

MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID, GNR 137 BNR 693 M. FL.

Vi viser til nabovarsel frå Nordhordland Bibelsenter, ved Ard arealplan, av dato 28. september 2016. Vi vil med dette kome med merknader til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Nokre av formuleringane i desse merknadane har vi allereie formidla for omlag eit år sidan, i forrige søknadsprosess. Vi tar desse med likevel, då vårt syn på omfanget av skulen er uendra.

Bakgrunn for saka

Nytt liv misjonssenter overtok lokala til ein matbutikk i 1991. I 1993-94 vart lokala som var på knapt 500 m² utvida med eit tilbygg som vert oppgjeve å ha eit totalt bruksareal på 830 m². Det vart i nokre år drevet barnehage i lokala. I 1999 vart det starta ein barneskule med 21 elevar. I 2003 vart tilbodet utvida til å gjelde ungdomsskule. I 2009 vart skulen igjen utvida med eit tilbygg på 126 m² og eit påbygg på 302 m². I 2015 er elevtalet 117 og skulen søker om eit nytt påbygg på 530 m², noko som ville gje rom for omlag 150 elevar. Det vart også søkt om eit to-etasjars parkeringsanlegg på 2600 m². Denne søknaden vart seinare trekt. Kommunen svara i brev av 20.11.2015 at søknaden på tilbygget var for mangelfull til at den kunne vurderast. Søklar vart sterkt oppmoda til å utarbeide ein reguleringsplan for området, samt og oppfylle fire andre vilkår. Det kom ingen tilsvar på dette innan fristen, og nabolaget hadde ro i omlag to månader. Den 18. mars 2016 bestiller Nordhordland Bibelsenter oppstartsmøte hos Lindås kommune for «å vidareutvikla eit grøntområde og byggje på Nordhordland Kristne Grunnskole».

Varselet om oppstart av reguleringsplanarbeid

Ard arealplan skriv at «*hensikta med planarbeidet er å legge til rette for ei utviding av skulen, samt å sikre grøntområdet*». Dei skriv vidare at det er skissert eit nytt skulebygg med parkeringsanlegg i første etasje og gymsal i andre etasje. For å få nok uteareal til elevane ønskjer dei å benytte Lindås kommune sin tomt som per i dag er avsett til bustadforemål. Dette grøntområdet skal opparbeidast til uteområde og leikeplassar, samt at nokre delar forblir urørd.

Våre merknader

I følge reguleringsplanen frå 10.06.1974 er det lagt opp til forretningsdrift på ein liten del av det området. I «Reguleringsføresegner i tilknytning til reguleringsplan for bustadområdet Buheim, gnr 137, bnr 284, i Lindås kommune» § 23 angående «byggjeområde for forretning» står det som følger:

«På arealet skal berre oppføres bygningar for verksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje er skjemmande eller sjenerande for strøket.»

Dette er «forutsigbarheita» vi naboer har hatt. Bygninger skal altså ikkje vere skjemmande eller sjenerande. I brev av 09.10.2015 skreiv vi mellom anna: «*Det er også omsyn å ta til heilskapen i området, samt at det må vere mogleg å til ein viss grad vite korleis nabolaget vil vere på lang sikt. Vi etterlyser hermed ein heilskapleg plan for dette området som trass alt ligg midt i eit bustadfelt. Det er ikkje haldbart med nye dispensasjonssøknader og nye teikningar i takt med skulens behov for fleire rutemeter. Det må vere rammer for utnyttelsesgrad og kotehøgder sjølv om formålet til området er til allmenn nytte. Føresegnene til reguleringsplanen frå 1974 dekkjer ikkje dette godt nok i dag*». I så måte ynskjer vi planarbeidet velkommen.

Vi har ikkje vidare merknader til formålet området skal brukast til, og har sett at den overordna kommunedelplanen for Knarvik-Alversund har avsett området til «bygning med særskilt allmennyttig formål». Vi stiller likevel eit lite spørsmålsteikn ved at ein friskule som har prioritert opptak (born av foreldre tilknytta til menigheita er prioritert fyrst) går inn under allmennyttig formål. Born som ikkje

har foreldre i menigheita, sysken på skulen, eller er born av ansatte på skulen er då 4. prioritet. Det gir rom for ettertanke dersom ein kommunal tomt skal nyttast til dette formålet. Er det allmenntilleg at ein kommunal tomt skal bindast opp til ein menighet med 133 medlemmar per 2015?

Det at ein kommunal tomt skal vere ledd i ein reguleringsplan for ein friskule/menigheit vil bu på ulike juridiske utfordringar. Korleis kan ein regulere eigen tomt med bygningsmasse og utnyttingsgrad, når ein samstundes er avhengig av ein kommunal tomt for å dekkje kravet for uteareal per elev? Kva skjer dersom kommunen i framtida har bruk for arealet til eige bruk? Skal skulen redusere bygningsmassen sin då? Vi ser fram til ein redegjørelse av dette. Vi ber også om ein redegjørelse for kommunens interesser i skulen, med omsyn til eventuelle styreverv og liknande. I eit tidlegare møte med representant for skulen/bibelsenteret vart det formidla at kommunen legg press på skulen for å ta imot fleire elever.

