

Apalen Byggefelt
v/ Tone Kålås
Apalen 15
5915 HJELMÅS

Apalen, 26.8.2014

Lindås kommune
Plan- og miljøutvalet
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Nabolaget sine merknader til reguleringsplan for Apalen sør

Me viser til kunngjering av offentlig ettersyn for reguleringsplan for Apalen sør, motteke i brev datert 9.7.2014. Nabolaget har følgjande merknader til planen:

Medverknad

Nabolaget er ikkje nøgd med måten planprosessen har vorte gjennomført og moglegheitene for medverknad. Naboane er varsla om planoppstart i 2008 og det vart halde informasjonsmøte i 2011. Slik det står i planskildringa, vart det presentert skisser av ei tenkt utbygging, bygningstypar og talet på bustader. På møtet uttrykte naboane bekymring over det høge talet på bustader og at det skulle byggjast så tett.

Så langt me kan sjå, er det planforslaget som no er lagt ut til offentlig ettersyn meir eller mindre identisk med det som vart presentert på informasjonsmøtet i 2011. Det er med andre ord ikkje teke omsyn til protestane frå naboane. Me kan ikkje sjå at det har vore lagt opp til ein reell dialog med oss om utforminga av planen. Dette kan me ikkje sjå er i samsvar med intensjonane om medverknad, slik dei er uttrykt i plan- og bygningslova. Me er såleis svært kritiske til den såkalla medverknadsprosessen, som i realiteten kun har vore einvegs informasjon frå plankonsulentten.

Korkje plankonsulentten eller forslagsstillar har teke kontakt med nabolaget etter informasjonsmøtet, sjølv om forslagsstillaren tidlegare har lova oss ein god dialog omkring det som skulle skje. Dei innvendingane me har kome med, er heller ikkje kommentert eller vurdert i planforslaget. Det ser såleis ut til at me naboar ikkje vert tekne på alvor. Det må forventast at plankonsulent og forslagsstillar, som kjenner slike reguleringsprosessar, tek ansvaret for å sikra at medverknaden er reell. Dette bør også bekymre politikarane, som i god tru skal fatte vedtak i saka.

Innvendingane til planforslaget, som følgjer under, kunne me ha kome med tidlegare, om me hadde blitt tekne med på råd. Det ville ført til at både prosessen og planen hadde vorte langt betre.

BKS1

Nabolaget står samla når det gjeld innvendingane til BKS1. Me ser det som svært uheldig at dette grøne området, midt i eksisterande bustadfelt, vert teke til utbygging. Ei tett utbygging her vil bryte med den eksisterande bustadstrukturen i feltet, og endra karakteren til området på

ein svært uheldig måte. Me viser her til arealdelen av kommuneplanen, der det går fram av førsegnene at: *"I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar."* Me kan ikkje sjå anna enn at BKS1 vil vera eit vesentleg brot på denne føringa frå kommunestyret. Utbygging på tomten vil også vera til stor ulempe for dei næraste naboane, som brått får endra omgjevnadane sine på ein skjemmaende måte.

Inntil BKS1 ligg det i dag ein leikeplass for dei eksisterande bustadane i feltet. Området der BKS1 er plassert, vert i dag vedlikehalde av naboane. Med ei utbygging av dette området, øydelegg ein moglegheita for å gjere dette til eit stort og sentralt leikeområde for både gamle og nye bustader i feltet. Dette kan verte ein fin sosial møteplass for alle i feltet, de me kan bli kjent med dei nye naboane og der både unge og vaksne kan spela ball eller drive andre plasskrevande aktivitetar. Området er stort nok til at det også kan verte sett av litt areal til ei gjesteparkering. Dette vil også kome både nye og eksisterande bustader til gode.

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 bueining. 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.

Vårt forslag til løysing på dette, er at det i området der BKS1 er foreslått, vert sett av ein stor, sentral områdeleikeplass. Arealet er svært eigna til dette, då det er flatt og ligg sentralt i bustadfeltet.

