

## **KLAGE PÅ VEDTAK OM SALG AV GBNR 137/344 TIL NORDHORDLAND BIBELSENER**

Viser til sak med arkivnummer 18/133 angående *Disponering av tomt gbnr 137/344 Alver – uteareal til Nordhordland kristne grunnskule*, der Formannskapet og senere Kommunestyret vedtar å selge tomten til Nordhordland bibelsenter. Naboer til skolen/menigheten og aktuelt tomteområde påberoper seg rettslig klageinteresse, jf. Forvaltingsloven § 28, og påklager herved vedtakene. Vi ber om oppsettende virkning mens klagen blir behandlet, og ber om at vedtakene blir opphevet. Saken er ikke godt nok utredet, det er flere dårlig avklarte spørsmål om habilitet, samt feil i journalføringen slik at dokumenter til medlemmene av Kommunestyret mangler. Vi mener det er for mange saksbehandlingsfeil til at vedtakene er gyldige.

### **Bakgrunn for saken**

Formannskapet i Lindås kommune fattet 14.06.2018 (protokollert 15. juni 2018) vedtak om å selge gbnr 137/344 til Nordhordland bibelsenter. Rådmannen får fullmakt til å akseptere bud lik takst eller høyere enn takst på 6 millioner. Saken skulle avgjøres i Formannskapet, men kom likevel opp til behandling i kommunestyret 21.06.2018. Kommunestyret fattet vedtak om å selge gbnr 137/344 til Nordhordland bibelsenter. Vi påklager derfor begge disse vedtakene.

Den aktuelle tomten er regulert til barnehage i en eldre reguleringsplan, men er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Tomten inngår i pågående reguleringsplanarbeid for en større utbygging av Nordhordland Kristne Grunnskole, som blir drevet av Nordhordland bibelsenter, saksnummer 16/2472. Noen av naboene fikk i et brev fra Ard arealplan av dato 28.09.2016 varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Siden har ikke vi hørt noe annet enn det som har vært å lese i lokalavisene. I Strilen 23. januar 2018 stod det at administrasjonen i kommunen ikke ville selge tilleggsarealet til Nordhordland bibelsenter/kristne grunnskole (tidligere *Foreningen Levende Ord Grunnskole Lindås*). Videre kunne vi lese i Stilen 30. januar 2018 at politikerene i formannskapet velger å gå imot sin egen administrasjon, og likevel går inn for at bibelsenteret får kjøpe tilleggsarealet de trenger for å utvide skole- og menighetsbygg/drift. Det skulle innhentes takst før ny vurdering om salg.

## Vår vurdering

### *Spørsmål om habilitet*

Vi naboer ble i våres oppmerksomme på at velforeningen der vi bor, sammen med menigheten, har forsøkt å påvirke formannskapet til å selge tomten til Nordhordland bibelsenter. Beboere som grenser til skolen søkte velforeningen om råd/støtte i en utbyggingssak til bibelsenteret i 2015 (saksnummer 15/3679 og 15/35501), og velforeningen vedtok å beholde det aktuelle området urørt. De har siden gått bort fra dette og vil heller at området skal opparbeides til uteareal for skolen. De har tilsynelatende fremmet nabolagets synspunkter til politikere og planavdelingen. Styret i velforeningen har for mange interessekoblinger til skolen og menigheten, slik at de ikke lenger representerer berørte naboers interesse i saken.

Slik det går frem i saksframlegget til Formannskapet ser det nå ut som om menigheten/skolen også vil bygge på det ekstra tomteområdet. Det står at det kan være behov for å bruke deler av arealet til parkeringsplasser, samt at det kan være aktuelt å regulere området til næringsareal/privatskole. Slik får de større fleksibilitet i hvilket areal som benyttes til uteareal, og hvilket areal som benyttes til bygninger. Dette er ny informasjon i saken, som aldri før har vært nevnt, og i strid med tanken om grønt- og lekeareal.

