

Ard arealplan AS

Vi viser til "Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid" datert 28. september 2016. 5 navngitte naboer på varselet side 4, alle med adresse Lyngmarka, har gått sammen om å lage en felles merknad til planarbeidet.

Vi har spesielt sett på forholdet til skogens vestsida og bruk av skogen ellers (kalt "Grøntområde" i varselet, side 1). Vi har også sett på konsekvensene av de foreløpige planene med tanke på skolens størrelse og utbredelse, men også de trafikale forholdene, og spesielt sikkerhetsaspektet når trafikken er blitt så stor og kan øke i Alvermarka.

Det følger også med forslag til en delvis ny og sikrere veiløsning til og fra Alvermarka nord, selv om vi ser at det ligger utenfor planområdet som derfor synes for snevert.

Vi ønsker å komme i dialog med planlegger, utbygger og eventuelt kommunen om våre forslag. Med reell innflytelse fra alle som har merknader, og samarbeid med utbygger og kommunen, kan dette bli en meget god plan for alle.

Vi ønsker lykke til med planarbeidet!

Med vennlig hilsen
for beboerne i Lyngmarken 1 til 7

Arthur Træen 😊

Tlf 56 35 12 04, mobil 48 00 12 66

Kjell Magnussen, Lyngmarka 1
Kjell Magnus Hopland, Lyngmarka 2
Arthur Træen, Lyngmarka 3
Edgar Vågenes, Lyngmarka 5
Arvid Olsen, Lyngmarka 7

Ard Arealplan AS
post@ardarealplan.no
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Alversund 11. november 2016

Felles merknad til oppstart av reguleringsplan for Stølsmarka, Alversund i Lindås kommune

Avsenderne av dette brevet bor på syd- og vestsiden av grøntområdet 137/344. Vi er opptatt av at vestre del av området blir avsatt til naturområde med en rekke fellesfunksjoner som allerede er der.

I tillegg er vi bekymret for virkningene av skolens stadige utvidelser, trafikkproblemer i området og sikkerhet for myke trafikanter. Derfor har vi merknader på 3 saksområder, kalt ABC nedenfor:

A: Veiskråningen vest og sydvest for naturområdet

Først og fremst er det en veiskråning med naturlig vegetasjon av trær som furu, gran, rogn, bjørk, selje, lønn m.m. I tillegg er det einebusker, blåbærlyng og betydelig mengde røsslyng i veiskråningen.

Skråningen er viktig utsikt mot øst for oss beboere og forbipasserende, skjerming av lyd fra veien, ly mot sønnvind/regn, og ivaretagelse av et rikt fugle- og dyreliv i ett av de få grøntområdene i Alvermarka.

1. I sydvestre hjørne står det i dag 2 store poststativ for ca. 24 hus med adresse Lyngmarka.
2. Nord for Hopland sin garasje står det 2 fordelings- og koblingsbokser, for Telenor og Altibox.
3. Nord for poststativene er det plass for 2 bossdunker hver fra 12 hus, tømmes hver fredag.
4. Nærmeste naboer har, etter muntlig avtale med Tomteselskapet, opparbeidet og bekostet asfaltering av 3 parkeringsplasser, den ene til bosspann fra torsdag kveld til lørdag morgen.
5. Når feltet Lyngmarken ble bygget, kom veien ca 4 m lenger ned (vest) enn planlagt. Dette har presset området mellom veien og husene slik at parkeringsmulighetene ble kraftig redusert.
6. På midten av feltet er det en brattere fjellskjæring, nå naturlig bevokst med rik vegetasjon.
7. Nord/vest i naturområdet er det tilnærmet flatt ca 10 m inn og 15 meter sydover. Dette området er nå «brukt» til midlertidig oppstillingsplass, lagerplass og arbeidsplass for fritidsaktiviteter og hobbyvirksomhet for nærmeste naboer, samt for gjesteparkering for 2 til 3 biler. Denne flaten er ikke asfaltert, men er flat uten mye jord, med naturlig vannavrenning.
8. Langs veien er det ikke fortau, men nedgravd fiber fra Altibox.
9. Langs veien står det 3 stolper for strømfremføring og veilys, ca 2 til 5 meter fra veien. Dette båndlegger området for høy vegetasjon på grunn av strømledningene over/inn på skråningen.
10. Fra stolpene går det ned tele- og strømlinjer og fiber som alle krysser veien over til husene.
11. Overflatevann fra hele naturområdet renner ut i en «elv» ca 10 meter fra sør/vestre hjørne.
12. Når «elven kommer ned til veien, har kommunen lagt et drenerør til kum ved poststativene.

