslandsvegen (Fv. 564) er det inkludert naudsynt infrastruktur for å sikra ei god kryssing for mjuke trafikantar over fylkesvegen mellom planområdet og Frekhaug sentrum.»*

Statens vegvesen sitt ansvar i planarbeidet er først og fremst knytt til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar vert ivaretekne i planlegginga. Til denne planen uttalar vi oss som statleg fagstyresmakt med sektoransvar innanfor vegtransport.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Nygårdsgaten 112  
5008 BERGEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

## Uttale

Områdeplanen har med seg krav til detaljregulering for alle delfelt innanfor planområdet og opnar for ulike typar bustader. Alver kommune viser til at utnyttinga er 35% BYA, som tilsvara om lag 140% BRA for bustadområda og 105% for offentleg- eller privat tenesteyting. Byggehøgda er maks 16 meter og maks 4 etasjar. Til dømes tilsvara det om lag 671 bustadar med ei storleik på 100 m<sup>2</sup>, ei barnehage med plass til 160 barn, ei skule med plass til 450 elevar og ei kyrkje/ forsamlingslokale med flateareal på 1000m<sup>2</sup>, på to etasjar.

Planen legg til rette for ei stor utbygging på Frekhaug. I uttale til planoppstart har Statens vegvesen bedt om at ein i planarbeidet gjer greie for korleis utbygginga byggjer opp om nullvekstmålet. Plankonsulent har svart på dette og viser til at ein i planarbeidet har lagt til grunn ein akseptabel gangavstand på 1 km og sykkelavstand på 5 km. Det vert vist til at mobilitetsløyningar må føra til at dagens sentrum vert oppfatta og brukt som eint nærområde. Dei som bur og bruker Langelandskogen skal lett kunne gå eller sykla til Frekhaug sentrum for å nytta alle offentlege tenester, butikkar, treningstilbod, buss og båthaldeplassar som finst der.

Langelandsskogen ligg nær Frekhaug senter med ulike servicefunksjonar. Områdereguleringsplanen har med seg rekkefølgjekrav til opparbeiding av løysingar for mjuke trafikantar og vil etter Statens vegvesen si vurdering bidra til å gjere området meir attraktivt i høve til auka bruk av sykkel og gange.

I vår uttale til oppstartsmelding var Statens vegvesen tydelege på at reguleringsplan for Langelandskogen må setje rekkefølgjekrav knytt til ferdigstilling av tilbodet langs Fv. 5308 før det vert gjeve løyve til igangsetting av bustadbygging.

Føresegnene pkt 7.2 har etter det vi kan sjå med seg rekkefølgjekrav til etablering av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen, både i og utanfor planområdet. Rekkefølgjekrava er knytt til bruksløyve for dei ulike planføremåla. I ROS analyse er det peikt på at det i samband med anleggstrafikk skal sprengast og køyrast vekk massar. Farar relatert til anleggsarbeid; *«Store køyretøy på eksisterande veg. Risiko for ulukker mot andre trafikantar.»* Etter det vi kan sjå er det ikkje i tilstrekkeleg grad synleggjort avbøtande tiltak i samband med dette. Auka risiko for trafikkulukker i anleggsperioden er uakseptabelt.

Som eit minimum må reguleringsplanen, slik States vegvesen ser det sikre opparbeiding av eit trafikksikkert kryssområde og tilbod til mjuke trafikantar innanfor plangrense før anleggsarbeida tar til. Dersom det er aktuelt med anleggstrafikk/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.

Statens vegvesen har ut over dette ikkje vesentlege merknader til planframlegget slik det no ligg føre.

Vi legg til grunn at Vestland fylkeskommune som vegeigar tek stilling til teknisk utforming av dei ulike løysingane vist i reguleringsplan, koplinga mot gjeldande plan for fylkesvegen samt tilhøve knytt til gjennomføringsavtale og eventuell fråvikshandsaming.

Transport vest, Transportforvaltning  
Med helsing

Frode Moen Aarland  
seksjonsleiar

Ingelin Garen  
senioringeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.*

Kopi  
STATSFORVALTAREN I VESTLAND, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER  
VESTLAND FYLKESKOMMUNE INFRASTRUKTUR OG VEG, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER



ALVER KOMMUNE  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

---

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Dato             | 14.03.2022                       |
| Vår referanse    | 2021/88509-3                     |
| Dykkar referanse |                                  |
| Sakshandsamar    | Ingunn Bårtvedt Skjerdal         |
| E-post           | Ingunn.Bartvedt.Skjerdal@vlfk.no |
| Telefon          | 45723354                         |

## Fråsegn til offentlig ettersyn - områdereguleringsplan - Langelandskogen - planid 125620170004 - Alver kommune

Vi viser til brev datert 13.12.2021 om høyring av forslag til områdereguleringsplan for Langelandsskogen. Hovudføremålet i planen er at den skal leggja til rette for utvikling av Langelandskogen med service- og tenesteytande funksjonar, bustader og grønstruktur. Langelandskogen, Frekhaug sentrum, Fossesjøen og Sagstad skal gjennom tilrettelegging i områdeplanen koplast saman og styrka området sin tettstadsidentitet. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til utbyggingsområde for å supplere og styrke Frekhaug som lokalsentrum, føremålet er kombinert bustad- og anleggsføremål, LNFR og noverande bustad. I kommuneplanen er det også fleire omsynssoner, felles planlegging for det kombinerte byggeområdet, ras og skredfare, friluftsliv og gul støysone knytt til veg.

Proessen med områdeplan for Langelandsskogen starta med ein moglegheitsstudie i 2017 og planprogrammet for planen vart fastsett i 2018. Planen er utarbeidd som eit offentlig privat samarbeid.

Vestland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til vår fråsegn til oppstartmeldinga i brev av 01.02.2018. For kommunane i Sogn og Fjordane og kommunane i Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre:  
[www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planrettlegging](http://www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planrettlegging).

## Vurdering

### Planfaglege merknader

I samband med varsel om oppstart av planarbeid bad fylkeskommunen om at planarbeidet skulle legge særleg vekt på senterstruktur, senterutvikling og handel, sykkel og gange og kollektivtransport. Planen legg til rette for ei utvikling i eit område som ligg plassert med korte avstandar til kollektivtilbod, offentlege og private tenestetilbod, arbeid, handel og fjorden. Og den legg opp til eit utbygging basert på gåande og syklande, i samsvar med nullvekstmålet. Det er ikkje opna for etablering av handel innanfor planområdet, men det er sett av areal til ungdomsskule, barnehage og samlingslokale. Så merknadane frå fylkeskommunen i samband med oppstart av planarbeidet er hovudsakleg følgd opp på ein god måte. I det vidare kjem vi likevel tilbake til detaljar knytt til planframlegget.

Planen som ligg ute til offentleg ettersyn har ein omfattande dokumentasjon med plankart, føresegner, planomtale, ROS-analyse, konsekvensutgreiing og VA-rammeplan. I tillegg ei rekkje delrapportar med ulike tema. Planomtalen har tittel planrapport medan den i føresegnene er omtala både som planrapport, planskildring og planomtale. Det er viktig at det blir brukt eit omgrep om planomtalen gjennomgåande i alle plandokument.

#### *Konsekvensutgreiing*

Det er positivt at det er utarbeidd ei samla konsekvensutgreiing i ein rapport med ei samla vurdering til slutt. KU konkluderer med at alternativ 2 er det beste alternativet fordi det oppnår mål sett i planprogrammet best. I planomtalen er det sett av eit eige kapittel som handlar om konsekvensutgreiinga med ein kommentar pr tema, der er det også gjort greie for skadereduserande tiltak på kvart deltema, og det er gjort greie for endringar av planane etter KU-vurderinga.

Vi registrerer at ein del av vidare kartlegging og ivaretaking av verdiar er utsett til arbeidet med detaljregulering. Når det gjeld t.d. tema naturmangfald meiner vi at kartlegginga på områdeplannivå bør vere så detaljert at det kan gje grunnlag for å legge på omsynssone, og at det ikkje bør utsettast til detaljreguleringa slik det er gjort i føresegn 4.1.2 Offentleg eller privat tenesteyting(BOP) «c. I detaljregleringsprosessen 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.

#### *Føresegner*

Føresegnene er omfattande og detaljerte og gjev mange føringar for den vidare planlegginga og utbygginga i området. Rekkefølgjekrav er teke aktivt i bruk for å sikre ei etappevis utbygging og gjennomføring av tiltak i planen.

#### *Medverknad*

Det har vore ein eigen medverknadsplan for planarbeidet, og det er gjennomført medverknad frå barn, ungdom og vaksne. Medverknaden frå dei vaksne hadde spesielt fokus på turgrupper på bakgrunn av at Langelandsskogen er viktig som nærtuområde. Det er ikkje lett å lese ut av planframlegget korleis medverknadsprosessen har verka inn på det endelege framlegget til reguleringsplan. I planskildringa er det ein god gjennomgang av merknadane som kom i samband med oppstart av planarbeid og korleis dei vart løyst. Fylkeskommunen saknar ein tilsvarande oversikt frå medverknadsprosessane.

#### Areal og transport

Frekhaug er lokalsentrum og kommunen har definert utvikling av Langelandsskogen som ei sentrumsutviding. Det er lagt opp til 1 parkeringsplass pr bueining og sykkelparkering. Nullvekstmålet er lagt til grunn for utforminga av planen og det er kort avstand til sentrum. Utfordringa er at det er store høgdeforskjellar. I den nedre delen av turallmenningen er gangtilkomsten til dei offentlege byggeområda universelt utforma frå sentrum. Frå dei nye bustadområda er det hovudvegen og tilkomsten til byggeområde som er universelt utforma. Fylkeskommunen er positiv til at det er lagt til rette for eit utbygging som legg vekt på nullvekst målet med konsentrert arealbruk og lite tilrettelegging for bruk av bil.

#### Arkitektur og estetikk

Områdeplanen for Langelandsskogen opnar for ei omfattande utbygging. Til dømes tilsvara det om lag 671 bustadar med ei storleik på 100 m<sup>2</sup>, ei barnehage med plass til 160 barn, ein ungdomsskule med plass til 450 elevar og ei kyrkje/ forsamlingslokale med flateareal på 1000m<sup>2</sup>, på to etasjar. Bustadområda opnar for alle typar konsentrerte og samanhengande småhus, låge blokker. Det er ikkje tillate med einebustadar. Utforming av bygningar i felta skal gje ein områdetilpassa og variert bygningsmasse med varierende bustadtypar, byggjehøgder og byggjelinjer. Det er opna for å bygge

bustadar med byggehøgde 16 meter over planert terreng, inntil 4 etasjar med parkeringskjellar i tillegg. Fylkeskommunen er positiv til at det er krav om detaljreguleringsplan for alle byggområde og i føresegnene til områdeplanen er det gjeve føringar for formgjeving og kvalitet som detaljplanane skal følgje. Oppfølging av områdeplanane og arbeidet med detaljreguleringsplanar for delområda er eit stort arbeid som det vert interessant og spanande å følgje med på.

#### Barn og unges interesser

I planomtalen, kart og føresegn er det synleggjort at det er jobba aktivt for å ivareta barn og unge sine interesser. I planen er det krav om leikeareal i bustadområda, det er planlagt ein samanhengande grønstruktur som gjev barn og unge god tilkomst til skule, idrettsanlegg og friluftsområde. Det er regulert eit nytt felles nærmiljøanlegg. Fylkeskommunen vurderer at barn og unge sine interesser er godt ivareteke i framlegget til plan.

#### Friluftsliv

Langelandsskogen har ein viktig funksjon som innfallsport til Storeknappen som er eit svært viktig friluftslivsområde i Alver kommune. Løysinga i planen har klart å ivareta denne funksjonen gjennom at det er regulert inn ein turallmenning med samband frå Frekhaug sentrum til stinettet opp mot Storknappen. Tilgangen til friluftsområdet er også sikra i anleggsperioden gjennom føresegn 7.1. kor det er stilt krav om at det skal dokumenterast at tilkomst til Storeknappen friluftsområde skal vere teke i vare gjennom heile anleggsperioden.