Velforeningen og menigheten har fortalt ordfører og formannskapet at det har vært møte med naboene i saken, og at alle støtter utbyggingen av menigheten/skolen. Dette medfører ikke riktighet. Det har ikke vært avholdt møte, og naboene ønsker heller ikke mer utbygging enn det allerede har vært.

Saken med velforeningen er at noen av medlemmene er naboer til det aktuelle tomteområdet, og er imot at det blir bygget noe i kommunal regi på tomten. Et annet medlem er lærer på skolen, og derved også medlem i menigheten. Hans Kenneth Sundsbø som er styreleder, har kontaktet ordfører, gruppeledere, rådmann og planavdelinga om at skolen/menigheten må få tilgang til dette området i brev at dato 26.09.2017. Han har uttalt at skolen er så viktig for velforeningen og kommunen at må naboene finne seg i denne utbyggingen. Han er videre kjent med at det er planlagt bygninger på tomten. David Engebretsen er medlem i velforeningen, pastor i menigheten, og følgelig medlem i styret til både menigheten og skolen. Til sist har vi Asbjørn Nagell Toft som velforeningens politiske kontakt. Det er noen flere medlemmer i velforeningen som ikke er nevnt her. Vedlagt ligger referat fra styremøte i 2017, med oversikt over medlemmene fra tiden da velforeningen engasjerte seg politisk i saken. På årsmøtet til velforeningen 12. desember 2017, kunne de fortelle om stor politisk makt gjennom gode kontakter. David Engebretsen og Asbjørn Nagell Toft er i dag medlemmer i valgnemden i stedet for styret til velforeningen.

Det har blitt brukt tvilsomme midler i saken for å få Formannskapet til å vedta salg av tomten til menigheten. Det oppfattes som ensidig påvirkning av politikere at menigheten og velforeningen kommer med usannheter til Formannskapet. Det var Sveinung Toft, medlem av Formannskapet, som foreslo at kommunen skulle selge tomten til bibelsenteret. Det motsatte av Rådmannens forslag til vedtak. Administrasjonen i kommunen ønsker ikke å selge eller leie ut tomten til Nordhordland bibelsenter. Sveinung Toft er tvillingbroren til

velforeningens politiske kontakt, Asbjørn Nagell Toft. Det er tydelig at særinteressene til pastoren og andre medlemmer av velforeningen har funnet veien til Formannskapet gjennom to brødre. Med deres selverklærte «politiske makt» har naboene lite å stille opp med.

Et annet medlem av Formannskapet, Nina Stabell Øvreås, sitter i skolens styre. Eller en utvidet versjon av styret, som kommunens representant. Hun er vurdert som habil av Formannskapet, som mener at det er menigheten og ikke skolen som vil kjøpe tomten. Vi mener at menigheten som driver skolen er så tett knyttet opp til hverandre at de må regnes som samme part i saken. Dette gjenspeiler seg også i papirene til Formannskapet, der menigheten hele tiden omtales som skolen; skolen skal kjøpe og benytte seg av tomten. Viser også til tittelen på saken: *Disponering av tomt gbnr 137/344 Alver – Uteareal til Nordhordland kristne grunnskule.*

Vi ser eksempelvis i møteprotokoll for Kommunestyret, 21.06.2018 at det er andre saker som omhandler habilitet. I sak 036/18: *Melding frå kontrollutvalet 21.06.2018*, stiller Leidulv Brunborg spørsmål om sin habilitet i saken som omhandler Knarvik Industri og Miljø AS, KIM, der han er styremedlem. Denne kommunalt eide bedriften har ikke samme krav til effektivitet og inntjening, ifølge sin egen nettside. Kommunestyret gjorde enstemmig vedtak om at Brunborg er inhabil i saken. Videre i sakspapirene går det frem at et medlem i kontrollutvalget, Kåre Helge Østrem, er styremedlem i KIM AS. Han blir også vurdert som inhabil i saken, og deltok derfor ikke i håndteringen av saken. Det ser ut som om det er praksis i Kommunestyret og andre kommunale organer å melde seg inhabil i saker der en selv er medlem i det aktuelle styret.