Vi ønsker at denne delen av naturområdet fortsatt skal ha disse og tilsvarende formål i fremtiden og at det fortsatt er kommunen som er eier og forvalter. Dette må stå skriftlig i reguleringsplanen.

På toppen av kanten av skråningen, ca 10 meter inn i området i nord og syd og ca 5 meter på midten, kan det gjerne stå et grønt nettinggjerde som hindrer gjennomgangstrafikk og at barn eller andre løper ned skråningen og rett ut i veien. Kanskje kan det være en åpningsport der en sti går ned i dag.

Vi finner det ikke naturlig at det er utganger til Lyngmarken fra dette området fordi det er bratt og ulendt, og krysset i nord/vest er uoversiktlig og går 90 grader rett ut i ringveien opp til hovedveien.

Når det gjelder antydningen om skog i nord og aktivitetsplass i syd i naturområdet, er vi skeptisk til de utydelige planbeskrivelsene om omfang, størrelse og aktivitet på dagtid og om kveldene, som for de fleste er en ønsket rolig periode i døgnet og i helgene, og om hvem som skal tilrettelegge og vedlikeholde aktivitetsområdet. Det er jo ikke planlagt en lekeplass med apparater her, for det har skolen selv og det er en annen lekeplass like nord for veien Alvermarka.

Det er heller ikke avklart fremtidig eierforhold og bruk av skogsområdet i fremtiden, og hvem som skal ta vare på og vedlikeholde naturen, skogen og lekeområdet.

Vår konklusjon er å beholde veiskråningen slik den er og til nåværende formål o.l. i fremtiden. Skogområdets bruk, og ikke minst drift, må tydeliggjøres før vi naboer kan mene mer om det.

B. Skolen utbredelse, økt størrelse og aktivitet

(Beboere i Lyngmarka 7 vil ikke uttale seg om punkt B på grunn av eget forhold til skolen)

«Vi nedenfor skogen» har, og har hatt et godt forhold til skolen helt fra starten, men stadige utvidelser og utbredelser må sees på i en større sammenheng. Skolens størrelse tilsier at den ikke bør ligge i et boligområde som Alvermarka, som har en så vanskelig adkomst fra riksveien som her.

Vi har fått opplyst at skolen nå har 150 elever + mange lærere, og at målet er 200. Det er mange mennesker til og fra Alvermarka denne veien hver dag. Det er også uklart i oppstartsmeldingen hvor stor skolen er og har tenkt å bli, til og med at antall etasjer i parkeringshuset/gymsal er holdt tilbake.

Hva hvis Montessori-barnehagen flytter og lokalene nyttes til utvidet skole? Det samme gjelder bygget til Elektro-Svendsen som skolen kjøpte. Skal dette også etter hvert nyttes til utvidet skole?

Disse spørsmålene tilsier at skolen skulle vært flyttet til et annet, større og mer egnet skoleområde, slik at helheten av aktiviteter, tilgang til skolen, trafikk, og ikke minst at elevene får en sikker og trygg skolevei sikres. Skolen og kommunen skulle funnet en annen og bedre beliggenhet til en så stor skole.