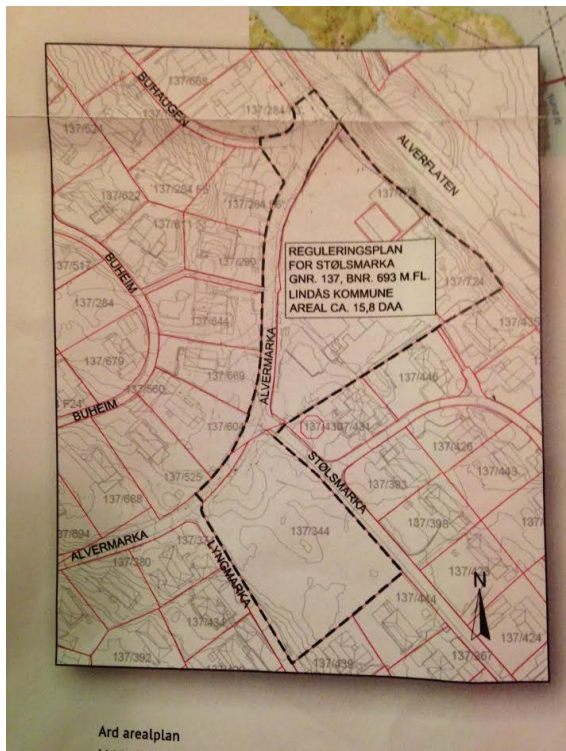
I følgje skulens eiga nettside vart skulebyggingen «*kraftig utvidet i 2010*». Det står vidare at «*skolen har en offentlig godkjenning på 196 elever, men må utvide elevtallet gradvis etter hvor store klasserom og hvor mye plass man har*». I eit brev frå Ard arealplan til kommunen av dato 18.03.2016, *Informasjon til oppstartsmøte*, står det også nevnt at skulen har godkjenning på 196 elevar. Vi legg difor det antall elevar til grunn, sjølv om det ikkje står antall i nabovarselet. Omfanget av skulen er allereie stort for oss naboar. Det er per i dag mykje støy frå skulen (og barnehagen ved sidan av), saman med stadig aukande trafikk i området. Bygget er mykje i bruk utanom skuletida både kveld og helg. Det er også diverre ein samlingsplass for born og unge utan at det er i regi av skulen eller menigheita. Då er det til tider mykje burning, rus og/eller hærverk. Summen av dette gjer at grensa for kva som er haldbart for naboane allereie er nådd. Eit parkeringsanlegg vil gjere at dette blir ein endå meir attraktiv samlingsplass.

Eit parkeringsanlegg med gymsal på toppen, samt at ein kommunal tomt må takast i bruk som tilleggsareal, viser at området kanskje ikkje er eigna for ytterlegare utviding. Sjølv om skulen har ein godkjenning på eit antall elevar, samsvarer nødvendigvis ikkje det med tomtearealet. Desse planane vil gjere skulen/bibelsenteret svært dominerande i Alvermarka, og er lite tilpassa etablert bebyggelse i området. Det at det no skal leggjast til rette for nær 200 elevar er ikkje greit. Det einaste vi stiller oss bak er at den nordlege delen av planområdet nok er betre eigna for eit tilleggsbygg enn tidlegare omsøkt område.

Angåande vidareutvikling av grøntområdet, beskriver Ard arealplan området i brev til kommunen av dato 18.03.2016, «*at området består i dag av uproduktiv skog og er ubebyggt*». Vi ser ikkje at det er noko argument for å gjere området om til skuleplass for nesten 200 elevar. Mange fleire husstander vil verte berørte av dette. Det bur også smådyr og ulike fugleartar i skogen her, så heilt uproduktiv er ikkje den siste grøne lunga i Alvermarka.

Eit innspel til reguleringsplanarbeidet frå oss naboer er at uansett kva som blir skissert, så må det takast hensyn til naboar. Vi meiner at det er nausamt med støyskjerming i ulik grad. Alt i frå støydempande gjerder i nokre områder, til støyisolering i omkringliggande hus.

Desse merknadane/innspele er veldig generelle sidan vi har lite konkret informasjon. Det er også fleire ulikheiter på skisser frå Ard arealplan til kommunen og til naboane. Nokre naboar har heller ikkje motteke varselet. Den største forskjellen er kartet over planområde i nabovarselet, sjå bilete under. Der er det tatt med både veg, vegkryss og ein pumpestasjon som ein del av arealet. Det er oppgitt til å vere ca 15,8 DAA. Vi går ut i frå at dette arealet ikkje inngår i utregning av utnyttelsesgrad.



Kart over planområde i varselet frå Ard arealplan

Vi venter i spenning på forslag til reguleringsplan.

Med ynskje om eit roleg og harmonisk nabolag.

Alversund, 12. november 2016

Med helsing

Eli og Ivar Uglenes, Stølsmarka 33

Arthur Skar, Alvermarka 40

Else Karin Lunde Skorpen og Olav Magnar Skorpen, Alvermarka 42

Tone J. Røssang Kleivdal og Lars Tore Kleivdal, Stølsmarka 31

May-Lin og Steinar Aakvaag, Buhaugen 2