

## MERKNADER TIL TILTAK, GNR 137 BNR 693, ALVERMARKA 39

Vi viser til nabovarsel frå Nordhordland Bibelsenter, ved Furnes Bygg, av dato 24. september 2015. Varselet vart sendt 25.09.2015 og motteke 26.09.2015. Vi vil med dette kome med merknader til tiltaket og dispensasjonssøknaden. Eli og Ivar Uglenes, samt Else Karin Lunde Skorpen og Olav Magnar Skorpen, har kome med eigne merknader i tillegg til desse merknadane.

### Bakgrunn for saka

Nytt liv misjonscenter overtok lokala til ein matbutikk i 1991. I 1993-94 vart lokala som var på knapt 500 m<sup>2</sup> utvida med eit tilbygg som vert oppgjeve å ha eit totalt bruksareal på 830 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> og eit påbygg på 302 m<sup>2</sup>. I 2015 er elevtalet 117 og skulen søker om eit nytt påbygg på 500 m<sup>2</sup>.

### Dispensasjonssøknaden

Furnes Bygg søker om dispensasjon frå formålet med reguleringsplan for bustadområdet Buheim, Gnr 137, Bnr 284 av 10.06.1974. Formålet er regulert til forretning, medan dei ønskjer å bruke området til allmenn-nyttige formål.

Argumenta for dette er at området allereie er nytta til slike formål og at auka i bruksareal er lita samanlikna med totalt areal som det tidlegare er gitt dispensasjon for. Søklar peiker også på at skuledrift vil gje ein sterk reduksjon i trafikk på området kontra om det skulle vere forretningsdrift på området. Til slutt forventar søklar likebehandling, då Alversund Montessoribarnehage tidlegare har fått dispensasjon frå formålet.

### Våre merknader

I følgje reguleringsplanen frå 10.06.1974 er det lagt opp til forretningsdrift på ein liten del av det området som er regulert til forretningsdrift. Den 18.03.1987 vert denne planen endra til å gjelde ein betrakteleg større utnyttelsesgrad. Det går ikkje fram av tilsende dokument kva for ein utnyttelsesgrad ein får dersom dette tilbygget vert godkjend, eller i kva grad området eigentleg er tenkt utnytta. Vidare går det fram av arealbruks- og utnyttingsplan av 18.03.1987 at bygg på denne tomte skal vere på ein etasje og at maks kote for det området som tilbygget er teikna inn på er 65. Vi kan ikkje sjå at teikningane frå Furnes Bygg er innanfor desse krava, og undrar oss på om dette arealplankartet er gjeldane.

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.»**

Furnes Bygg søker om dispensasjon for å bruke området til allmenn-nyttige formål i staden for næring. På generelt grunnlag må det vere eit særskilt tilfelle med ein overvekt av omsyn som taler for at ein dispensasjon vert innvilga. Vi meiner at Furnes Bygg sin argumentasjon for at området allereie er nytta til slike formål, tiltaket er lite i forhold til totalt bruksareal, det ville vore større trafikk dersom det var forretningsdrift, og at naboen også driver verksemd basert på tilsvarande dispensasjon, ikkje går inn under spesifiserte, klåre grunnar.

Vi har ikkje merknader til formålet området skal brukast til, og ser at den overordna kommunedelplanen for Knarvik-Alversund også har avsett området til «bygning med særskilt

allmennyttig formål». Det vi er heilt ueinige i er at dette er eit lite tilbygg. Skulen vil merkje seg ut mykje meir enn den gjer i dag, og tilbygget vil gjere skulen til eit dominerande bygg i denne delen av Alvermarka. Det vil for oss som næraste naboar vere svært sjenerande med eit slikt høgt og stort bygg so tett på våre eigedomar. Vi har vore i kontakt med takstmann og funnet at tilbygget slik det er teikna i dag vil medføre eit verditap for bustader i umiddelbar nærleik.

Det er vidare freistande å tale borna i Alversund Montessoribarnehage si sak. Kvaliteten på deira uteområde vil verte kraftig redusert med eit bygg på 7,9 meter berre 1,6 meter i frå gjerdet på det smalaste. Vi foreslår difor at andre delar av tomta som vil vere mindre skjemmaende og til mindre sjenanse for naboar vert vurdert for tilbygget. Alternativt foreslår vi at tilbygget vert redusert til ein etasje.