Parkering

I føresegnene til kommuneplanen (1.15) er det krav om at hus med inntil 4 bueiningar skal ha minst 2 parkeringsplassar per bueining, og maksimum 3 plassar per bueining. For hus med 5 eller fleire bueiningar, skal det vere minimum 1,5 plassar per bueining, og maksimum 2.

Parkeringskapasiteten kan utnyttast meir effektivt di fleire einingar som deler på ein felles parkeringsplass. Difor treng eit hus med 8 bueiningar færre parkeringsplassar per bueining enn ein tomannsbustad, slik kommuneplanen tek høgde for. I kommuneplanen er det ikkje gjeve særskilde krav til parkering for konsentrerte småhus. Det er likevel opplagt at konsentrerte småhus ikkje automatisk kan reknast som "hus med 5 eller fleire bueiningar", då parkeringa stort sett vil skje på den enkelte tomt, slik at ein ikkje får utnytta ledig parkeringskapasitet. Det er difor krava som gjeld hus med inntil 4 bueiningar som må leggast til grunn for BKS1, BKS2 og BKS3.

I reguleringsplanen er det kun stilt krav om 1,5 parkeringsplassar per bueining i områda BKS1, BKS2 og BKS3. Dette tilsvarer minimumskravet for bustader med 5 eller fleire bueiningar. Det betyr at det for desse 23 bustadene kun vert sett av 35 parkeringsplassar. Dersom ein i staden legg minimumskravet for hus med inntil 4 bueiningar til grunn, må det setjast av 46 parkeringsplassar.

Apalen er eit område som er attraktivt for småbarnsfamiliar. Det er også eit område utan godt bussamband. Ein må difor gå ut frå at bustadområdet i all hovudsak vil vera bilbasert. Det betyr at me må rekna med at to bilar per bueining vil vera regelen og ikkje unntaket. Me fryktar difor at den foreslåtte reguleringsplanen vil medføre "villparkering" langs vegen og på fortauet, noko som vil kunna vera til hinder for naboar, brøyting, bosstøemming og liknande – eller enno verre, skapa farlege situasjonar der born eller andre vert skjulte for trafikken bak feilparkerte bilar. Dersom nokon av dei framtidige bustadene i BKS1, BKS2 og BKS3 skulle finna på å invitera gjestar, ser me for oss at det vert både kaotisk og farleg.

Me ber difor om at parkeringsdekningen vert auka til minst 2 plassar per bueining, og at det i tillegg vert sett av areal til gjesteparkering. Dette arealet kan setjast av der BKS1 ligg i dag, som nemnd over.

Trafikktryggleik

Som naboar er me uroa over at trafikktryggleiken ikkje vert godt nok ivareteken i området. Det gjeld både under og etter utbygging. Det er ekstra urovekkande at dei punkta me nemner under, ikkje er omtalt i ROS-analysen for planen. Når det gjeld trafikktryggleik, er det i ROS-analysen berre problemstillingar knytt til E39 som er nemnd. Desse framstår i tillegg ganske teoretiske i høve til dei høgst relevante tilhøva me vil påpeike.

Med så mange planlagde einingar, vil det verta ein høg trafikkbelastning gjennom feltet. Ein del av dei eksisterande bustadene har lite tilfredsstillande utkøyrslar, og må rygge ut i vegen. Det er ingen moglegheit til å snu på eigen tomt. Dette vil kunne skape mange farlege situasjonar med den trafikkveksten som er tenkt gjennom feltet. Dette er ikkje vurdert i planframlegget.

Skulevegen langs fylkesveg 391 (i retning Leknes) er lite tilfredsstillande slik den er i dag. Det er stilt krav om at den skal oppgraderast når ein når 8 bueiningar. Det same kravet har Hellesåsen bustadfelt fått, som ligg på nordsida av fylkesvegen. Det vil seie at før den treng oppgradering, kan ein i ytterste konsekvens få 16 nye bueiningar som skal nytta vegen, pluss eventuelle sekundærbustader. Det meiner me denne vegen ikkje tåler, som på enkelte parti ikkje er meir enn knappe 3 meter brei og dårleg opplyst. Dette er ikkje vurdert nærare i ROS-analysen, slik ein burde forvente.