C. Trafikkproblemer både sommer og vinter

Det har vært flere dødsulykker og alvorlige skader i veikrysset mellom veien fra Alvermarka og riksveien, mange nestenulykker og farlige situasjoner når det kommer biler over bakketoppen fra Alversund, når de blinker til høyre for så ikke å kjøre ned i Alvermarka, men skal inn på busstoppet, der de ikke har lov å stoppe. Det samme gjelder nedkjøring fra syd med påkjørsler bakfra, selv etter at det er kommet «forbikjøringsfelt» på høyre side nordover. I det feltet stopper mange midlertidig.

Oppkjøringen fra Alvermarka til riksveien er også problematisk når biler står etter hverandre og skal løse fra parkeringsbrems uten å gli bakover i den bratte og uoversiktlige svingen. Om vinteren sklir ofte bilene ned igjen, delvis ukontrollert fordi styringen mangler baklengs. Salting og strøing er ikke prioritert til tiden fra kl. 06 til 08 da de fleste har kjørt ut av feltet til jobb, skoler, reiser og annet.

Vi foreslår at det anlegges påkjøringsfelt fra «undergangen» og sydover, og at nordgående trafikk til Alvermarka kjører ned bak busstoppet og gjennom undergangen. Trafikk fra Alversund til Alvermarka kan kjøre slik som i dag. Ved undergangen må det lages et gangfelt for gående som må krysse over for å komme inn på gangstien nordover til skolen eller opp til hotellet.

















TYSSE

TYSSE

SZ 7352

TYSSE

TYSSE



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 misjonscenter 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-etajars 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 bustadformål. Dette grøntområdet skal opparbeidast til uteområde og leikeplassar, samt at nokre delar forblir urørd.

Våre merknader

I følgje 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 følgjer:

«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 allmennyttig 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.

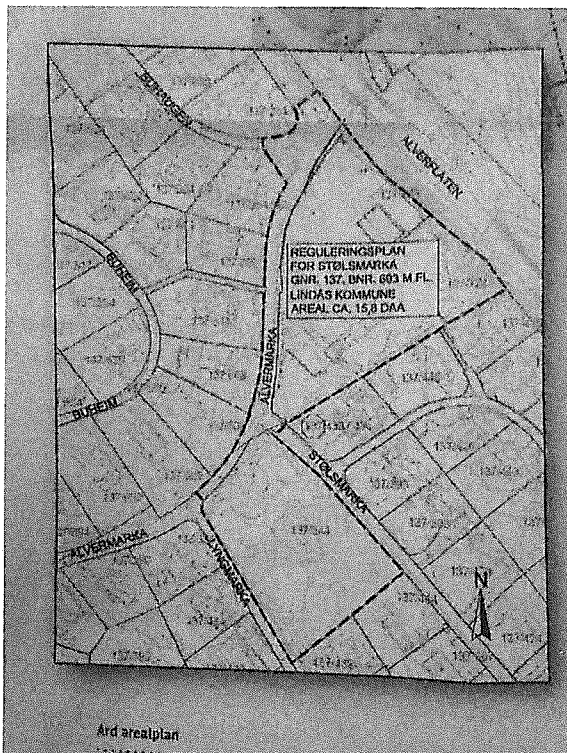
I følgje skulens eiga nettside vart skulebyggingen «*kraftig utvidet i 2010*». Det står vidare at «*skolen har en offentlig godkjenning på 196 elever, men må utvide elevtallet gradvis etter hvor store klasserom og hvor mye plass man har*». I eit brev frå Ard arealplan til kommunen av dato 18.03.2016, *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 greitt. Det einaste vi stiller oss bak er at den nordlege delen av planområdet nok er betre eigna for eit tilleggsbygg enn tidlegare omsøkt område.

Angående 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 ubebygd*». 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 grønne 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 støydempende gjerder i nokre områder, til støyisolering i omkringliggende 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 Uglens, 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

Handwritten mark or scribble in the top right corner.



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 misjonscenter 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-etasje 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».

Varsalet 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 følgje 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 følgjer:

«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 allmenntilgjengelig 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 allmenntilgjengelig 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.