Angående trafikkbelastning kan det vere at den er redusert samanlikna med om det skulle vore forretningsdrift på området. Trafikkbelastninga auke likevel ved auka aktivitet på området. Større skule fører med seg fleire elevar og lærarar som skal til og frå. Det er per i dag mykje støy frå skule og barnehage, og saman med ei generell auke i trafikk på riksvegen, kan det tenkjast at støyen totalt sett gjer at det etterkvart må setjast inn tiltak for å redusere denne.

Vi set spørsmålsteikn ved at Furnes Bygg meiner at det er lite hensiktsmessig å avklare forhold knytt til endring av arealføremål. Skulen har ein jamn vekst, og det er lenge sidan dette var ein liten barneskule med 21 elevar. Skulen auke i omfang både når det gjeld tilbygg og tilstrømming av nye elevar. Omfanget av skulen, dersom dette vert godkjend, vil difor angå heile Stølsmarka, Alvermarka, Buheim og Buhaugen. Tiltaket kan ikkje seiast å vere tilpassa etablert bygningsmasse på nabotomter/område.

Furnes Bygg viser til at Alversund Montessoribarnehage også har fått ein dispensasjon, og at det er forventa lik sakshandsaming frå kommunen. Vi kan ikkje sjå at det er mogleg å samanlikne desse tiltaka, då det er veldig stor skilnad på både storleik av bygningsmasse og innverknad på naboar. Det er vel heller ikkje eit argument at «naboen fekk lov».

Den 08. mars 2010 skreiv avisa Strilen om at skulen byggjer ut i Alvermarka. Tilbygget den gong skulle også vere eit tilbygg for framtida. Dette er no fem år sidan, og dagens omsøkte tilbygg er endå større enn den gong. Vi meiner at dette byrjar å angå meir enn naboar per definisjon. 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. Her bør også nabolaget og velforeininga involverast. 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.

Vi ser av Dispensasjonssak – Tilbygg og påbygg- gbnr 137/693, i brev av dato 25.05.09 frå Lindås kommune at administrasjonen meinte at ulempene for naboane ikkje vart vesentleg auka den gong. Protestar om støy, meirinnsyn, verditap av eigedom og dominerande tilbygg vart ikkje teke til følgje. Furnes Bygg meinte då som no, at skuledrift gir mindre støy og ulemper enn det området opphavleg er regulert til, sjølv med auka elevtal. Administrasjonen viste til § 25 i føresegnene til reguleringsplanen: «Bygningsrådet kan krevja utarbeidd detaljert plan for busetnader for heile arealet». Dei skriv vidare at ein utomhusplan er døme på dette, og at det føreligg ein slik plan, som saman med parkeringsrekneskap og nye teikningar som viser at tiltaka er i samsvar med reguleringsplanen og arealformål i overordna kommunedelplan.

Det var i 2009 tilstrekkeleg å sende inn ein utomhusplan, parkeringsrekneskap og nye teikningar. Dei same argumenta er å finne i søknad om dispensasjon frå Furnes Bygg av dato 10.12.08. Vi ber no om at § 23 i føresegnene vert vurdert og vektlagd. Det er klart at saker kan endre seg og at betre kapasitet på skuler kan vere naudsynt, men ikkje kvar gong det vert venteliste.

Vi ser at søknad om dispensasjon er sendt til Lindås kommune før nabovarselet er sendt ut, og dermed før fristen for å kome med merknader har gått ut. Vi oppfattar det slik at søkjar ikkje har til hensikt å justere tiltaket i samsvar med nabomerknader. Vi tillèt oss difor å sende ein kopi av merknadene direkte til kommunen. Det vil vere uforståeleg, og kan ikkje akseptast, om dette tilbygget vert vurdert til å ikkje vere skjemmande eller sjenerande for nabolaget.

Med ynskje om eit roleg og harmonisk nabolag.

Alversund, 8. oktober 2015

Med helsing

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

Eli og Ivar Uglenes, Stølsmarka 33

Torild og Steinar Herstad, Buheim 11

Bjørg og Arthur Skar, Alvermarka 40

Else Karin Lunde Skorpen og Olav Magnar Skorpen, Alvermarka 42

May-Lin og Steinar Aakvaag, Buhaugen 2

Anne Rita Bø, Buhaugen 1