#### Folkehelse

Føremålet med lov om folkehelse er å «bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.». I områdeplanen er det lagt til rette for samansett bustadstruktur, gode uteoppfallsareal, møteplassar og gode høve til å bevege seg utan bil. Dette er plangrep som gjer at områdeplanen på ein god måte følgjer opp visjonen i regionalplan for folkehelse; fleire gode levekår for alle.

#### Klima og energi

Fylkeskommunen ser positivt på at det er stilt krav om at det skal leggjast vekt på miljøvenlege eigenskapar ved val av material og energiløysingar.

Vi ser positivt på at det er stilt krav om at 50 % av bilparkeringsplassane skal utformast med tilrettelegging for elbillading. Å legge til rette for ladeinfrastruktur som dekkjer framtidig behov gjev ein monaleg lågare kostnad enn å etablere dette i ettertid.

Innanfor planområdet er det registrert ei myr som no ligg inne i byggeområdet for offentleg og privat teneste ytring. Det er noko uklårt om myra skal byggast ned eller takast vare på og kva vurderingar som er gjort i høve myra sin funksjon som fordrøingsområde, område for lagring av karbon og potensiale for viktig biologisk mangfald.

#### Vassforvalting

Vestland fylkeskommune er vassregionmynde etter vassforskrifta, og koordinerer prosessen med å gjennomføre regional plan for vassforvaltning i tråd med vassforskrifta. Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021 gjeld fram til regional plan for Vestland vassregion 2022-2027 er godkjent (vår 2022). I framlegg til regional plan for vassforvaltning for Vestland vassregion 2022-2027 er det i kap. 1.1.3. utarbeidd retningslinjer for arealplanlegging etter plan- og bygningslova og vassforskrifta.

Det er positivt at det er utarbeidd ein rammeplan for VA som også omfattar overvatn. Det er planlagt lokal og open handtering av overvatn med opne løysingar som sikrar reinsing, infiltrasjon, fordrøying og flaumvegar. VA-rammeplanen skal ligge til grunn for vidare detaljregulering og det er i den samanheng stilt krav om detaljreguleringsplanane skal dokumentere at kvart felt for utbygging skal ha eit grønt (vegetasjon) og blått(vatn) preg.

Av plandokumenta går det fram at det er ein bekk i planområdet og vi minner om at bekkar som hovudregel ikkje skal lukkast.

#### Jordvern

Planen opnar for noko bygging på matjord, både veg og delar av eit byggeområde. Fylkeskommunen stiller seg positiv til at det er innarbeidd krav om at det skal utarbeidast ein plan for handtering og ivaretaking av matjorda før utbygging.

#### Landskap

I den regionale landskapskartlegginga for Hordaland ligg Langelandsskogen i tre landskapsområde, med tre ulike landskapstypar. Det er sprekkedalar (middels verdi), åslandskap (vanleg førekommande), og middels breie fjordløp (vanleg førekommande). Overgangssoner mellom fleire landskapsområde slik som Langelandsskogen er ofte eksponerte område som ligg slik til at inngrep i området er synleg over store avstandar. Det er innarbeidd mange krav i føresegnene til planen som er viktige med tanke på å redusere fjernverknadene av utbygginga. Fylkeskommunen meiner at omsynet til landskap er godt ivareteke gjennom føresegnene til områdeplanen.

#### Kulturminne og kulturmiljø

Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

#### *Automatisk freda kulturminne - Konflikt med kulturminne-ID 242206 dyrkingslag frå romartid og bronsealder*

Vi viser til motteke brev datert 18.12.2021 med vedlagt forslag til områderegeringsplan for Langelandsskogen, gnr. 324, bnr. 1 m.fl., Alver kommune, Vestland fylkeskommune. Vi viser òg til brev datert 28.02.2022 frå Universitetsmuseet i Bergen med faglege tilråding og anbefaling om at det blir gitt dispensasjon forutsett at det blir utført ei arkeologisk frigjevingsundersøking.

Innanfor planområdet er det registrert dyrkingslag frå romartid og bronsealder, som er automatisk freda i medhald av lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminnelova) § 4 første ledd.

#### *Lovheimel og styresmakt*

I samsvar med kulturminnelova § 8 fjerde ledd skal styresmaktene, i samband med behandlinga av reguleringsplanen, ta stilling til om dei kan gi løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne som blir påverka av planen. Fylkeskommunen er rette styresmakt til å ta avgjerd i slike saker, jf. forskrift om fastsetting av mynde mv. etter kulturminnelova § 3 andre ledd.

#### *Skildring av kulturminna*

Vestland fylkeskommune gjorde arkeologiske registreringar i 2018, i samband med detaljplan for fv. 564 Frekhaugkrysset. Reguleringsplangrensa er i etterkant redusert i omfang, og inkluderer ikkje lengre den aktuelle lokaliteten.

Det automatisk freda kulturminnet inneheld dyrkingsspor frå bronsealder og romartid. Fylkeskommunen kan ikkje sjå at det tidlegare er påvist kulturminne frå nemnde tidsepoke i området, då dei fleste er datert til yngre jernalder og mellomalder. Dette gjer at kulturminnet har stort kunnskapspotensial og kan ha verdifull informasjon om den forhistoriske aktiviteten i området.

#### *Planforslaget*

Planforslaget er utarbeida gjennom eit offentleg- privat samarbeid mellom tidlegare Meland og dagens Alver kommune og Vestland eigedom. Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av Langelandsskogen, med service- og tenesteytande funksjonar, bustadar og grønstruktur. Planforslaget er i konflikt med automatisk freda kulturminne (Askeladden id. 242206) då lokaliteten ligg i og nær område regulert til køyreveg, fortau og sykkelveg.

#### *Universitetsmuseet i Bergen sine merknader*

«Det er ikkje tidlegare undersøkt kulturminne av same karakter i dette område. Det finst opplysningar om artefakter innlevert fra graver fra yngre jernalder, men ikke ytterligere informasjon som kan bidra med en nærmere kartfesting av disse. Dyrkingslag fra pioner jordbruket i sen steinalder og eldre bronsealder er alltid kulturminner av stor betydning. Det eksisterer noen eldre botaniske undersøkelser av det tidlige jordbruk i områdene nord for Bergen, men disse ble kun i liten grad fulgt av arkeologiske undersøkelser. Vi vurderer derfor at disse nye undersøkelser vil bidra til å sikre tolkningen av de tidligere oppnådde resultat.»

#### *Vestland fylkeskommune sine merknader og vurdering av saka*

Kulturminneforvaltninga skal verne om kulturminne som ikkje-fornybare ressursar og arbeide for at kulturminneverdiane blir tekne hand om på best mogleg måte og nyttiggjorde i eit samfunn i endring. Vi kan gi løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne etter ei vurdering av dei kulturminnefaglege verdiane vegne opp mot private omsyn og omsyn til samfunnet.

I denne saka er det automatisk freda kulturminne vist i og nær område regulert til køyreveg, fortau og sykkelveg. Etter fylkeskommunen sin vurdering kan områdereguleringsplan for Langelandskogen godkjennast under føresetnad av at det først blir gjort ei arkeologisk utgraving av dei råka kulturminna, før tiltak etter planen blir gjennomførte, jf. vedlagde kart datert 15.11.2021. I samsvar med kulturminnelova § 10 skal tiltakshavaren bere kostnadene for arkeologiske granskingar.

Vedtak om omfang av den arkeologiske granskinga, under dette endelege kostnader og avgrensing av undersøkingområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endeleg vedteken. Vi gjer merksam på at ei arkeologisk utgraving normalt berre lèt seg gjennomføre i sommarhalvåret, og at tiltakshavaren må ta omsyn til dette i planlegginga.

Tiltakshavar må varsle Vestland fylkeskommune i god tid før han ønskjer å gjennomføre tiltak etter reguleringsplanen. Riksantikvaren vil deretter gjere vedtak om omfanget av den arkeologiske granskinga. Dette vedtaket vil kunne klagast på i medhald av forvaltningslova §§ 28 og 29.

Ifølgje forslaget til budsjett frå Universitetsmuseet i Bergen er ei utgraving av det automatisk freda kulturminne på gnr. 324, bnr. 1 vurdert til å koste inntil kr 257 072,- i 2022-kroner og satsar. Riksantikvaren vil sjå nærmare på forslaget til budsjett og arbeidsomfang før det blir gjort vedtak etter kulturminnelova § 10.

#### Denne teksten skal takast inn i fellesføresegnene i reguleringsplanen:

«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 Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.»

#### *Utgifter til arkeologisk gransking*

Tiltakshavar skal dekke kostnadene for granskinga, dersom det ikkje er grunnlag for heil eller delvis statleg dekning, jf. kulturminnelova § 10.

#### *Vilkår for dispensasjon*

Dispensasjonen frå den automatiske fredinga gjennom planvedtaket føreset at den nemnde teksten ovanfor blir innarbeidd i reguleringsføresegnene.

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.

#### *Kulturminne frå nyare tid i planområdet*

I vårt fråsegn til varsel om oppstart av gjeldande plan, datert 01.02.2018, påpeikte vi mellom anna at det er fleire SEFRAK-registrerte bygg i planområdet, og at området ved Langeland er eit intakt kulturlandskap med åker, eldre bygningar, steingardar med meir. Vi skreiv følgjande: «Det må vurderast om nokre av kulturminna bør få ei omsynssone H570, der ein sikrar kulturmiljø og einskilte kulturminne knytt opp mot landskap. Hordaland fylkeskommune ber om at kulturminne innafør planområdet vert omtalte, verneverdiane vurderte og at dei vert teke omsyn til i planen.»

Konsekvensutgreiing (KU) med kulturarv som eit deltema er utarbeidd av Multiconsult i 2019. To alternativ er utgreidd, og det er avgrensa 5 delområde for temaet kulturarv innanfor tiltaks- og influensområdet. Kulturminneverdiane innanfor planområdet er i konsekvensutgreiinga generelt vurdert til middels, og er knytt til gardsmiljø og kulturminne i utmark. For dei fleste kulturmiljøa er konsekvensen vurdert som ubetydeleg. Dette skuldast at referansealternativet inneber ei større utbygging, samt ny gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen, og er vurdert til å ha betydeleg konsekvens. Dei negative konsekvensane for alternativ 1 og 2 blir såleis mindre. Konklusjonen for temaet kulturarv er som følgjer: «Samla sett er det referansealternativet som kjem best ut. Av utbyggingsalternativa er alternativ 1 rangert som nr. 2 på grunn av vegtilkomst frå Foss i nord fører til noko miljøskade på kulturmiljøet Øvrebøen. Alternativ 2 er vurdert til å vere det dårlegaste alternativet og rangert som nr. 3 då vegtilkomst fører til tap av eit automatisk freda kulturminne. Utbygginga i dette alternativet endrar også den visuelle fjernverknaden i større grad og får dermed større negativ konsekvens enn referansealternativet og alternativ 1.»

Konsekvensutgreiinga konkluderer med at alternativ 2 er det dårlegaste for temaet kulturarv, medan konsekvensutgreiinga samla sett for alle fagtema likevel konkluderer med at alternativ 2 er best. Dette fordi ein meiner at alternativ 2 oppnår måla i planprogrammet best. Det automatisk freda kulturminnet som blir råka i alternativ 2 skal, som det går fram av teksten over, no undersøkast nærmare før frigjeving. Andre kulturminne som vi 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 ein avklare kva kulturminne som skal takast vare på, og definere omsynssoner med tilhøyrande føresegnar.

## Samferdsel

### *Mobilitet og kollektiv*

Nullvekstmålet er lagt til grunn for arbeidet, og dette er i tråd med forventingane som ligg i byveksttalen Alver kommune er part i. Planen strekk seg over eit større område og det er kort veg til fleire viktige målpunkt i kvardagen. Det er lagt opp til at busette i området skal kunne ferdast trygt både til fots og på sykkel.

