

Einar Stusdal
Apalen 17
5915 HJELMÅS

Apalen, 18.8.2014

Lindås kommune
Plan- og miljøutvalet
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Merknader til reguleringsplan for Apalen sør

Me viser til dykkar brev dagsett 9.7.2014 med kunngjering av offentleg ettersyn av reguleringsplan for Apalen sør. Me har merknader til planforslaget, slik det går fram under.

Nabotilhøve

Me syner til arealdelen av kommuneplanen, der det i føresegn 2.3 står: *"I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar."*

Planforslaget legg opp til at område BKS1 kan byggjast ut med tre bueiningar på ein tomt som ikkje er større enn 1,5 dekar. Etter vår meining bryt dette med den etablerte bustadstrukturen i feltet. Me kan ikkje forstå anna enn at intensjonen bak nemnde føresegn nettopp var å unngå situasjonar som dette, der etablerte bustader får nye, store bygg tett innpå. Dette vil vere ei betydeleg ulempe for oss, og det vil endra karakteren til området på ein uheldig måte.

I saksutgreiinga til plan- og miljøutvalet sitt møte 4.12.2013, står det under *estetikk og naboforhold* at: *"Dei planlagde husa og plasseringa av dei passer godt inn i det eksisterande bustadområde. I hovudsak er det snakk om delvis fortetting nord i feltet og ei utviding av bustadområde i sør. For dei som bur i feltet i dag vert den største påverknaden auka biltrafikk og generelt meir aktivitet forbi deira hus."* Konsulenten si planskildring nemner heller ikkje andre vesentlege verknader for naboar.

Denne skildringa stemmer truleg for mange av dei eksisterande bustadane i feltet, men ikkje for våre eigedom, gnr. 202 bnr. 138 og gnr. 202 bnr. 133. Dei nye bustadene i BKS1 vil medføre eit vesentleg tap av utsikt for oss. Med maksimal tilleten mønehøgde på 9 m over gjennomsnittleg planert terreng, vil eigedomen vår mista all utsikt austover, slik at me ikkje lenger vil sjå fjorden og lite av den vakre fjellrekka innafor. Me er redde for at dette vil føra til eit vesentleg verditap for eigedomen vår – både i opplevd verdi og salsverdi.

Me vil også leggja til at BKS1 har mindre parkeringsareal enn minstekravet i arealdelen av kommuneplanen, sjå føresegn 1.15. Der står det at hus med inntil fire bueiningar skal ha minst 2 parkeringsplassar per bueining, og maksimum 3 plassar per bueining. Det vil seie at kommuneplanen krev mellom 6 og 9 parkeringsplassar, medan det i reguleringsplanen berre er stilt krav 1,5 parkeringsplassar per bueining, til saman 4,5 plassar. Apalen er eit område

utan godt bussamband, og ein må rekna med at bustadområdet i all hovudsak vil vera bilbasert. Me fryktar difor at dette vil medføra "villparkering" langs vegen og på fortauet, noko som vil kunna vera til hinder for naboar, brøyting, bosstøpping og liknande – eller enno verre, skapa farlege situasjonar der born eller andre vert skjulte for trafikken bak feilparkerte bilar.

Leikeareal

Når det gjeld leikeareal, er det i arealdelen av kommuneplanen stilt krav om 25 m² til felles leik per hovudbueining for eine- og tomannsbustader (når det er fire eller fleire) og i område for konsentrert busetnad eit areal på minst 50 m² per buening. I tillegg er det krav om at det i alle bustadområde vert sett av eit areal på 250 m² til områdeleikeplass (som skal tilretteleggast med ballbane el.l.) per 10. hovudbueining.

I planen er det planlagd 4 nye frittliggjande bustader og 23 konsentrerte småhus. I tillegg er det 14 einebustader og 3 tomannsbustader frå før, til saman 20 hovudbueiningar. I planen er det til saman sett av tre leikeområde, f_LEIK 1 på 0,5 dekar, f_LEIK2 på 0,3 dekar og f_LEIK3 på 1,3 dekar, til saman 2,1 dekar.

Kravet til leikeareal for dei nye bustadene er:

Frittliggjande einebustader: $4 \times 25 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2$ til felles leik

Konsentrert busetnad: $23 \times 50 \text{ m}^2 = 1150 \text{ m}^2$ til felles leik

Områdeleikeplass: $2 \times 250 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$

Summert krav til leikeareal for nye bustader: 1750 m²

Etter dette reknestykket sit ein att med kun 350 m² leikeareal for dei eksisterande bustadene. Me meiner dei same krava må leggjast til grunn for dei eksisterande bustadene som for dei nye.

Kravet til leikeareal for dei eksisterande bustadene:

Felles leik: $20 \text{ eine-/tomannsbustader} \times 25 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$

Områdeleikeplass: $2 \times 250 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$

Sum: 1000 m²

Med dette reknestykket har området ein underdekning på 650 m² leikeareal. Dette meiner me er svært uheldig. Me kan forstå at det i enkelttilfelle kan vere aktuelt å fråvike krava i kommuneplanen i dei tettast bygde områda i Knarvik, men når det skal byggjast på stader der ein veit at småbarnsforeldre vil koma til å busetja seg, som her på Apalen, kan me ikkje sjå at det gjev meining. Tvert imot burde ein gjera det ein kan for å gjera bustadområda attraktive og gode for både born og vaksne.

Konklusjon

Som naboar vil me på det sterkaste protestera mot at BKS1 vert lagt ut til bustadområde, og særleg med ei så høg utnytting som planen legg opp til. BKS1 vil på ein uheldig måte skilje seg ut frå naboeigedomane med si høge utnytting, og verte eit framandelement i eit elles heilskapleg utbygd område. Dei føreslåtte bustadene vil ta svært mykje av utsikta frå naboeigedomar, og vil med si låge parkeringsdekning medføra "villparkering" og potensielt farlege trafikksituasjonar, noko som bør unngåast i eit område med mange barnefamiljar.

Planen legg opp til ein underdekning på 650m² når det gjeld leikeareal. Som busette i planområdet meiner me dette vil vere svært uheldig, når ein veit at området er populært å busetja seg i for barnefamiljar. Me vil på det sterkaste oppfordra Lindås kommune til å leggje området betre til rette for unge familjar, gjerne med større leikeareal enn minstekrava i arealdelen av kommuneplanen.

Både dei betydelege naboulempene og underdekninga av leikeareal kan enkelt løysast ved at BKS1 vert erstatta med ein stor og sentral områdeleikeplass. Ein slik plass vil vere til stor glede og nytte for både eksisterande busette i område, og dei nye unge familiane som vil koma til å etablere seg her.

Me vonar med dette at Lindås kommunen vil ta omsyn til merknadane våre.

Med helsing

Christine Westervik
Einar Stusdal

Gro Helen Nygard
Ole Morten Nygard