Da saken om salg av tomten skulle opp til avstemming i Kommunestyret, stilte medlem av Kommunestyret Malin Knudsen spørsmål om sin egen habilitet. Bakgrunn for habilitetsspørsmålet er hennes tilknytning til menigheten som medlem, samt at far er styremedlem i menigheten og er en av de som har ansvar for reguleringsplanarbeidet. Stemoren er rektor på skolen som drives av menigheten. Kommuneadvokaten har sett på saken og mener at hverken hun eller familiemedlemmer kan sies å være parter i saken. Han sier videre at avgjørelsen ikke representerer noen økonomisk fordel for de involverte, verken på individ eller organisasjonsnivå, i og med at tomtearealet selges til minimum markedspris. Det er heller ikke grunnlag for skjønnsmessig inhabilitet.

Her er vi uenige på alle punkter. Vi mener at både far og stemor er parter i saken på grunn av sine ledende roller i menigheten og skolen. Menigheten kjøper tross alt tomten på vegne av skolen. Hvis ikke styremedlemmer er part i saken, hvem er det da? Vi mener også at det er helt klart en økonomisk fordel at menigheten/skolen får kjøpe tomten. Som kommuneadvokaten selv sier, får de kjøpe den til en minimum markedspris. Det er flere andre utbyggere ut over kommunen selv og Lindås Tomteselskap som også har ønsket å bygge på tomten. En budrunde ville gitt en helt annen pris. Det er en økonomisk fordel å kjøpe noe til minimum markedspris. Det at de får kjøpe denne tomten medfører at de kan bygge ut både skolen og menigheten med nytt parkeringsanlegg og flere skolebygninger, samt at de øker antall elever betraktelig. Dette vil igjen føre til økt inntekt for både skolen og menigheten som får støtte til driften.

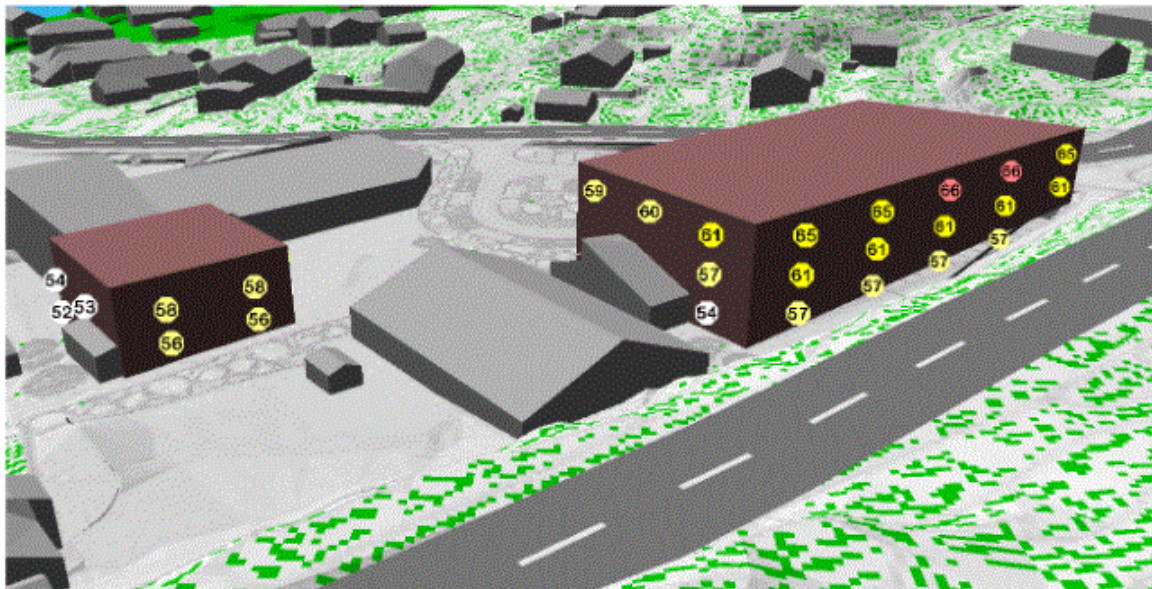
Slik vi ser det er derfor minst to representanter i Kommunestyret inhabile, og burde avstått ifra å stemme over salg av tomten. Det ville gitt et annet utfall i saken, da avstemningen var jevn. Dette bør igjen medføre at vedtaket er ugyldig.