Kollektivtilbodet for busette i Langelandsskogen vil vere Frekhaug sentrum og Fossesjøen. Desse kollektivpunktta ligg eit stykke frå kvarandre og brukarane vil nok velje kortaste veg frå bustaden. Det er lagt til rette for gangsamband og stiar der topografien gjer dette mogleg. Slike snarvegar er viktig for å sikre mjuke trafikantar effektive trasear. Snarvegen til Frekhaug sentrum vil vere ein god løysing, som mellom anna sikrar rask tilkomst til kollektivtilbod, skole og handel. Vidare er det regulert inn g/s-løysing gjennom området. Dette er positivt, og vil sikre god tilkomst til kollektivtilbod på Fossesjøen.

I føresegna er tilrettelegging for sykkelparkering prioritert foran bilparkering. Det er lagt opp til maks 1 bil per bustad, og minimum 2 plassar for sykkelparkering. Dette er og med å underbygge planprinsippa om å legge til rette for ein kompakt og tett utbyggingsstruktur med fokus på gode løysingar for mjuke trafikantar.

### *By- og stadutvikling*

I føresegnene 2.1 er det slått fast at : «Planområdet skal utviklast til ein gangbasert tettstad. Ei variert, god og trygg oppleving frå gateplan skal vera hovudpremiss for plassering, utforming og kvalitetsval av infrastruktur, uterom (medrekna gater, areal for gonge og sykling, torg/plassar og felles uteareal), bygningar og vegetasjon.» Vidare er det utarbeidd føresegnar knytt til formgjeving og kvalitet.

Fylkeskommunen ser positivt på at føresegnene til planen er teke aktivt i bruk for å gje føringar for den vidare utviklinga av området.



### Fylkesveg

Statens vegvesen hadde nokre merknadar til oppstart av områdeplanen kor dei er svarta ut, men Vestland fylkeskommune som no er vegeigar av fv. 564 og fv. 5308 har framleis nokre merknadar til områdeplanen.

### Trafikkanalyse

Statens vegvesen bad om ei trafikkanalyse i melding til oppstart av områdeplanen. Det er svart ut i merknadsskjema at «utbyggingsalternativa i KU slik dei er skissert vil ikkje gje merkbar forskjell i trafikk- og transportbehov verken i og utanfor planområdet».

Planen legg opp til ca. 670 bustadar inkludert omsynsbustadar i tillegg til fleire private eller offentleg tenester, som kyrkje, barnehage og ungdomsskule. Og sjølv om planen legg opp til gangakse mot Frekhaug senter kor det er bussterminal, og at dei fleste som buset seg her skal gå og sykle til nærliggande funksjonar, ser vi at utbygging her også vil medføre auke i biltrafikk sjølv om områdeplanen skal bygge opp under nullvekstmålet.

Det ligg ved eit notat om mobilitet som ein forenkla mobilitetsplan der hovudmålet er å gjere greie for parkeringskrav ein har valt å legge til grunn i områdeplanen. Notatet seier likevel ikkje noko om kva som legg til grunn for utforming og dimensjonering av krysset til Sagstadvegen, og dette er noko som må omtalast i ein trafikkanalyse for områdeplanen. Vi ber difor om ein trafikkanalyse som seier meir om bruken og dimensjonering av dette krysset.

### Forhold til eksisterande reguleringsplan

Områdeplanen medfører noko endringar av detaljregulering fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244 med planID 125620170003 vart vedteke i 2020.

### Kryss til Sagstadvegen

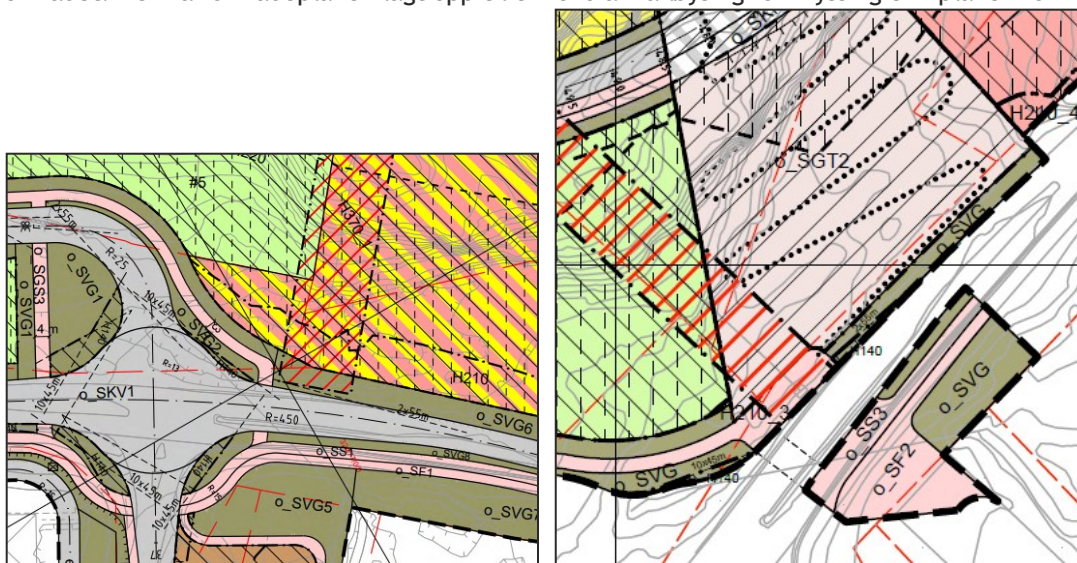
Tekniske teikningar av krysset til Sagstadvegen skal godkjennast av Vestland fylkeskommune. Vi meiner og det må vera eit rekkefølgekrav i føresegna knytt til å bygge krysset til Sagstadvegen før noko bygging innanfor planområdet.

Vi kan ikkje sei noko om utforming av krysset til Sagstadvegen er tilstrekkeleg når vi ikkje veit nøyaktig kor mange bustadar eller nøyaktig kva tenesteyting 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. Det vil også verte behov for varelevering inn til området som vil seie at krysset må ta høgde for dette også. Vi viser igjen til behov for ein trafikkanalyse.

Vi ber om ei utgreiing av dette for å sikre at krysset vert regulert og riktig dimensjonert.

### Kryssing av fylkesveg 564

I samband med bygging av rundkøyring i Frekhaugkrysset vert det og opprusta ved gangfelt i dette området. Her har områdeplanen lagt opp til ei noko anna løysing for kryssing enn planen for fv. 564.



Utsnitt frå reguleringsplanen for fv. 564 til venstre og utsnitt frå områdeplanen til høgre.

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 vi ser at desse felta i plankartet for områdeplanen ikkje stemmer 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, som vi er kritiske til. Dette vil opne for at gangfeltet blir så breidt at det blir uoversiktleg både for bilistar og fotgjengarar.

I notatet «Gangsystem i sentrum» står det «vi vil tilråde at det nordaustre gangfelt vert trekt 25 meter vekk frå rundkøyringa». Vi 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 trapesump med 10 m lang horisontal flate og med modifisert på opp- og nedrampinga.» Vi ber om at dette vert utgreidd og forklart nærare i ein trafikkanalyse.

#### *Gatetun*

Det er regulert eit gatetun gjennom planen og ned mot fv. 564. Vi er 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 og vi meiner difor at eit grøonstrukturføremål ville vore betre eigna her. 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 ferdsl er tillate på premisser til mjuke trafikantar.

Gatetunet vert og omtala som «turallmenning» i planskildringa. Og 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. Det er særleg viktig der det er kombinert føremål i planen og mot fv. 564 og kryssing av fylkesvegen.

#### *Rekkefølgjekrav*

For oss er det viktig at bygging av rundkøyring ved Frekhaugkrysset og utbetring av fv. 5308 Sagstadvegen vert gjennomført. Det ligg som rekkefølgjekrav under punkt 7.2 i føresegna at gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen skal vera opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for fleire av felta i områdeplanen. Vi meiner gang- og sykkelvegen må vera opparbeida før det vert gjeve igangsetjing for tiltak innanfor områdeplanen.

Det må og inn eit punkt i føresegna om opparbeiding av krysset mellom o\_SKV1 og fv. 5803 Sagstadvegen før det vert gjeve igangsetjing i områdeplanen.

Opparbeiding av gang- og sykkelvegen o\_SGS4 ligg inne som eit rekkefølgjekrav før bruksløyve på BOP1. Vi er positive til dette punktet for å sikre bygging av denne gang- og sykkelvegen.

Det må sikrast tilbod for mjuke trafikantar før anleggsarbeid i planområdet kan byrje, både innanfor og utanfor planområdet. Difor er det viktig at Sagstadvegen med gang- og sykkelveg vert opparbeida før igangsetjing av tiltak.

## **Konklusjon**

Vestland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld, kulturminne og kulturmiljø, klima og energi, samferdsel og vassforvalting. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.



Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule  
fagleiar  
SUD – Plan, klima og folkehelse

Ingunn Bårtvedt Skjerdal  
seniorrådgjevar  
SUD - Plan, klima og folkehelse

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift*

Sakshandsamarar:

Sigrun Wølstad, Seksjon for kulturarv, kultur, idrett og inkludering

Berit Vik, Seksjon for kulturarv, kultur, idrett og inkludering

Lillian Bakke Byrkenes, seksjon Forvaltning Vestland, Infrastruktur og veg

Kari Bjørndal, Seksjon for naturressursar, landbruk og reiseliv, Innovasjon og næringsutvikling

Gunhild Raddum, Seksjon transportplan, Mobilitet og kollektiv

Vedlegg

1

Kart

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND

Njøsavegen 2



li

Alver kommune  
Plan v/ Arealforvaltning  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

667

|                |                 |              |                   |                       |
|----------------|-----------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Saknr.:</b> | <b>Kommune:</b> | <b>gbnr.</b> | <b>Gardsnamn:</b> | <b>Dykkar ref.:</b>   |
| 21-020         | Alver           |              |                   | 21/6328 -<br>21/83683 |

## Offentleg ettersyn & høyring - Områderguleringsplan for Langelandskogen

### Dokumentliste;

| Dok. nr. | n/ut | Dato       | Avsendar/mottakar                                          | Planstatus                     | aksb. |
|----------|------|------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|
| 2021     | /In  | 13.12.2021 | Alver kommune, Plan og byggesak v/Lennatt Falkenberg-Ajell | Offentleg etter: lyn & høyring | H     |
|          |      |            |                                                            |                                |       |

NGIR har monatt Områderguleringsplan for Langelandskogen,- Offentleg ettersyn og høyring, og har fulgjande merknader:

### Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar:

I Alver kommune (og NGJR området forøvrig) bar kvatt einskil<.I hushald reil til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Der er viktig at der vert sert av tilstrekk.eleg areal for bentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløyseringar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Dei bør vurderast moglegheit foT nedgravde avfallsløyseringar (berre for Alver kommune). I tillegg er det viktig at tilkomstvegar- til bentestadar - har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilco kan nytta dei. Ilcutstadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved h.cnrcstadanc. AJtcmativr må ein ha gjennomkøylingsvegar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke. og verta brøyt når det er snø og is.

Kjevikdalen 23.12.2021

Stein Hansen  
-Kunderådgevar-



Alver kommune, Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar: e6607694-7322-48a7-9e9f-7d3ca58efe63  
Vår: 21/10415 - 22/12935

Saksbehandlar:

Bente Kopperdal Hervik  
bente.kopperdal.hervik@alver.kommune.no

Dato:

14.02.2022

## Områdereguleringsplan for Langelandskogen - uttale kultur

Viser til områdereguleringsplan for Langelandsskogen som ligg ute til høyring og offentlig ettersyn med merknadsfrist 14. februar. Tenesteområde kultur har følgjande merknader til planforslaget:

### Leikeplassar og nærmiljøanlegg

I kapittel 2.4 bokstav c står det at nærleikeplassar skal ha eit areal på minst 500 m<sup>2</sup>. 500 m<sup>2</sup> kan vera noko lite areal til eit slikt formål utifrå planteikningane der det ligg inne ein sti midt inne i området som er sett av til nærmiljøanlegg. Også med tanke på at det står under 4.1.3. *Nærmiljøanlegg* at dette skal vere ein offentlig tilgjengeleg møteplass i Frekhaug-området ville det vore ønskeleg med eit større område satt av til dette føremålet.