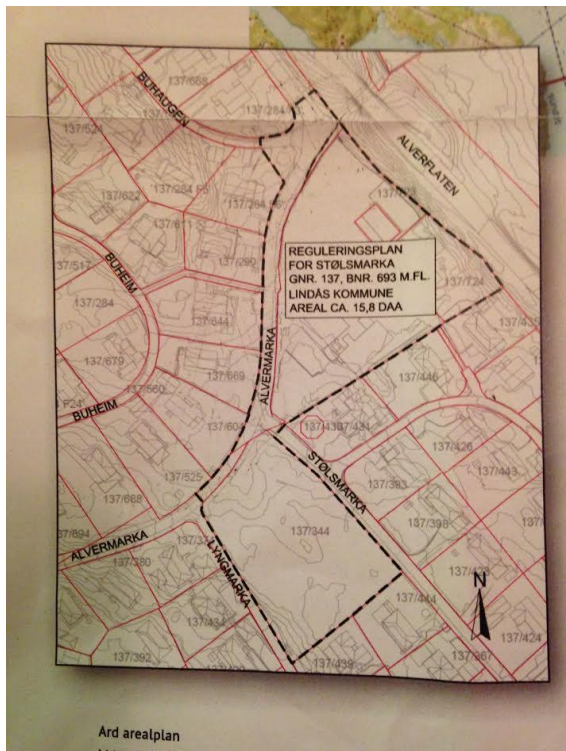
I følgje skulens eiga nettside vart skulebyggingen «*kraftig utvidet i 2010*». Det står vidare at «*skolen har en offentlig godkjenning på 196 elever, men må utvide elevtallet gradvis etter hvor store klasserom og hvor mye plass man har*». I eit brev frå Ard arealplan til kommunen av dato 18.03.2016, *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.

Angående 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 ubebygd*». 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 grønne 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 støydempende gjerder i nokre områder, til støyisolering i omkringliggende 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 Uglens, 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



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Vår dato
11.11.2016
Dykkar dato
28.09.2016

Vår referanse
2016/12616 421.4
Dykkar referanse

Ard arealplan
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Lindås - Gnr 137 Bnr 693 mfl - Detaljreguleringsplan for Stølsmarka - Uttale til oppstart av planarbeid

Vi viser til brev av 28.09.2016 med uttalefrist 12.11.2016. Saka gjeld melding om oppstart av detaljreguleringsplan for Stølsmarka, gnr. 137 bnr. 693 mfl. i Lindås kommune.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for ei utviding av skulen, samt å sikre eit grøntområde.

Planområdet er i Kommunedelplan for Knarvik – Alversund 2007-2019 sett av til framtidig bustadområde, allmennyttig føremål og næringsverksemd.

Vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan, og at det ikkje er i strid med nasjonale føresetnader for arealpolitikken innanfor ansvarsområda våre.

Vi er positive til at det vert sett i gang detaljregulering av skuleområdet, og finn det tenleg at grøntarealet vert opparbeidd som eit uteområde med blanding av leikeareal og urørt natur. Grøntarealet bør kunne bli ein kvalitet også for eksisterande, tilgrensande bustadområde. Eit sentralt element i folkehelsesatsinga er å sikre barn og unge gode oppveksttilhøve, jf. pbl. § 3-1 bokstav e og regional plan for folkehelse 2014-2025.

Nokre få utvalde omsyn er framheva i føremålsparagrafen i plan- og bygningslova, slik som omsynet til barn og unge sine interesser, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Rikspolitiske retningsliner for barn og planlegging § 5 stiller krav til fysisk utforming av leikeareal, mellom anna at slike areal skal vere sikra mot ureining, støy trafikkfare og anna helsefare. Vi rår til at føresegnene stiller tydelege krav om utforming og opparbeiding av grøntområdet. Forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skular mv. §§ 9 og 10 stiller krav om at planlegginga skal dekke ulike behov for aktivitet, og at utforminga skal dekke funksjonshemma sine behov.

Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. pbl. § 3-1 bokstav h. Pbl § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. For dette planarbeidet vil trafikktryggleik for barn i skulen og barnehagen vere eit

viktig tema. Kommunen skal sørge for at trafikksystemet er så sikkert at ei enkel feilhandling ikkje fører til døde eller hardt skadde.

Vi minner vidare om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

På nettsida www.miljokommune kan ein hente nyttige tips til planlegging. Vi rår elles til å ta i bruk rettleiaren til Sosial- og helsedirektoratet, *IS-1130 Skolens utearealer*, av 2003 i den vidare planprosessen.

Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet.

Med helsing

Arve Meidell
seksjonsleiar

Christian Johan Alstad
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune
Statens Vegvesen, Region Vest
Lindås kommune

Postboks 7900	5020	BERGEN
Askedalen 4	6863	LEIKANGER
Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ



ARD AREALPLAN AS
7 etasje Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Dato: 08.11.2016
Vår ref.: 2016/10194-5
Saksbehandlar: tinsinc
Dykkar ref.:

Fråsegn til oppstart for Stølsmarka gnr 137 bnr 693 - Detaljregulering - Lindås kommune

Vi viser til brev datert 28.09.2016 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Stølsmarka. Hovudføremålet med reguleringa er ei utviding av eksisterande skule og sikring av grøntområde som grønnstruktur. Føremålet er delvis i samsvar med kommunedelplan for Knarvik- Alversund 2007-2019 der området er sett av til bygning m/særskilt allmenntilgjengelig formål, næring og framtidig bustadområde. Kommunen har ikkje vurdert om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Vurdering og innspel

Planarbeidet er berre delvis i samsvar med kommunedelplan. Kommunen må ta stilling til om planarbeidet fell inn under Forskrift om konsekvensutgreiing.

I det vidare arbeidet vil vi leggje særleg vekt på:

- Arkitektur og estetikk
- Barn og unges interesser
- Folkehelse
- Samferdsel
- Klima og energi
- Landskap
- Naturmangfald
- Kulturminne og kulturmiljø
- Universell utforming

Kulturminne og kulturmiljø

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Hordaland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet. Hordaland fylkeskommune har difor ingen avgjerande merknader på noverande stadium i planarbeidet når det gjeld omsynet til kulturminneinteresser.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no/plan/startpakke.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, folkehelse, samferdsel, klima og energi, landskap, naturmangfald og universell utforming.

Eva Katrine R. Taule
kst. plansjef

Tina KM Sinclair
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Monika Cecylia Serafinska- Kultur og idrettsavdelinga, Fylkeskonservatoren
Gunhild Raddum- Samferdselsavdelinga, Transportplan

Kopi til:

FYLKESMANNEN I HORDALAND



Statens vegvesen

Ard Arealplan
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Behandlande eining:
Region vest

Sakshandsamar/telefon:
Marianne Skulstad / 55516253

Vår referanse:
16/152315-2

Dykkar referanse:
ard16018

Vår dato:
11.11.2016

Merknad til oppstart av reguleringsplan – Stølsmarka gnr. 137 bnr. 693 m.fl. – Lindås kommune

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Stølsmarka i Lindås, datert 28.09.2016.

Føremål med planarbeidet er å leggje til rette for ei utviding av skulen, samt å sikre grøntområdet innanfor plangrensa. Ein ønskje å leggje til rette for å utvide skulen i nord, og å regulere den sørlege delen av planområdet til grøntområde som kan nyttast av skulen, barnehagen og bebruarar i området. Grøntarealet er i dag avsett til framtidig bustadføremål.

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knytt til arealbruken langs riks- og fylkesveg. Vi har også ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar blir ivaretatt i planlegginga. Til denne planen uttaler vi oss som forvaltar av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmynde med sektoransvar innanfor vegtransport.