#### *Spørsmål om utredningsplikten er overholdt*

Salg av den aktuelle tomten som tilleggsareal for menigheten/skolen har konsekvenser for det videre arbeidet med reguleringsplan for området. For å øke antall elever fra dagens 125 til 196 er de avhengig av flere parkeringsplasser og mer uteareal til elevene. Denne begrensningen faller bort ved ekstra tomteareal, og det vil bli fritt frem for en storskole. Det er svært uheldig med en så stor skole midt i et boligfelt. Vi mener derfor at saken er ensidig og mangelfult vurdert. Det er ikke tatt hensyn til at både dagens skoleområde og eventuelt ekstraområde ligger midt i et boligområde, der alle naboene er/vil bli sjenert av både bygninger og drift.

Det er nå 125 elever ved skolen og mer enn 50 ansatte. I tillegg er det en barnehage på området med 54 barn og mer enn 20 ansatte. Ansatte ved bibelsenteret kommer i tillegg. Dette utgjør mer enn 250 mennesker som skal til og fra, inn og ut av byggene, hver eneste ukedag. I helgene bruker menigheten med ca 150 medlemmer området. Per i dag er vi naboer høyst berørt av støy og trafikk som driften på området forårsaker. Med en økning på over 70 elever og flere ansatte, vil det føre til en enda større belastning for oss naboer. Det blir da mer enn 350 store og små midt i et boligområde.

Bygningene som planlegges er massive og vil dominere et ellers landlig boligområde. Det er snakk om blandt annet et parkeringshus med gymsal på toppen. I reguleringsplanarbeidet mangler det foreløpig 3D-skisser over bygningene, men en skisse fra en vedlagt støyutredning fra Sweco gir en pekepinn på omfanget:



*Figur 5: Beregnet støynivå  $L_{den}$  ved fasade for alle etasjer. Sett fra nordøst.*

I denne støyanalysen går det frem:

### **Støy fra skolens uteoppholdsareal**

*Eventuell støy fra inngangsparti i skoler er et forhold som ikke er omtalt i T-1442 eller i annet relevant regelverk. Det er heller ingen praksis å vurdere støy fra barnestemmer eller fra barnelek ved skoler. Denne aktiviteten er derfor ikke kommentert ytterligere.*

*Skolens uteoppholdsareal etableres tett på eksisterende boliger. Det skal ikke etableres ballbenge eller lignende; kun lekeplass (sandkasse, dissestativ og lignende). «Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» [7] omtaler støy fra nærmiljøanlegg som ballbenge, ballplass, skateboardrampe, sandvolleyballbaner etc. I veilederen er det først og fremst impulslyder fra «teknisk støy», f.eks. når ball treffer vantet i en ballbenge, som reguleres, mens stemmebruk, som vil være en del av det totale lydbildet, holdes utenfor i vurderingene mot grenseverdi*

*Støy fra skolens uteoppholdsareal til nærliggende boliger er derfor ikke vurdert nærmere.*

Som de skriver er/blir skolens uteareal tett på eksisterende boliger, men siden det kun skal etableres mer lekeplass er det ikke nødvendig med en vurdering av støy til nærliggende boliger. Det er ikke praksis for, eller omtalt i relevant regelverk, at det kommer støy fra 250-350 mennesker. Vi ser for oss at det ikke er omtalt i aktuelt regelverk fordi det ikke er vanlig med så omfattende skoledrift midt i et etablert boligområde. Det kan ikke ha vært utredet om salg av tomten har store negative konsekvenser for andre.