I kapittel 4.1.3 står det at det ikkje skal vera tillate med ballbane. Vår vurdering er at ein ikkje bør avgrensa moglegheit for å byggja ein liten ballbinge eller liknande innanfor dette området.

### Friluftsliv

Både plankartet, planskilddinga og føresegnene viser at det er tenkt på og i stor grad tatt omsyn til friluftinteressene i dette planutkastet både når det gjeld dei som skal bu i feltet og dei som kjem frå andre stader.

I kapittel 2.2 punkt q bør det presiserast at turstiane skal skiltast frå Frekhaug senter og gjennom heile planområdet fram til friluftsområdet kring Storeknappen.

### Kulturminne

I kapittel 8.4 i planskilddinga står det at «*Utbygging av Langelandskogen vil også innebera tap eventuelle enkelte element som steingardar, ein eldre gardsveg og tufter som vitnar om jordbruksdrifta i planområdet. For å ta i vare dette er det innarbeidd eit rekkjefølgjekrav om at kulturminne som kan verta råka av utbygging må vera dokumentert sikra før utbygging*». I rekkjefølgjekrava i kapittel 7.1 i føresegnene står det «*Kulturminne som kan verta råka ved utbygging må vera dokumentert sikra eller frigitt av kulturminnemynde. Kulturminne som skal takast vare på må sikrast i anleggsfasen.*»

Det er 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.

### Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug post@alver.kommune.no  
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00 www.alver.kommune.no

Kontonummer: 3207 29 30559  
Organisasjonsnummer: 920 290 922

I planskildringa kapittel 7.2.4 under kulturarv og skadereduserande tiltak står det at «*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.*»

Føresegnene kapittel 7.3 sikrar at berre at kulturminnemynde vert kontakta før tiltak som kan påverka kulturminne vert sett i gang i føresegnssområde #2.

Formuleringa i føresegene 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 overlatt 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.

### **Formgiving og kvalitet**

Om formgiving og kvalitet viser kapittel 2.2 punkt t til Konsekvensutgreiing KU samlerapport datert 23.09.2021, tema stadutvikling, arkitektur og estetikk frå er rettleiande detaljregulering.

I konsekvensutgreiinga heiter det i punkt 8.3 om tettstadsform og estetikk at «utvikling av Langelandsskogen og Frekhaug nord er definert av kommunen som ei sentrumsutvikling». Planen har føresegnar 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.

Miljøverndepartementet har publisert *Råd og eksempler – Sentrumsutvikling*, som inneheld råd for plan- og byggingsarbeid i sentrum av norske byar og tettstadar. Under kapittel 12, Kultur og offentlege institusjoner, kan ein mellom anna lesa «Både selvstendige skulpturer og integrering av kunstneres verk i bygningers fasader skaper innhold i de offentlige rom». 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.

Med helsing

Eirik B. Utne  
Kultursjef

Bente Kopperdal Hervik  
rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Alver kommune, Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG



Alver kommune, Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Referanser:

Dykkar: 0010fe7f-f461-4f8f-9d5f-c65cd83e6da3

Vår: 21/10418 - 22/1148

Saksbehandlar:

Irene Wilhelmsen

irene.wilhelmsen@alver.kommune.no

Dato:

06.01.2022

## Svar - Offentleg ettersyn & høyring - Områdereguleringsplan for Langelandskogen

Vegavdelinga har fylgjande innspel til offentleg ettersyn og høyring – Områdereguleringsplan for Langelandskogen.

Plankart:

Inernt i planen er det langs o\_SKV1 og o\_SKV3 regulert med separat felt for sykkel og fortau. Når ein kjem ut på Sagstadvegen fv244 er det regulert for gs-veg med felles bruk.

Motsatt side av fylkesvegen med detaljregulering for ny kryssløysing på Frekhaug er det og regulert for separat gang- og sykkelveg. Det er ikkje samanheng i dette og anbefaler at det og vert grundig vurdert å regulere med separat fortau og sykkelveg på strekninga mellom avkøyring til Langelandskogen og ned til overgang fv564. Det vil gi betre heilskap til og frå området Langelandskogen.

Saknar byggegrense mot offentleg veg i planen. Sjølv om det er regulert inn anna vegformål bør det vere byggegrense på 4m frå kant fortau, dersom anna vegformål er smalare enn 4m.

Avkøyrsl SV1 bør spesifiserast å vere nedsenka fortau då det vil bli avkøyrsl til ein eigedom, ikkje ein køyreveg til eit område.

Med helsing

Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- avløp-  
forvaltning

Arne Helgesen  
Avdelingsleiar

Irene Wilhelmsen  
Ingeniør

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

**Alver kommune**

Postboks 4, 5906 Frekhaug post@alver.kommune.no  
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00 www.alver.kommune.no

Kontonummer: 3207 29 30559  
Organisasjonsnummer: 920 290 922

**Mottakarar:**

Alver kommune, Plan og byggesak

Postboks 4

5906

FREKHAUG

Alver kommune v/Planforvaltning  
Lennart Falkenber-Arell  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/9035 - 21/86178

Saksbehandlar:  
Jan Roald Wolff Treni  
jan.roald.wolff.treni@alver.kommune.no

Dato:  
17.12.2021

## **kommentar til Kontroll av vedlagt VA-rammeplan - Områdereguleringsplan Langelandskogen**

VA-rammeplan for Langelandskogen er utarbeidd med omsyn til dei tilbakemeldingane me hadde i uttala vår.

Når da gjeldt avløypshandtering, vil me at vurdering av kapasitet og kostnader for Varnappen reinseanlegg må sjåast på i ein eigen sak.

Med helsing  
Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- avløp-  
forvaltning

Arne Helgesen  
Avdelingsleiar

Jan Roald Wolff Treni  
Rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Alver kommune v/Planforvaltning      Postboks 4      5906      FREKHAUG

### **Alver kommune**

Postboks 4, 5906 Frekhaug      post@alver.kommune.no  
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00      www.alver.kommune.no

Kontonummer: 3207 29 30559  
Organisasjonsnummer: 920 290 922



Hei,

Alver kommune innfører nye rutinar til føresegn for offentleg vatn og avlaup.

Vi ynsker at desse punkta vert lagt inn som rekkefølge i planføresegn for Langelandskogen

Før det kan gjevast ferdigattest eller midlertidig bruksløyve for bueiningar i felt/delfelt skal følgjande være opparbeid og godkjent.

VA-anlegg:

1. Det skal liggje føre sluttdokumentasjon som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune VA forvaltning.
2. VA-anlegget skal etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar, overtakast av Alver kommune til drift og vedlikehald.

**Jan Roald Wolff Treni** | Rådgjevar Eigedomsforvaltning

Telefon: 966 26 252

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

[www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no)



**ALVER**  
KOMMUNE



Alver kommune ved planavdeling  
Lennart Falkenberg-Arell  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/10409 - 22/12972

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
16.02.2022

## **Uttale - områdereguleringsplan for Langelandskogen - gbnr 324/1 m.fl**

### **Uttale – Langelandsskogen**

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.

#### **Føresegn 2.2 bokstav i)**

Det kan vere vanskeleg å handtere krav om at terrengmur i «hovudsak» skal byggast i naturstein. Er dette tenkt som ei oppmoding, eller vil avvik frå naturstein krevje dispensasjon frå plan? Dette kan med fordel presiserast i detaljregulering.

#### **Føresegn 2.4 bokstav 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%.

#### **Føresegn 2.5**

##### **Bokstav 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.

##### **Bokstav 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.

#### **2.7.1 bokstav a)**

Føresegn har relativt generell formulering. Kan vere vanskeleg å vurdere kva som ligg i «logisk gangmønster», ved vurdering av parkering i byggesøknad. Parkeringsløyising må presiserast ytterlegare i detaljregulering, som går fram av føresegn 3.1 bokstav e).

### 2.7.3 bokstav a)

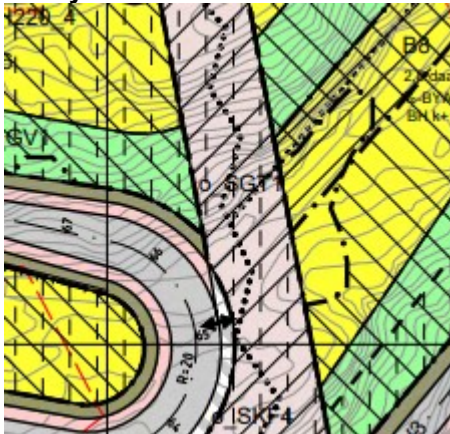
Formulering knytt til at parkering i «all hovudsak anleggast under eller delvis under bakken». Føresegna opnar for at det kan etablerast parkering på gateplan. Det kan vere utfordrande å stå på krav om parkering under bakken i byggesak, dersom ansvarleg søkjar viser til denne ordlyden. Føresegna opnar 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.

### Føresegn 4.2.1 bokstav c)

Formulering «avkøyring i sving bør unngåast dersom det er mogeleg» opnar for skjønnsvurdering ved byggesak. Avkøyrslar må regulerast nærmare ved detaljregulering.

### Avkøyrslar til B8



Avkøyrslar 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 avkøyrslar i områdeplan.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

### Mottakarar:

Alver kommune ved planavdeling

Postboks 4

5906

FREKHAUG

**Fra:** John Fredrik Wallace <jw734@kyrkja.no>  
**Sendt:** fredag 28. januar 2022 13:20  
**Til:** Postmottak Alver  
**Kopi:** Anne Sofie Nergård Uthaug  
**Emne:** Merknader til områdereguleringsplan for Langelandskogen

Til Plan v/ Arealforvaltning

Alver kyrkjelege fellesråd har i møte 20.01.22 drøfta planforslaget til områderegulering for Langelandskogen. Det blei gjort slikt høyringsvedtak:

*«Alver kyrkjelege fellesråd støttar at områdeplanen for Langelandskogen legg opp til moglegheita for å plassera ei kyrkje både i BOP 1 og BOP 2, og ber om at begge desse alternativa vert haldne opne vidare i områdeplanen.*

*Fellesrådet ønsker at ei ny kyrke på Frekhaug må få ein sentral plassering i forhold til kommunikasjonane ved Frekhaug senter og vurderer ei plassering både BOP1 og 2 til å tilfredsstilla dette.*

*Fellesrådet ønskjer samstundes at kyrkja får ei god og synleg plassering, godt skjerma mot trafikkstøy, slik at også uteområda (kyrkjebakken), vert brukande til ulike aktivitetar. Sol- og støytilhøva er her viktige faktorar.*

*Grunnforholda må også vera slik at det er økonomisk gjennomførleg å byggja på tomta. I den samheng ser vi at området i BOP 1 nærast senteret kan ha nokre utfordringar som må vurderast nøye i den vidare planprosessen.»*

*Med venleg helsing*

**John Fredrik Wallace**  
Kyrkjeverje Alver kyrkjelege fellesråd  
Tlf: +47 48284872  
Epost: [jw734@kyrkja.no](mailto:jw734@kyrkja.no)

Sentralbord: 4000 1691  
[Post.alver@kyrkja.no](mailto:Post.alver@kyrkja.no)  
[kyrkja.no/alver](http://kyrkja.no/alver)  
Org.nr: 923 026 150

## Innspel områdereguleringsplan for Langelandskogen

FAU ved Meland ungdomskule er positiv til at det er sett av areal til offentlig og privat tenesteyting, som er tiltenkt skuleformål i planen. Det er vanskeleg å uttale seg om kva kvalitet areala har som skuleformål. Vi kan ikkje sjå at det er gjort ei vurdering om beste plassering av skule i planområdet. Vi vil likevel be om at området til skule vert plassert i det best eigna området. Det må takast omsyn til god infrastruktur for mjuke trafikantar, og god tilkomst for rørslehemma. Ein må også syte for at området har gode uteareal som bidreg til gode sosial møteplassar og for fysisk aktivitet. Området må også være stort nok til rikeleg med undervisningsareal, spesialrom, gymsal og allrom. Vi ser også at ein planlegg symjehall i planområdet. Vi vil forslå at den blir plassert i tilknyting til skulen for å nytte felles parkering, garderobe og anna mogeleg fellesbruk.