Statens vegvesen ber generelt om at følgjande tema blir teke omsyn til i reguleringsprosessen:

- Plassering og utforming av nødvendige tiltak knytt til riksveg/ fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busshaldeplasser, trygt tilbod til mjuke trafikantar m.m.)
- Forholda for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggande målpunkt (f.eks. busshaldeplassar, skule m.m.)
- Byggjegrense til fylkesveg
- Vegtrafikkstøy
- Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesens handbøker

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030
fir mapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

For tiltak på fylkesvegnettet må det dokumenterast at dei planlagde vegtiltaka kan bli bygd i samsvar med vegnormalane og at det er satt av tilstrekkelig areal til dei i reguleringsplanen. Tekniske teikningar for reguleringsplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens handbok R700 *Tegningsgrunnlag* og tilpassa omfanget av den aktuelle planen vil vere eit godt utgangspunkt for våre vurderingar. Vi ønsker å få teknisk plan til gjennomsyn før reguleringsplanen blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Avgrensing av planområde

Del av kommunal veg Alvermarka, forbi skuletomten og grøntområde er med i varsla planområde. Planområdet omfattar ikkje kryss mellom kommunal veg og fylkesveg 565, eller den kommunale vegen frem mot krysset. Etter vårt syn bør plangrensa utvidast, slik at den kommunale vegen frem til krysset og sjølve kryssområdet vert omfatta av reguleringsplanen.

Trafikkvurdering og trafikksikring

I planarbeidet må det gjerast ei trafikal vurdering av trafikkauken planen legg opp til. Det må vurderast konsekvensar for trafikksikkerheita, og trong for avbøtande tiltak. Vurderinga må ta med konsekvensar og tiltak i kryss med fylkesvegen. I den samanheng viser vi spesielt til vegnormalen, handbok *N100 Veg- og gateutforming* og handbok *V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*.

I samband med rullering av trafikksikringsplanen til Lindås kommune har det kome melding om utryggheit for gåande langs den kommunale vegen Alvermarka. Vi ber om at tilhøva for dei mjuke trafikantane langs Alvermarka vert vurdert, spesielt strekinga mellom skulen og busshaldeplassane. Universell utforming må vere ei føresetnad for tilkomsten til busshaldeplassane. Tiltak for mjuke trafikantar bør sikrast med rekkefølgekrav.

Støy

Området er svært utsatt for vegtrafikkstøy. I Statens vegvesens støyvarselkart ligg det i rød og gul støysone. Vi viser til T-1442, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Statens vegvesen ber om at kommuneplanens krav til støydokumentasjon og -tiltak vert oppfylt. Vi gjer særlig merksam på krav knytt til støynivå på uteopphaldsareal og fasade (stille side).

Godkjenning av byggeplan og gjennomføringsavtale

Vi gjer merksam på at før arbeid knytt til riks- og fylkesveganlegg kan settast i gang, skal byggeplan vere godkjent av Statens vegvesen og det må være inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar.

Uttale til oppstartsmelding er ikkje uttømmende, og konsulent skal i planarbeidet gjere vurderingar knytt til avkøyrsla, trafikksikring m.m.

Statens vegvesen Bergen
Med helsing

Sindre Lillebø
seksjonssjef

Marianne Skulstad
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Hordaland fylkeskommune – Regionalavdelinga, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Lindås kommune, Kvernhusmyrane 20, 5914 ISDALSTØ

Mvh
Kari Johannesen
Administrasjon/ Planlegger
Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114 · 5008 Bergen
Tlf: 55 31 95 00 · Mob: 958 32 614

kj@ardarealplan.no
www.ardarealplan.no

Fra: Otnes Toralf [<mailto:toot@nve.no>]

Sendt: 14. november 2016 11:25

Til: post <post@ardarealplan.no>

Emne: Gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Stølsmarka - GBnr 137/693
mfl - Lindås kommune

Syner til brev datert 28.09.2016.

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Med helsing

Toralf Otnes

Senioringeniør

Avdeling: Skred- og vassdragsavdelinga

Seksjon: Region vest

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Telefon: 22 95 95 27/95 87 50 35

E-post: toot@nve.no

Web: www.nve.no