Trafikken har økt jevnt og trutt etterhvert som årene går. Daværende Nytt liv misjonscenter overtok lokalene til en matbutikk i 1991. I 1993-94 ble lokalene utvidet fra 500 m<sup>2</sup> til et totalt bruksareal på 830 m<sup>2</sup>. Det var barnehagedrift i lokalene noen år, før det i 1999 ble startet en barneskole med 21 elever. I 2003 ble tilbudet utvidet til å gjelde ungdomsskole. I 2009 ble skolen utvidet med et tilbygg på 126 m<sup>2</sup> og et påbygg på 302 m<sup>2</sup>. I 2015 var elevtallet 117, og skolen søker om et påbygg på 530 m<sup>2</sup>, samt et to-etasjers parkeringsanlegg på 2600 m<sup>2</sup> (søknaden ble senere trekt). De har fått dispensasjon på dispensasjon for å utvide driften. I 2015 oppga de at elevtallet ville ende på 150 elever, og at økningen fra 117 elever er marginal. De har ment at hver eneste utvidelse av skolen har vært marginal. Både med tanke på støy og økning i trafikk til og fra området. I pågående planarbeid er det foretatt en analyse av trafikkøkningen en utvidelse av skolen vil medføre. Konklusjonen deres var at «*de trafikale virkningene av utvidet antall elevplasser ved Nordhordland Kristne Grunnskole er beskjedne*».

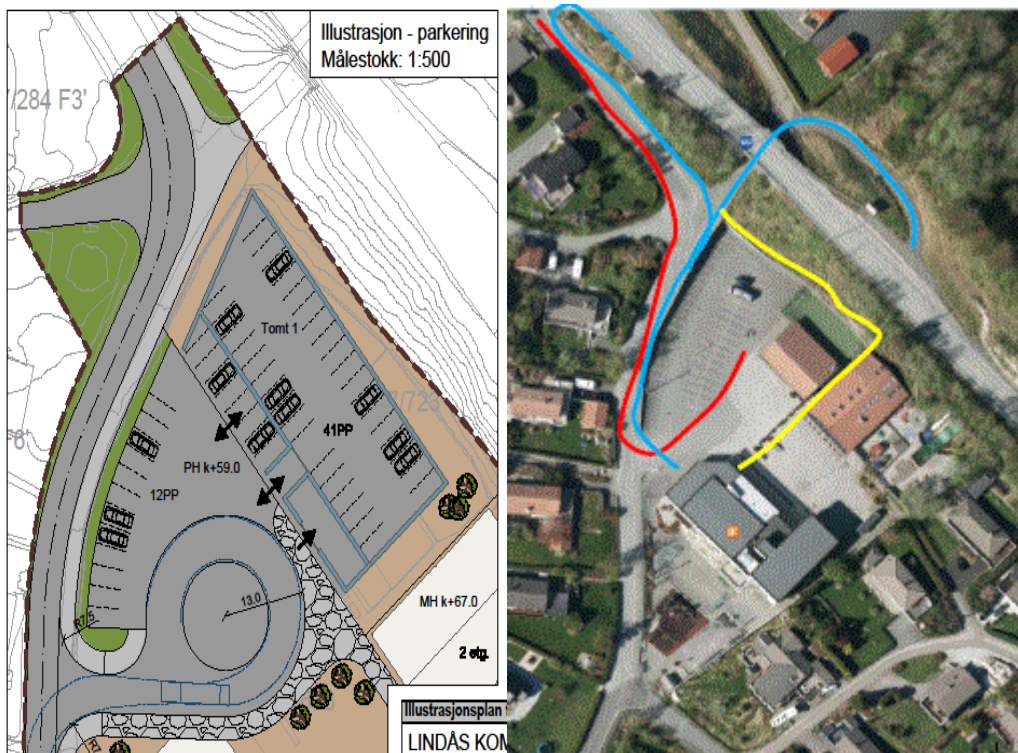
Vi naboer som bor kloss opp i dette mener at summen av hver eneste marginale og beskjedne utvidelse er uholdbar. Dagens situasjon med 125 elever plager oss hver eneste dag, og 196 elever ser vi ikke på som enda en beskjeden økning av trafikk og støy. Skolen mener at det er bare 50 minutter friminutt i løpet av dagen, og at barnehagen ved siden av bråker mer siden barna der er ute store deler av dagen. Dette er vi uenige i. Det høres veldig godt når alle barna kommer på skolen før det ringer inn, samt etter skoleslutt før alle barna har gått hjem. Det blir en voldsom støy av så mange barn som skal ut og inn for å leke i friminuttene. De løper skrikende etter hverandre og jager hverandre inn i naboenes hager. Den jevne støyen fra lekende barnehagebarn er faktisk mer «beskjeden». Det er uansett summen som gjelder her. Det går ikke an å ha vinduene åpne, eller sitte ute i det aktuelle