Kapasiteten på Meland ungdomskule er for lengst sprengt. Bygningsmassen er langt frå tilfredsstillande og det er dårlege arbeidsforhold både for elevar og tilsette. FAU ber om at Alver kommune etter godkjent plan, utan opphald sett i gong med detaljregulering av ny ungdomskule.

For FAU Meland ungdomsskule, Bjørn Gripsgård Knudsen

14.02.2022

**Fra:** Nina Almeland <ninaalmeland@outlook.com>  
**Sendt:** onsdag 2. februar 2022 11:23  
**Til:** Postmottak Alver  
**Kopi:** Morten Klementsén  
**Emne:** Plan v/Arealforvaltning Langelandskogen

## **Merknader til privat planforslag for Langelandskogen:**

Det vises til kunngjøring av planforslag dat. 14.12.2021 med frist for merknader satt til den 13.02.2022.

Planforslaget er på 268 daa avsatt til 670 boliger (eneboliger, rekkehus og blokker) og offentlig områder med barnehage, forsamlingshus, kirke/ kulturhus, ungdomsskole, omsorgsboliger og privat tjenesteyting, med byggehøyde opp til 16 m. Dette er den

største tettstedsutviklingsplanen i Alver kommune på lang tid, og vil få betydelige konsekvenser for arealbruken, senterutvikling og sosiale struktur på Frekhaug. Planforslaget må derfor underlegges en forsvarlig kommunal saksbehandling, herunder gis tilstrekkelig tid for en seriøs debatt rundt utvikling av Frekhaug området. Skal det oppnås må planen tas inn i rullering av kommuneplanen for Alver. Ikke minst fordi utbygging av området krever sterk grad av kommunalt initiativ og styring slik at kvalitetskrav og budsjetter harmonerer med utbygging av området.

Planforslaget i Langelandsskogen sprenger alle grenser for en forsvarlig utbygging med store terrenginngrep, komplisert infrastruktur og et uavklart forhold til gjennomgående fylkesveg som har for liten kapasitet i dag ift. års døgntrafikk (ÅDT), og må ytterligere oppgradere/ utvides som følge av den utbygging som er foreslått.

Med store områder avsatt til barnehage, forsamlingshus, kirke/ kulturhus, ungdomsskole og omsorgsboliger, legger planforslaget opp til at Alver kommune skal gå inn med betydelige midler for kjøp av areal og tilrettelegging av off. infrastruktur, herunder opparbeidelse og omlegging av veger, vann/ avløp og terrengplanering.

Denne planen endrer fullstendig det som tidligere er foreslått i kommunale planer for Frekhaug-området, og planforslaget må således inntas i rulleringsarbeidet med ny kommuneplan for Alver. Dette for å sikre en forsvarlig behandling av et så omfattende utbyggingsområde som nå lanseres.

Innbyggere i Alver kommune har krav på at kommunen ikke går med åpne øyne inn i nye økonomiske overskridelser som vil få konsekvenser for fremtidig kommuneøkonomi. I et såkalt offentlig/ privat samarbeidsprosjekt (OPS) er det overveiende sannsynlighet for at kommunen får betydelige merutgifter når prosjektbudsjettet gjøres opp. Det er derfor avgjørende at dette planforslaget ikke forseres frem, men gis tilstrekkelig tid for bearbeiding og forankring i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget lanserer boliger og offentlige institusjoner på mindreverdige arealer med dårlige solforhold/ klimatisk eksponert, hvor omsorgsboliger, skole og barnehage gis negativ eksponering mot øst og utsatt for vesentlig vegstøy.

Innholdet i dette planforslaget må skaleres betydelig ned som samsvarer med en mer forsvarlig tettstedsutvikling for Frekhaug-området. Lokalisering av offentlige institusjoner må alternativt vurderes ift. attraktivitet, logistikk og stedskvaliteter.

Å plassere omsorgsboliger, barnehage og kirke/ kulturhus på en mindreverdig tomt nært en trafikkert og støyutsatt gjennomfarts veg er lite gjennomtenkt. Planer for lokalisering av kirketomt ved den gamle ungdomsskolen som skal rives, gis en vesentlig bedre tomtekvalitet og beliggenhet. Likeså for lokalisering av ny barnehage ved eksisterende.

Det er helt åpenbart at dette private planforslaget som nå lanseres, bærer preg av et hastverksprosjekt som er lite gjennomtenkt mht. funksjoner, stedskvaliteter og topografi/ solforhold, og ikke minst teknisk og sosial infrastruktur til området. Det kan virke som om en eiendomsaktør har fått hånd om et sentralt areal, og ønsker høyest mulig avkastning av dette arealet. I og for seg ikke noe galt i, men å innta offentlige funksjoner som med all tydelighet skal være med på finansiering av dette prosjektet er tvilsomt. Spesielt når offentlige funksjoner kan lokaliseres vesentlig bedre på andre sentrale arealer enn foreslått i denne planen.

Konklusjon: Forslag til områdeplan må inngå i kommunens rullering av kommuneplanen, hvor det blir en seriøs debatt om lokalisering av viktige offentlige fellesfunksjoner lagt til Frekhaug. Et OPS-samarbeid mellom private aktører og kommune krever god planbevissthet og dokumentasjon mht. arealstrategi, bevissthet om tomtevalg og lokaliseringsfaktorer, og ikke minst hvilken kommunale investeringer en slik storstilt utbygging vil kreve. Kommunen har ikke råd til flere feilinvesteringer.

For

Folkepartiet/UA gruppe

Morten Klementsén

Gruppenleder



Roald Bjørndal

Boks 72

5906 FREKHAUG

10.02.2022

Alver kommune – Plan og arealforvaltning

5918 Frekhaug



### **Områderegulering for Langelandskogen – høyring**

Reguleringsområdet er lokalisert langs fv. 564 frå Fossekrysset til Frekhaug senter. Forutan E39 over Flatøy er dette det mest trafikkerte vegstrekket i tidlegare Meland kommune. I seinare år har det her vore stor trafikkauke grunna omfattande utbygging av bustadfelt og næring i Frekhaug/Mjåtveitområdet.

I høve til den store trafikken har fylkesvegen relativ låg standard med omsyn til kurvatur, kjørebanebreidd og vegskulder. Enkelte plasser ligg kjørebanekanten (asfaltkanten) berre 30-40 cm frå fjellskjeringa. Fartsgrensa på vegstrekket er 70 km/t, og det er tillete med forbikjøring. Slik vegstandarden er i dag burde det ikkje vera tillete med forbikjøring. Har sjølv opplevd fleire svært farlege situasjonar i denne samanheng.

På sikt bør dette vegstrekket rustast opp til ein betre standard og då særleg med tanke på opparbeiding av skulder langs vegen (tilkomst for utrykningskjøretøy), auka vegbreidde og rabatt mellom bilveg og gang/sykkelveg. Biltrafikken og trafikken på gang/sykkelvegen vil nok berre auka i framtida på dette vegstrekket. Ein burde såleis planlegga for ein standad om lag som ein i dag har på E39 over Flatøy, gjerne med midtdelar.

Ein slik utviding av fylkesvegen vil truleg vera mest aktuelt å føreta på nord-vest sida av vegen, altså mot det planlagte reguleringsområdet. Dette vil såleis truleg få visse konsekvensar for arealdisponeringa i reguleringsområdet.

Stiller også spørsmål om det er hensiktsmessig å lokalisera ungdomsskule/kyrkje på det planlagte offentlege arealet langs med og så nær opp mot den trafikkerte fylkesvegen.

Dette som nokre merknader til reguleringsframlegget.

  
Roald Bjørndal

**Fra:** Svein Erik Lund <sel@lundlaastad.no>  
**Sendt:** torsdag 10. februar 2022 19:38  
**Til:** Postmottak Alver  
**Emne:** Merknad og innspill til 'Områdereguleringsplan for Langelandskogen på høyring'

Hei Alver kommune.

Vi har innspill og merknader til Områdereguleringsplan for Langelandskogen.

Vi har som arkitekter med lang erfaring innen faget og skolebygg og samfunnsutvikling vurdert muligheter for blant annet ny ungdomsskole på Meland og har i den forbindelse blant annet sett på alternativ plassering av ny ungdomsskole på Fossemyrane.

Vi har følgende innspill og merknader til forslaget på Langelandsskogen:

- 1) Plassering av ny ungdomsskole ligger på et undersølt og støyutsatt område er lite gunstig.
  - 2) Området er meget kupert og østvendt og er som vi har sett lite egnet for store bygg som vil gjøre store naturinngrep.
  - 3) Det mangler infrastruktur i området.
  - 4) Det mangler objektiv utredning av økonomi og kostnader knyttet til forslaget.
  - 5) Forslaget virker som lite gjennomtenkt med tanke på hele kommunens fremtidige utvikling.
- Dette fremstår som lite gjennomtenkt og kanskje ikke det beste forslaget for stedsutvikling i kommunen.

Vi mener kommunen bør vurdere å anlegge ny ungdomsskole i nærheten av eksisterende idrettsanlegg som ligger

ved Fossemyra, Meland aktiv og Sagstad skole. Her ligger infrastrukturen til rette og kan enkelt videreføres og utbygges.

Det er korte distanser og en sparer foreldre og brukere mye tid og kostnader ved å samlokalisere anleggene.

Et skolebygg skal være et praktbygg som hele kommunen tar sin stolthet over. Norge har en lang tradisjon for flotte

skolebygg, som det er mange eksempler av i Bergen for eksempel ( Rothaugen, Møllenpris, Storetveit, Landås, Nordnes skole osv osv)

Disse skolene ligger på gode, solrike, oversiktlige og planlagte tomter med god kommunikasjon og infrastruktur. Hele kommunen og alle skolens brukere, ansatte og elever tar stolthet over skolebygg som skal stå i generasjoner fremover på et planlagt godt og egnet sted!

Derfor anmoder vi kommunen å bruke litt ekstra energi og tid på å planlegge stedsutviklingen og bedre skoleanlegg som for eksempel på Fossemyrane som hele kommunen kan være stolt av i for ettertiden og spare miljøet og kommunens økonomi videre.

mvh

Svein Erik Lund / siv.ark MNAL / partner  
Strandgaten 201  
5004 Bergen

mob: 92038298

<https://lundlaastad.no/>



## Merknader til Områdereguleringsplan for Langelandskogen, Alver kommune.

Det vises til kunngjøring av planforslaget dat. 14.des. 2021 med frist for merknader satt til den 14. febr. 2022.

### **Merknadene til planforslaget knytter seg bl.a. til:**

- Planområdet er eksponert mot øst-sørøst og således undersølt.
- Arealet er støyutsatt nært Fylkesveg med dagens ca. 9000 ÅDT, med sterk økning av trafikkmengden kommende år.
- Planområdet er bratt og kupert og er lite egnet for store bygg og derved betydelige naturinngrep.
- Planområdet vil være krevende og svært kostbart å bygge ut pga. topografi (kupert og bratt).
- Utbygging av infrastruktur i området vil medføre store utgifter for kommunen.
- Det er ikke gjort analyse av utbyggingsøkonomi og kostnader knyttet til forslaget.
- Utbyggingsområdet er lite gjennomtenkt med tanke på stedsutvikling herunder kommunens fremtidige sentrumsutvikling.
- Et skolebygg plassert i planområdet ligger langt fra eksisterende Sagstad skole og Meland Aktiv med tilhørende idrettsanlegg og eksisterende teknisk infrastruktur.
- Et kirke/ kulturhus/ skolebygg plassert på foreslått areal er uforenelig med kvaliteter slike bygg krever.