Avkøyrsla frå bustadfeltet til fylkesveg 391 ligg i ein uoversiktleg sving. Allereie i dag skjer det jamt nestenulykker her. Med auka tal bustader både i feltet og i området elles, er me redd denne situasjonen vil forverre seg dramatisk. Me fryktar for trafikktryggleiken om feltet vert utvida så mykje som foreslått, og me kan ikkje sjå korleis avkøyrsla kan utbetrast for å handtere ei langt større trafikkmengd. Heller ikkje dette er omtala i ROS-analysen.

Eit siste moment me vil påpeike, er tilkomsten for brann og redning. Me meiner det vert teke ein vel høg risiko når det vert lagt opp til ein slik trafikkbelastning på vegen, og kun ein tilkomst for brann og redning til så mange einingar.

Talet på bueiningar totalt

Nabolaget er ikkje imot utbygginga i seg sjølv, men me reagerer på talet på bustader og typen hus. I eit bustadfelt der det per i dag kun er einebustader og nokre få tomannsbustader, vil den planlagde utbygginga bryte heilt med byggeskikken og miljøet i området. Me viser her til føresegnene til kommuneplanen, der det som nemnd går fram at det i område der eine- og tomannsbustader dominerer, som hovudregel ikkje skal byggjast hus med fleire enn to bueiningar. Me er også bekymra over at mange små bustader kan føre med seg ein viss "gjennomtrekk" i området, med negative konsekvensar for tryggleik, ansvarsfølelse og bumiljø.

Elles vil me peika på at kapasiteten på skule og barnehage er så å seie sprengd i området. Me meiner difor det også av denne grunn vil vere uheldig å legge opp til så mange bustader her, særleg når konsekvensane for nabolag og trafikktryggleik elles er såpass store.

Vegrettar

Me vil minne om at Apalen byggefelt er eigar av bruksretten i dagens veg, og alle som knyter seg inn på vegen må betale per eining for å motta bruksrett.

Me ber om forståing for at innspela våre kjem seint i prosessen, noko som blant anna skuldast manglande dialog frå forslagsstillar si side.


Med dette vonar me at plan- og miljøutvalet og kommunestyret vil lytta til innvendingane frå oss naboar, og at de tek omsyn til innbyggjarane når planvedtaket skal fattast.

Med helsing

Apalen Byggefelt



Atle Tvedt



Christian Kålås



Peder Hagesæter

Solgunn Hagesæter Kari Mostraum Ansgar Westervik
Solgunn Hagesæter Kari Mostraum Ansgar Westervik

Anne Rose Westervik T. Kålås Jon Åge Rongved
Anne Rose Westervik Tone Kålås Jon Åge Rongved

Lars Alvær Hagesæter Hilde Alvær Hagesæter N. Nævdal
Lars Alvær Hagesæter Hilde Alvær Hagesæter Nils Rune Nævdal

Jon Richard midgård Helge Ånensen Rigmor Ånensen
FOR Kari R. Nævdal Helge Ånensen Rigmor Ånensen

Einar Stusdal Christine Westervik Ole Morten Nygaard
Einar Stusdal Christine Westervik Ole Morten Nygaard

Gro Helen Nygard Måsin Hvidsten (for) Kenneth Akse
Gro Helen Nygard Øystein Eknes Kenneth Akse

Sonja Bruknapp Tove Heggernes Trond Fyllingsnes
FOR Sonja Bruknapp Tove Heggernes Trond Fyllingsnes

Birgithe Flom Wiggo Eriksen Hilde Eriksen
Birgithe Flom Wiggo Eriksen Hilde Eriksen

Frode Grøttveit Charlotte Grøttveit Jarle Sæbø
FOR Frode Grøttveit FOR Charlotte Grøttveit Jarle Sæbø

Grethe Thorsheim
Grethe Thorsheim