tidsrommet på dagtid. Vi vil understreke at det ikke er greit med hva som helst av støy på dagtid, da alle naboer ikke nødvendigvis er på jobb fra 8-16. Flere er pensjonister, noen er hjemme med små barn, andre igjen jobber skift og forsøker å sove på dagtid.

Hver eneste fredag er det ungdomsklubb om kvelden, ofte med over hundre barn lekende og skrikende rundt i området. Det er sjelden ro før etter klokken 23. Dette er svært sjenerende for naboene, og det er f. eks vanskelig å legge barna som bor i husene rundt. Det er mye trafikk, skrik og høy musikk som ødelegger livskvaliteten til naboene rundt. Senere om kveldene kommer det gjerne eldre ungdommer som til tider er svært høylytte. Det har vært nødvendig å tilkalle politiet ved flere anledninger. Hver søndag må også vinduer og dører lukkes. Da holder menigheten møte og bassen fra musikken høres igjennom veggene. Noen ganger flytter de samlingen utendørs, så da får hele nabolaget ufrivillig ta del i musikk og leven fra f. eks volleyball- og badmingtonturneringer. Parkeringsplassen fylles opp med biler også på søndager altså.

Krysset i Alvermarka nord får stadig økt belastning. Det være seg enten utbygging av nye boligområder i Alvermarka, eller utvidelse av skolen. Dette har både naboer og Statens vegvesen bemerkert, men det blir ikke tatt til følge i reguleringsplanarbeidet. Det er planlagt en stor rundkjøring for trafikkavvikling for de som skal til og fra skole og barnehage. Det er ikke tatt hensyn til at det over dette området går en kommunal gangsti. Den benyttes av alle barna fra Alvermarka og Ikenberget som kommer gående til Alversund skule. Det er kun tatt hensyn til de barna som hentes og leveres ved Nordhordland kristne grunnskole eller Alvermarka Montessori barnehage. Skissene under viser planlagt rundkjøring og oversikt over dagens gangstier:



Det er fortau fra bussholdeplass på fv. 565, og fra undergangen og helt fram til skoleområdet. Fortauet er kontinuerlig og medfører ingen kryssing av adkomstvegen Alvermarka, se figur 7. De blå linjene viser tidligere eksisterende løsning for fotgjengere. Inne på selve skoleområdet krysser fotgjengere adkomsten til parkeringsplassen for bil (rød linje). For å unngå

dette problemet, ble det i september 2016 opprettet en sti som går langs den gule linjen. Skolen oppfordrer alle gående til å benytte den nye gangstien, og etter opparbeidelsen var det vaktordning for å minne elevene på anbefalt rute. Utdrag fra «Trafikkvurdering Stølsmarka» vedlegg i sak: Plansak Detaljregulering Stølsmarka - PlanID 1263-201607, saksnummer 16/2472.

Dette vil kanskje ikke være et problem etter at den nye kommunale skolen i Alversund åpner. Da vil sannsynligvis de fleste barna gå andre veier for å komme til skolen sin. Men det gjenstår å se om den står ferdig til planlagt tidspunkt. Inntil da angår utbyggingen av menigheten/skolen mange andre barn som hører til Alversund skule.