Planforslaget er på 268 daa avsatt til 670 boliger (eneboliger, rekkehus og blokker) og offentlig områder med barnehage, forsamlingshus, kirke/ kulturhus, ungdomsskole, omsorgsboliger og privat tjenesteyting, med byggehøyde opp til 16 m. Dette er den største tettstedsutviklingsplanen i Alver kommune på lang tid, og vil få betydelige konsekvenser for arealbruken, senterutvikling og sosiale struktur på Frekhaug. Planforslaget må derfor underlegges en forsvarlig kommunal saksbehandling, herunder gis tilstrekkelig tid for seriøs politisk behandling rundt utviklingen av Frekhaugområdet. Planen må således tas inn i rullering av kommuneplan for Alver. Ikke minst fordi utbygging av dette private planområdet krever sterk grad av kommunalt initiativ og styring, slik at kvalitetskrav og budsjett harmonerer med utbygging av området.

Utbyggingsområdet som er vist til på planutkastet er øst-sørøstvendt med kupert terreng. Vesentlige deler av området har dårlige solforhold, og terrenget er bratt og krevende å bygge ut/ planere. I tillegg er støyforhold fra Fv betydelig med en ÅDT på nærmere 9000. Trafikken vil øke vesentlig de kommende år med de utbyggingsplaner som er foreslått på Holsnøy, spesielt for Frekhaugområdet som handelssenter på øyen. Vegen må derfor opprustes med betydelig breddeutvidelse mot utbyggingsområdet.

Til tross for manglende kvaliteter Langelandskogen innehar, foreslår planforslaget både boligblokker øverst i kupert skråning mot fjellet, og ungdomsskole og kirke lagt til feltet nærmest fylkesvegen med betydelig trafikkstøy. Dette fremstår planfaglig sett som dårlig begrunnet.

Å plassere en ungdomsskole på et undersølt og sør-østvendt område, samt plassere et kirkebygg på et areal med dårlige topografiske kvaliteter, er faglig sett betenkelig. Skal man bygge i dette planområdet, egner det seg hovedsakelig til næringsvirksomhet av ulik slag. Men på grunn av bratt og kupert terreng legger man i stedet boliger, skole og kirke på arealet, da et næringsområde vil være vanskelig å arrondere/ planere til en akseptabel kostnad. Dette er mildest talt urovekkende.

Frekhaugområdet har en meget god alternativ skoletomt på Fossemyren sentralt til idrettshall og utendørs idrettsanlegg, og ligger nært Sagstad skole. Denne tomten har vesentlig bedre kvaliteter mht. beliggenhet og tilgjengelighet, meget gode solforhold, ingen trafikkstøy, lett å bygge ut med etablert teknisk infrastruktur, og således ideell egnethet for ny ungdomsskole.

Likeledes har ny kirke/ kulturhus vært foreslått på tomt der eksisterende ungdomsskole ligger i dag (gamleskolen skal rives), og har således ideell plassering mht. skjerming for trafikkstøy, gode solforhold, meget god tilgjengelighet, åpenhet og god eksponering i landskapet. Tomten er allerede opparbeidet med tilrettelagt infrastruktur, og har i så måte vesentlig bedre tomte kvalitet og beliggenhet enn Langelandskogen.

At kommunen går inn for bygging av skolebygg og kirke/ kulturhus i Langelandskogen er således svært betenkelig.

**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.

Langelandskogen har vanskelig topografi og er meget kostbart å bygge ut (sprengning/ planering, teknisk infrastruktur), og innehar ingen positive synergier til eksisterende skolebygg og idrettsanlegg.

Tilsvarende for kirke/ kulturhus som har vesentlig bedre lokalisering og kvaliteter sentralt på Frekhaug.

Så 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.

Planforslaget på Langelandsskogen sprenger alle grenser for en forsvarlig utbygging med store terrenginngrep, komplisert infrastruktur og et uavklart forhold til gjennomgående fylkesveg som har for liten kapasitet i dag ift. årsdøgntrafikk (9000 ÅDT), og må ytterligere oppgradere/ utvides som følge av vider utbygging på øyen.

Med store områder avsatt til barnehage, forsamlingshus, kirke/ kulturhus, ungdomsskole og omsorgsboliger, legger planforslaget opp til at Alver kommune må gå inn med betydelige midler for kjøp av areal og tilrettelegging av off. infrastruktur, herunder opparbeidelse og omlegging av veger, vann/ avløp/ renseanlegg og terrengplanering.

Denne planen endrer i stor grad det som tidligere er foreslått i kommunale planer for Frekhaug-området, og planforslaget må således inntas i rulleringsarbeidet med ny kommuneplan for Alver. Dette for å sikre en forsvarlig behandling av et så omfattende utbyggingsområde som nå lanseres.

Innbyggere i Alver kommune har krav på at kommunen ikke går med åpne øyne inn i nye økonomiske overskridelser, og som vil få konsekvenser for fremtidig kommuneøkonomi. I et såkalt offentlig/ privat samarbeidsprosjekt (OPS) er det overveiende sannsynlighet for at kommunen får betydelige merutgifter når prosjektreknskapet gjøres opp. Det er derfor avgjørende at dette planforslaget ikke forseres frem, men gis tilstrekkelig tid for bearbeiding og forankring i kommuneplanens arealdel.

Innholdet i dette planforslaget må skaleres betydelig ned, og som samsvarer med en mer forsvarlig tettstedsutvikling for Frekhaug-området. Lokalisering av offentlige institusjoner må derfor alternativt vurderes ift. byggemodenhet, infrastruktur, attraktivitet, logistikk og steds kvaliteter.

Det er helt åpenbart at dette private planforslaget som kommunen nå lanseres bærer preg av et hastverksprosjekt og lite gjennomtenkt mht. funksjoner, steds kvaliteter og topografi/ solforhold, og ikke minst teknisk og sosial infrastruktur til området. At en eiendomsaktør har fått hånd om Langelandskogen og ønsker høyest mulig avkastning av dette arealet er i og for seg ikke noe galt i. Men å innta offentlige funksjoner som med all tydelighet skal være med på finansiering av dette prosjektet er heller tvilsomt. Spesielt når offentlige funksjoner kan lokaliseres vesentlig bedre på andre sentrale arealer enn foreslått i denne planen.

**Konklusjone:** Forslag til områdereguleringsplan for Langelandskogen må inngå i kommunens rullering av kommuneplanen, med faglig og politisk forankring og debatt rundt lokalisering av viktige offentlige bygg og fellesfunksjoner. Et OPS-samarbeid mellom private aktører og kommune krever god planbevissthet og dokumentasjon mht. arealstrategi, bevissthet om tomtevalg og lokaliseringsfaktorer, og ikke minst hvilken kommunale investeringer en slik storstilt utbygging vil kreve. Kommunen har ikke råd til flere feilinvesteringer.

Torbjørn Aase Nævdal

5919 Frekhaug

Fra

Knut Arild Langeland

Sagstadvegen 47a

5918Frekhaug

Langeland 13.02.2022

## MERKNADER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR LANGELANDSKOGEN

Viser til brev om offentlig ettersyn & høyring – Områdereguleringsplan for Langelandskogen, datert 12.12.2021, der jeg har følgende merknader:

### **Merknad (1)**

Påstanden om at området Storeknappen er et viktig turområde for inbyggerne i Frekhaug er uriktig.

Velger man å gå for den foreslåtte planløsningen, der området Storeknappen nevnes svært mange ganger og derfor kan virke som et avgjørende argument for at man skal bygge ut Langelandskogen, vil det føre til et betydelig større inngrep i det lokale landbruket enn det plandokumentene hevder.

I planskildringen legges det svært stor vekt på tilknytningen og tilgangen til ``Storeknappen turområde. Det vises også til ``Medverknad for voksne, med spesielt fokus på turgrupper``. En leser som ikke er kjent med, eller har tilknytning til området, kan lett sitte igjen med inntrykket av at dette er et svært viktig turområde for Frekhaug sine beboere og turgrupper. Hele planteksten fremstår som tendensiøs og er i beste fall upresis.

Som grunneier og friluftsentusiast er jeg av naturlige årsaker en flitting bruker av mitt eget området til tur, jakt, matauk og juletrehogst. Det er svært sjelden jeg treffer på andre turgåere i området sammenlignet med hva jeg møter på turene mine til for eksempel Krossfjellet og området rundt, Fosse/ Kleivane, turvei langs Mjåtveitveia mot Sagstad, samt turområdet Flatøy/ Håøy. De nevnte områdene fremstår i betydelig større grad som de viktigste turområdene for inbyggerne på Frekhaug enn Storeknappen slik det udokumentert hevdes i plandokumentet punkt 6.2.3.

Kommunen inviterte Turgruppa Ganglaje og orienteringsgruppa Kvernbit inn i medvirkelsesprosessen.

Ganglaje er opptatt av å benytte hele kommunen sitt turtlbud og varierer de ukentlige turene sine deretter. I samtale med medlemmer har Ganglaje i den siste 3- års perioden gjennomført to (2) turer i Langelandskogen/ til Storeknappen. At Ganglaje kan variere de ukentlige turene sine så godt i en relativt lang periode, viser hvor godt turtilbudet i kommunen er utbygd allerede. Så hvorfor overselge området Storeknappen?

At Orienteringsgruppa bruker området er naturlig med tanke på at det ligger i tilknytning til idrettsanlegget som Kvernbit benytter. Orienteringsgrupper benytter vanligvis terreng, dyretråkk og stier for å finne postene sine og få best mulig treningsutbytte. For dem er området godt nok som det er, og de har tilgang til området gjennom mange akser fra Frekhaug, Meland Aktiv, Langeland, og Fosse.

Følgelig er det ikke dokumentert at det skulle være behov for å bygge ut Langelandsområdet for å gi lettere tilgang til området rundt Storeknappen som et viktig turområde for innbyggerne på Frekhaug.

Jeg sitter igjen med et inntrykk av at planen overselger ``turområdet Storeknappen`` for å vise hvor hensiktsmessig det er å bygge ut Langelandskogen. For utbyggingen og de som profiterer på denne, vil det selvsagt være god butikk at de kan reklamere med turvei i nærhet til boligområde.

Planen sin ambisjon er å legge turveg til Storeknappen. Det er åpenbart at en slik turveg vil føre til at området blir mere attraktivt og tilgjengelig for Frekhaug sine beboere, men man må ikke gi inntrykk av at turvegen og tilgangen til området Storeknappen skal legge forholdene bedre til rette for et viktig, attraktivt og mye benyttet turområdet. Da vedtar man en utbyggingsplan på feile premisser.

Store deler av eiendommen der kommunen ønsker å legge turvei for å legge til rette for friluftaktiviteter i området går over vår eiendom 324/5. Dette er en del av en gård med driveplikt. Området har vært en del av gårdsdriften siden 1870 – tallet og benyttet til jakt, beite for ungdyr og torvsamling. Det finnes spor etter flere torvhus og uttak av torv i området. På 1970 tallet ble området beplantet som en del av den store skogkampanjen i Norge med planting av Sitkagran. I vekstperioden til skogen ble hogstmoden har området vært benyttet til tur.

Nå er skogen høstet og området kan igjen benyttes til beiteområde. Samfunnsutviklingen de siste årene, med selvforsyning og kortreist mat i fokus gir grobunn for optimisme og muligheter til å starte opp lønnsom drift på nytt. Da er vi avhengig av å benytte vår eiendom ved Storeknappen, som utgjør det største arealet på gården.

## **Merknad (2)**

Alver kommune har ikke behov for å vedta utbygging av Langelandskogen nå.

Punkt 5.12.1 hevder at Alver kommune har gitt uttrykk for at det er behov for utvidelse av ungdomsskole eller ny plassering av denne. Kan ikke se at denne påstanden er dokumentert. Alver kommune har tilgang på ledige skolebygg som bør vurderes som alternative løsninger før man legger beslag på nye områder til utbygging. Behovet for ny ungdomsskole på Frekhaug var relevant for Meland kommune, men er ikke nødvendigvis like relevant for Alver kommune.

Punkt 5.12.2 hevder at det er behov for forsamlingslokale/ kirke, kulturhus. Dette stemte nok i 2017 for Meland kommune, men det stemmer ikke nødvendigvis for Alver kommune. I mellomtiden har man pusset opp det gamle meieriet på Frekhaug som synes å dekke det lokale kulturbehovet svært godt. Er det behov for ytterligere areal, kan det gamle kommunehuset i Frekhaug sentrum bygges om og tilrettelegges som kulturhus. Forøvrig er Alver kommune svært godt dekket med kirker i forhold til innbyggertallet og det bør ikke være behov for å legge beslag på nytt land for å bygge flere.

Punkt 8.16 i planskildringen kan leses som at utbyggingen av Langelandskogen er viktig for å legge til rette for en forventet befolkningsvekst i Alver kommune.

Meland kommune gikk rettens vei for å overta et mindre område rundt Sagstad skule som skulle benyttes til skoleplass. Saken ble ført i Bergen tingrett høsten 2018 og i Gulatings lagmannsrett høsten 2019. Saken gjaldt erstatning for området Meland kommune skulle overta. Et sentralt poeng i saken var om det kunne være påregnelig at Meland kommune ville gi tillatelse til at området ble utbygd gitt at man ikke skulle bryte det til skoleplass. Meland kommune var blant annet representert i begge rettsinstanser ved Kristin Nåmdal som også er sentral i arbeidet med Områderegeringsplanen for Langelandskogen.

Meland kommune hevdet at det ikke var påregnelig at grunneiere ville få tillatelse til å bygge ut området rundt Sagstad skule blant annet fordi man allerede hadde regulert for bygging av 900

boenheter i områder med tilknytning til Frekhaug ( Mjåtveit, Fosse, Torvvegen), noe som i følge kommunen var mere enn nok. Det gir rom for 1980 innbyggere dersom man legger til grunn 2,2 personer per boenhet som punkt 8.16.

Mesteparten av dette er ikke utbygd enda grunnet rekkefølgekrav. Et av rekkefølgekravene er at Frekhaugkrysset og utbyggingen av Sagstadvegen fra krysset til Sagstad skule må gjennomføres først.

Meland kommune sine argumenter i rettsakene der man har mere enn nok vedtatt utbyggingskapasitet står i skarp kontrast til punkt 8.16 i planskildringen der man får inntrykk av at utbyggingen av Langelandskogen skal dekke et behov for befolkningsvekst i Alver kommune. Det behovet er allerede dekket.

Legger man i tillegg til grunn at allerede vedtatte utbyggingsområder er underlagt et rekkefølgekrav som ikke er finansiert enda, virker det svært underlig at det haster å vedta utbyggingsplanen nå.

### **Merknad (3)**

Planen om å lage gang- sykkevei gjennom Langelandsskogen til Fosse virker å være en god ide.

Da får man en fin trasee som binder Frekhaug til Flatøy og det populære turområdet til Håøy, samt en bedre rundløype rundt Langeland Fosse enn den som går langs dagens hovedvei. Dette gir et mindre inngrep i Langelandskogen enn det den foreslåtte utbyggingen fører til. Videre vil tiltaket bidra til å oppfylle et sentralt punkt i planskildringen med hensyn til å legge til rette for et attraktivt tur – og friluftstilbud for beboere i Frekhaugområdet.

### **Merknad (4)**

I plankartet, vedlegg 1, fremgår det at reguleringsplanen tar en mindre del av vårt areal (324/5) på grensen mellom 324/4 og 325/17. Kan ikke se at dette har noen verdi for planen og ber om at det tas ut.

### **Merknad (5)**

Ny storkommune krever nye planer.

Planen for utbygging av Langelandskogen er utarbeidet med hensyn til behovene til gamle Meland kommune. Planen er drøftet og vedtatt i denne kommunen. Nå er det Alver kommune som gjelder. Da må man se på Alver kommunen som helhet og alle gamle planer i et nytt lys. Sammenslåingen har blant annet gitt tilgang til nye lokaler og infrastruktur som de tidligere kommunene ikke kunne ta hensyn til i sine gamle planer. Å iverksette disse før man har gjort en grundig totalvurdering for Alver sine behov og tilgjengelige ressurser virker overilt og kan føre til store unødvendige inngrep i landbruk og natur.

Hilsen



Knut A Langeland



**Fra:** Svein Erik Lund <sel@lundlaastad.no>  
**Sendt:** mandag 14. februar 2022 18:47  
**Til:** Postmottak Alver  
**Emne:** Merknad og innspill til 'Områdereguleringsplan for Langelandskogen på høyring'

Hei.

Vi har følgende tilleggsmerknad og innspill til planforslaget områdereguleringsplan for Langelandsskogen.

Vi mener forslaget til ny skole på Langeland er feil plassering og ber dere gjøre en grundig vurdering av ny plassering med samlokalisering til eksisterende skoler og idrettsanlegg.

Ny skole bør etableres i et fremtidsrettet skoleanlegg i med gode kvaliteter for barn og ansatte.

Skolen må ha egne uteoppholdsarealer som skal opparbeides med høy kvalitet. Støy, luft, vind og utsikt virker ikke godt nok vurdert i forslaget. Fellesarealer og utearealer er svært viktig.

Skolen skal ha egne utearealer med høy kvalitet for alle brukere.

Det må etableres trafiksikkert skoleanlegg med hjertesone rundt skolen.

Nytt skoleanlegg må bygge videre på eksisterende skoleanlegg, infrastruktur og bygningsstrukturer der det er hensiktsmessig, for å ivareta god miljømessig- og økonomisk bærekraft.

Dette vil en ny ungdomsskole på Fosse ivareta.

En ny skolen på Fosse vil gi mulighet for sambruk mellom funksjonene både ute og inne av eksisterende idrettsanlegg og fremtidig skoleanlegg. Dette gjelder alle brukere på dags- og kveldstid Det kan

etableres ungdomshus /miljøtjeneste som gir trygghet og tilbud for ungdommen.

Det må planlegges for fremtidig utvidelse og utvikling og sambruk av skole og idrettsanlegg. Ny svømmehall når den er klar er naturlig å legge i nærheten av skolen og eksisterende idrettsanlegg. Dette kan utnyttes som viktige ressurser i skolehverdagen med korte avstander og sambruk.

Svømmehallen vil kunne plasseres i sentrum av klyngen med attraktive og varierte fasiliteter for hele befolkningen i kommunen og underbygge en attraktiv møteplass.

Sentrum og klyngen av idrett, skole og kultur styrkes gjennom plassering av ny svømmehall, eksisterende idrettshall og ny ungdomsskole. Det bør vurderes om andre funksjoner kan legges langs aksen for å bidra til attraktivitet.

Grønn mobilitet styrkes ved å legge skolen i klyngen ved Fosse. Et godt gang- og sykkelveinett sammen med gode lokale kollektivløsninger skal sikre at flest mulig kan benytte anleggene.

Det er miljømessig bærekraftig å bygge smarte nye bygg, bruke eksisterende bygg og bygge på minst mulig myr. Det må legges til rette for grønn mobilitet og korte avstander.

Samlokaliseringen vil være helsefremmende med bruk av egne bein og sykling fremfor bilbasert kjøring Det er sosialt bærekraftig å satse på ungdommen og gi gode tilbud til hele befolkningen. Det må skapes felles møteplasser for alle.

Kommunen må tenkte stort, fremtidsrettet og

helsefremmende. Det er økonomisk bærekraftig å tenke smart ved kommunale investeringer, løse flere oppgaver samtidig i hvert prosjekt og tenke helhetlig og langsiktig. Det må samarbeides mellom ulike aktører ved utvikling og bruk av skole- og idrettsanleggene kommunen. Vi ber kommunen vurdere ny ungdomsskole på Fosse som etter vår faglige mening vil være langt bedre enn ved Langelandsskogen.

Mvh

arkitekt MNAL

Svein Erik Lund

Sendt fra Svein Eriks iPhone



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 offentlig 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 offentlig 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 samleveggar, 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 av terrenget i området, og det vil også kunne bli svært vanskeleg å oppnå intensjonen med desse grønne smetta mellom tomtene. Realiteten vil truleg heller bli høge bergskjeringar, terrengfyllingar og høge murar.

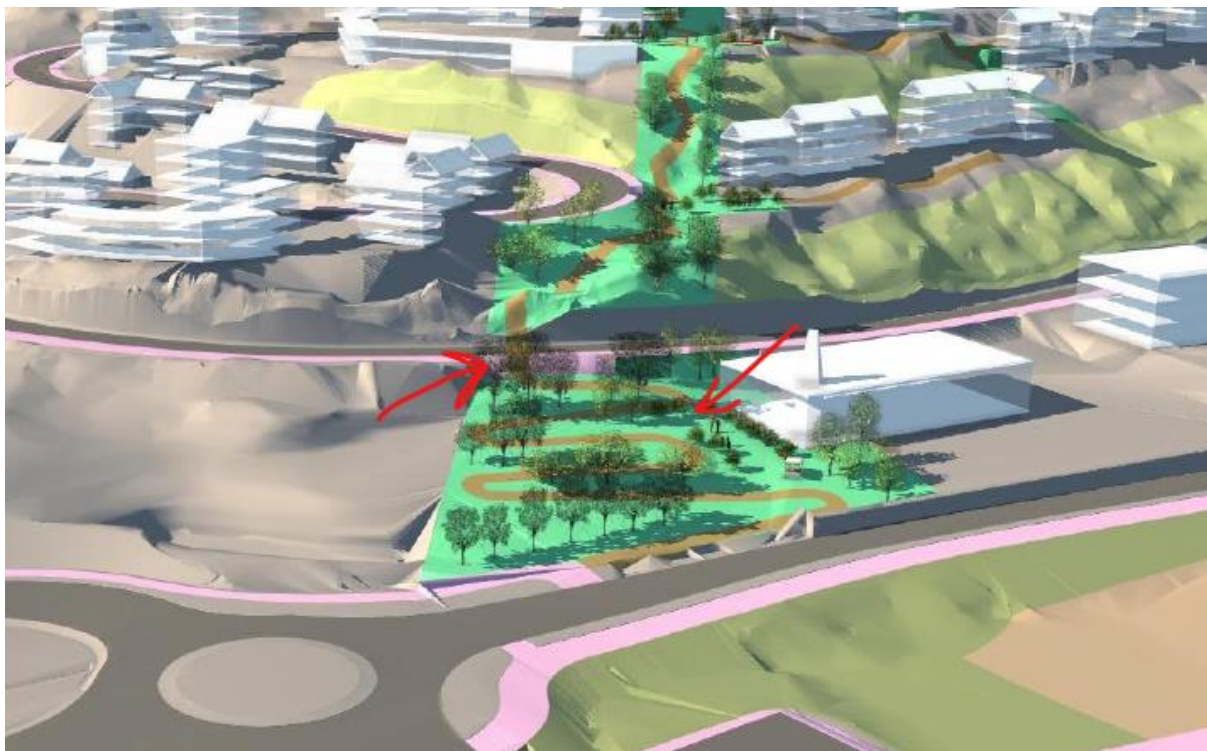
Det vert i planframlegget stilt krav om detaljregulering for alle felt som skal byggast ut. Føresegnene fastset at fleire felt *kan* regulerast under eitt, men det er berre B12 og B13 som *skal* regulerast samla. Her meiner vi altså at heile den sentrale delen av planen må detaljerast no, som del av 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.