Det er videre ikke bare over plassen til den nye rundkjøringen andre barn eller naboer blir påvirket av trafikken. Selve Stølsmarka blir brukt som «rundkjøring» for å levere barn til den kristne skolen via den kommunale gangstien, se illustrasjon under:



Dette er et problem i dag, og ytterligere fire husstander er berørt av menigheten/skolens drift. Dette er en vei uten fortau, og mange barn har skoleveien til Alversund her. Dagens trafikk merkes, og en utvidelse vil skape enda mer av denne gjennomkjøringstrafikken. Det går direkte utover trafikksikkerheten til Alversund-barna.

#### *Dagens bruk av deler av tomten*

Naboer på nedsiden av den aktuelle tomten har kommet med merknader i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Dette er også nevnt i saksfremlegget i forbindelse med behandling av saken i Formannskapet. Merknadene omhandler bruk av en liten del av tomten til m.a. postkassestativ, bossdunker og parkering. Vi er usikre på om merknadene har vært vurdert i forbindelse med salg av tomten. Det vil endre muligheten for å regulere inn dagens bruk av tomten, dersom den er i privat og ikke kommunalt eie. Denne problemstillingen er videre sendt til kommunen som en egen klagesak.

### *Spørsmål om feil journalføring i saken*

Saken om salg av tomten ble annonsert i en tilleggsinnkalling en dag før møtet i Kommunestyret 21. juni. I forbindelse at saken i siste liten skulle opp til behandling sendte noen av naboene en e-post kvelden før. Denne e-posten inneholdt det samme bildet som er brukt over (fra Sweco's støyrapport) for å illustrere størrelsen på de planlagte bygningene. Bildet ble tatt ut av e-posten når den ble journalført, og lagt til som et miniatyr bildevedlegg. Det førte igjen til at resten av e-posten ikke kom med i dokumentet. Uten kommentarene til bildet og underskriftene fra naboene til menigheten/skolen, kommer ikke budskapet frem til medlemmene av Kommunestyret. Dette gjør at naboenes mening nok en gang ikke er tatt med i vurderingen av saken.

### *Konklusjon*

Vi naboer har interesse av at skolen ikke blir utvidet mer, og ser for oss at den aktuelle tomten forblir en av de siste grøntarealene i området. Noen naboer etterspør videre en tidligere «lovnad» om eldreboliger på tomten, andre ser for seg eneboliger slik som resten av boligfeltet. Det er naturlig nok delte meninger også blant naboene. Det sentrale i saken er at størrelsen på skolen/støyen/trafikken/ulempene henger sammen med størrelsen på tilgjengelig areal. Det er alle naboene enige om, også noen av de som ikke er med på klagen. De er ikke med enten fordi de er like bekymret for trafikkøkning ved en kommunal utbygging på tomten, eller medlem av velforeningen eller medlem av menigheten.

Vi kan ikke se at hverken Kommunestyret eller Formannskapet har utredet saken grundig nok når det gjelder de negative konsekvensene for naboene til skolen. Vi mener ulempene samlet sett er for store. Bakgrunn for måten saken lagt frem i Formannskapet, dårlig avklarte habilitetsspørsmål og manglende utredning i saken, gjør at vedtakene om salg Gbnr 137/344 til Nordhordland bibelsenter må oppheves.

Vennlig hilsen

Anne Rita Bø, Buhaugen 1

May-lin Aakvaag og Steinar Aakvaag, Buhaugen 2

Else Karin Lunde Skorpen og Olav Skorpen, Alvermarka 42

Karianne Sværi Aasen og Vegard Romarheim, Alvermarka 40

Torhild Herstad og Steinar Herstad, Buheim 11

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

Elin Gjelsvik og Robert Harrison, Stølsmarka 33

Diana S Morris Asiamah og Kofi Asiamah, Stølsmarka 3

Kristine Hvidsten og Bjørn Ove Hvidsten, Stølsmarka 24

Grete Magnussen og Kjell Magnussen, Lyngmarka 1

Inger-Lise Træen og Arthur Træen, Lyngmarka 3

Renate Westervik Alvestad og Atle Alvestad, Lyngmarka 5

Kjell Magnus Hopland, Lyngmarka 2