## Detaljer 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 samhengane 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 breidde (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 formålsgrrensa 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 maksimalhøgde 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<sup>2</sup> pr. bueining og felles



leikeareal MUA = min. 50 m<sup>2</sup> pr. bueining, altså til saman min. 100 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, skal setjast av min. 150 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> til 35 m<sup>2</sup>. 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 breidde 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 forslumast 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 sær 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



*Figur 3: Bygga på Langeland Gaard ligg fint tilpassa landskapet*

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.

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 byggefelt (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 uteoppghaldsareal 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 hule, og er visuelt skjerma mot omgjevnadane. Plassert oppe i ei åsside, eksponert mot sentrale delar av bygda, vil dette grepet være svært skjemma.
- 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 uttømmende):
  - 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 grønne fasadar på fasadar som har lokal- eller fjernverknad» - For det første må ein her presisere 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.

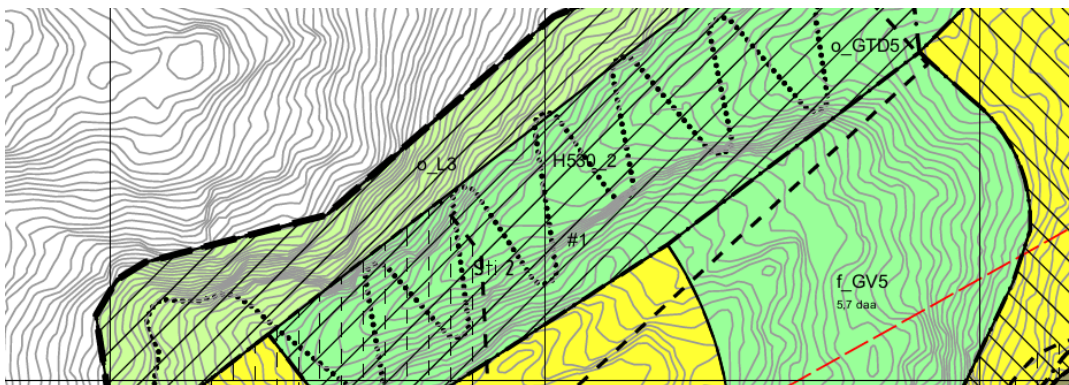


Figur 4: Nybygg på Mjåtveitmarka. Plassert oppe i ei bratt skråning, vil denne løysinga gje svært uheldige visuelle konsekvensar.

## Køyreveggar og gangveggar

Ikkje berre bygningar, men også vegar må leggjast 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 etablere 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 vurderer 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 sjølv sagt 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 offentlig 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 støyson, 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 breidde ut over dei 3,5m opparbeidd breidde på gang- og sykkelvegen (o\_SGV4) oppgitt i planen ser kommunen føre seg at vegeigedomen vil leggja 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 sjølv sagt 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 grøstruktur 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 særskild viktig at kommunen ikkje slepp i frå seg det styringsverktøyet 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

**Fra:** info <info@knarvikmila.no>  
**Sendt:** mandag 14. februar 2022 16:35  
**Til:** Postmottak Alver  
**Emne:** Merknader til planforslaget Områdereguleringsplan for Langelandskogen

### **Ungdomsskule plassert i Langelandskogen.**

Undersolt, støyutsett og ca 1km frå eksisterande idrettsanlegg.

### **Ungdomsskule plassert ved Meland Aktiv.**

Gode sol-forhold , lun plassering og samlokalisering med idrettsanlegg ink. hall og utandørs- og

innandørs fotballbane. Parkering er opparbeida og i tillegg er det er avsett 6000m2 til parkering i

gjeldene kommuneplan. Lite trafikkert veg. Kort veg til skule for dei fleste.

Området er tilrettelagt med vann og avløp. Det er eit stort potensiale i sambruk med Sagstad Barneskule (ca. 500 elevar).

Ein kan bl.a. få på plass eit felles av amfi/auditorium. Dette gir god samfunnsøkonomi.

Området er også godt eigna til ein framtidig symjehall.

### **Plassering av Kyrkje og kommunal barnehage.**

Ny Kyrkje bør plasserast i området der Meland ungdomsskule ligg i dag. Arealet er på ca 10 mål.

Kyrkja vil då inngå i kulturområdet med Meieriet, ungdomsklubb og kunstpark.

Parkeringsplass er opparbeida ved ungdomsskulen. Dette vil utgjere eit flott kulturområde.

Kommunal barnehage flyttast frå området ved Brannstasjonen til den nye delen av Meland Ungdomsskule (paviljongen). Her kan det opparbeidast flotte leikeareal for barnehagen i samband med Kulturparken.

### **Helsebygg.**



Det er også plass til framtidige helsebygg på ungdomsskuletomta.

Fosse 14. februar

Lev Jan Fosse

**Fra:** Konrad Io <io.konrad@gmail.com>  
**Sendt:** mandag 14. februar 2022 10:59  
**Til:** Postmottak Alver  
**Kopi:** Io Konrad; Kaia Marie Amland  
**Emne:** Plan v/arealforvaltning

Hei

Kartet over Øvrebøen Boligfelt (vedlagt) viser godkjente tomter på det som den gang ble kalt Fossesjøen. Her har vi en godkjent tomt i sør-øst som er tatt bort på nåværende planer. Dette er en verdiforringelse av eiendommen og vi ber om at denne godkjente tomten fortsatt vises som godkjent tomt for enebolig.

Vi noterer oss at det ikke tas stilling til kompensasjon for eiendom som går med til gang og sykkelsti fra Øvrebøen til Frekhaug eller til Storeknappen. Dette avgjøres først i forkant av igangsettelse av prosjektet. Vi ønsker en befaring før endelig trase avgjøres for stien til Storeknappen da vi ønsker en liten trase endring her.

Vennlig hilsen  
Konrad Io

14. feb. 2022 kl. 10:38 skrev Kaia Marie Amland <[kaia.marie.amland@alver.kommune.no](mailto:kaia.marie.amland@alver.kommune.no)>:

Hei,  
Viser til telefonsamtale nettopp. Som avtalt på telefon, ber eg deg sende innspelet til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no), og merke innspelet med «Plan v/ arealforvaltning». Så blir innspelet handsama som eit formelt innspel til planen.

Med venleg helsing,

**Kaia Marie Amland** | Rådgjevar, Plan og analyse

Telefon: 56 37 56 30 / 91119828

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

[www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no)



**ALVER**  
KOMMUNE

---

**Fra:** Konrad lo <[io.konrad@gmail.com](mailto:io.konrad@gmail.com)>

**Sendt:** fredag 11. februar 2022 10:50

**Til:** Kaia Marie Amland <[kaia.marie.amland@alver.kommune.no](mailto:kaia.marie.amland@alver.kommune.no)>

**Kopi:** lo Konrad <[io.konrad@gmail.com](mailto:io.konrad@gmail.com)>

**Emne:** Opprinnelig regulert boligfelt på Øvrebøen

Hei og takk for hyggelig prat hos dere i går.

Sender som avtalt kart som viser opprinnelig regulert boligfelt på Øvrebøen. Den viser en tomt som var regulert til bolig, men som nå viser som LNF.

Denne tomten ble regulert av kommuneingeniør Roald Bjørndal i 1970.

Vennligst sørg for at denne tomten fremkommer som godkjent tomt for boligformål.

Vennlig hilsen

Konrad lo



**Fra:** Esther Varøy <esther.varoy@gmail.com>  
**Sendt:** mandag 14. februar 2022 11:11  
**Til:** Postmottak Alver  
**Emne:** Kommentarer til områdeplan for Langelandskogen

Til  
Plan v/ Arealforvaltning  
Alver Kommune

## **Kommentarer til områdeplan for Langelandskogen**

Viser til områdeplan for Langelandskogen, folkemøte 19. januar 2022, samt informasjon fått i åpen kontordag 27. januar. Jeg bor i Lonerenen, og er positiv til bedre regulering av Frekhaug området. Jeg har følgende kommentarer til planen:

### **Valg av område**

Jeg stiller spørsmål ved hvorfor nettopp dette området er valgt til videre utbygging med de formål som ligger i planen; boligformål og offentlige formål(kirke/ungdomsskole). Etter mitt syn ville område rundt Fossemyra og Sagstad skule egnet seg bedre til denne type formål.

### **Tilgjengelig grøntområde**

Området i planen er pr i dag hyppig brukt som turmål for oss innbyggere som bor på Frekhaug. For oss som bor i Lonerenen er det et stort inngrep i vårt nærmeste grøntområde. For de som bor i leilighet uten hage er det ekstra viktig å ha tilgang til et nærliggende grøntområde.

### **Befolkningstetthet**

Det er alt lagt opp til tett utbygging på Frekhaug. Det at det legges opp til til 671 nye boliger, tett på eksisterende tettbygde områder, vil etter mitt syn ikke gjøre det mer attraktivt å bo på Frekhaug. Jeg ser at det for søndre del av Holsnøy legges opp til en befolkningstetthet som ligner på det vi ser i Bergen.

### **Området sitt særpreg**

Etter mitt syn vil det å satse på høy befolkningstetthet i Frekhaug området være med å ødelegge Frekhaug og Holsnøy sitt særpreg . Jeg tror at det er dette særpreget som gjør det attraktivt for potensielle nye innbyggere; ønske om mer plass utenfor Bergen, men med kort reisevei til Bergen.

### **Marked**

Jeg har forstått det slik at det er en boligutbygger som ønsker området regulert, og som ønsker å starte utbygging så snart som mulig. Jeg stiller spørsmål til om det er marked, både på kort og lang sikt, for flere tettbygde boligprosjekt. For flere av prosjektene på Mjåtveit har det tatt lang tid å finne interesserte kjøpere.

### **Rasfare**

Det pekes på at det er gjort innledende utredninger mht rasfare, og jeg er i møte informert om at mer detaljerte utredninger vil foretas i en detaljregulering. Slik jeg kjenner område er det mye stein, og en potensiell rasfare bekymrer selvsagt oss som bor på andre siden av veien av området.

### **Innsyn/utsikt**

Vi som bor langs veien mot området i planen har i dag utsikt til grøntområde med begrenset innsikt inn i våre oppholdsrom (soverom har vi på andre siden). Dersom området utbygges vil det endre både vår utsikt og mulighetene til privatliv da innsyn kan være mulig. Jeg personlig ønsker å bo i et område der vi kan trekke fra gardinene og slippe inn lys og luft, og ikke leve våre liv bak nedrullede gardiner.

### **Sollys**

Det er i planen gjort utredninger for hvordan sollyset vil falle til ulike tider på døgnet på området. Jeg savner utredninger om hvordan inntil 16 meter høye bygninger vil påvirke solforholdene for oss som bor i Lonerenen.

### **Trafikkstøy**

Pr idag er det endel trafikkstøy fra veien, spesielt i tilknytning til endring i fartsgrense rett før/etter Frekhaug senter. 671 boliger samt offentlige tenester vil føre til økt trafikk. Det bør sees på mulighet for å flytte endringspunktet for fartsgrensen nærmere Fossesjøen, samt se på andre støyskjerming-løsninger.

### **Turløype for de eldre**

Jeg synes det er svært positivt at det i forslaget ligger en tur-almenning, og vil oppfordre dere til å tenke ekstra på turmuligheter for de mange eldre som bor i området, helst en løype som ikke går langs bilvei. Da er det positivt med enkle grusveier, og det bør helst være muligheter for å gå runder, men også noen sosiale lunger der man kan sette seg ned og slå av en prat.

**Jeg håper vi kan ivareta Frekhaug som et attraktivt boligområde, og at interessene til de som velger å bosette seg her blir hørt. Det tror jeg blir best ivaretatt ved regulering av det omtalte område som grøntområde. Videre utvikling av grøntområde, gode turstier, samarbeid med frivillige organisasjoner som tilrettelegger et helsefremmende nærmiljø tror jeg er veien å gå. Takk for at du leste helt til slutt :)**

Med vennlig hilsen

Esther Varøy