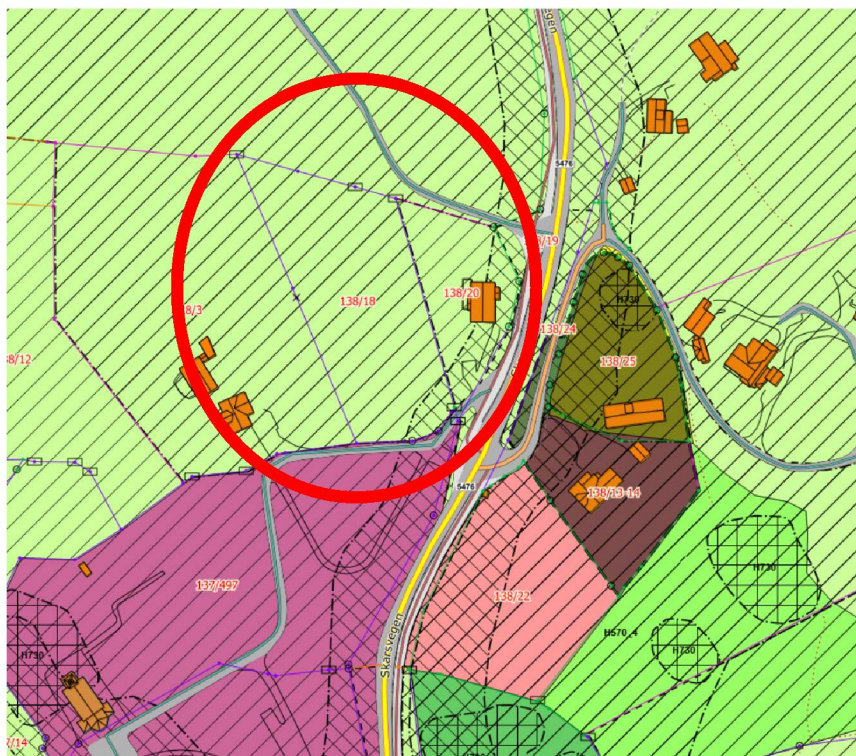


Vedr.: Søknad om dispensasjon fra LNF område for etablering av enebolig, GBNR 138/18.

På vegne av tiltakshaver Nina Marie Kvamme ønskes det herved å søke om dispensasjon fra LNF formål i Kommuneplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen 1019-2031, for bygging av ny enebolig på gbnr 138/18.

**Planstatus**

Tomten er ikke regulert, men ligger i område avsatt til LNF formål i kommunedelplanen. Det ligger *omsynssone landbruk og omsynssone kulturmiljø og kulturminne – indre farleia* over området. Det er vist støysone mot fylkesveg over tomtens sørøstlige hjørne. Byggegrense går 50 m fra vegmidte på fylkesveg Skarsvegen.



Utsnitt av plankart i Kommunedelplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen

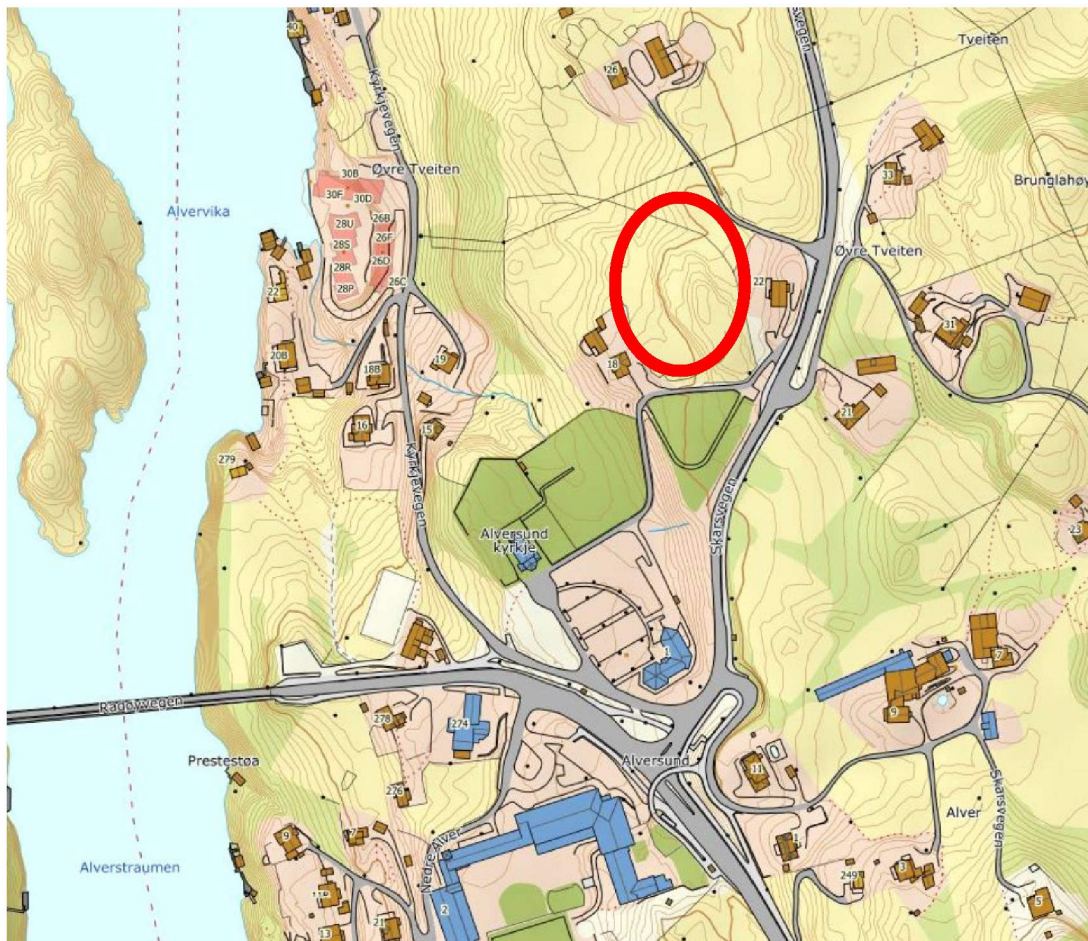
### Eksisterende forhold

Tomten gbnr 138/18 ligger i område med spredt bebyggelse, mellom gravplassen ved Alversund kirke i sør og beitemark mot nord, Alverstraumen mot vest og Skarsvegen mot øst. Både nabotomt mot vest og øst er bebygget med eneboliger.

Den pågjeldende tomten ble utskilt i 1989 og har gards- og bruksnummer 138/18. Areal av tomten er 4593,8 m<sup>2</sup>. Avstand fra Alversund kirke til tomtens sørvestlige hjørne er ca. 130 m. Avstand til Skarsvegen mot nordøst er ca. 60 m.

Jfr. møtebok i Fylkeslandbruksstyret 19.05.1976, var 138/16 et areal som ble skilt ut fra en større landbrukseiendom (138/1) i 1976. Lindås kommune overtok 138/16, med formål om å benytte den til menighetshus og gravplass, og som makebytte for ny fylkesveg. Deler av arealet er benyttet til dette i dag. Resten – det som i dag er 138/18 – ble i 1982 overdratt til Reidar Kvamme i forbindelse med at han avsto grunn til fylkesveg i 1978. Kartforretning ble først holdt i 1989.

Tomten er ubebygget og i privat eie. Jorden er definert som overflate dyrket jord/innmark, men inngår ikke i et gårdsbruk, og eier av tomten er ikke gårdsbruker.



Tomt gbnr 138/18



## Tiltak

Tiltakshaver ønsker å oppføre en enebolig med tilhørende garasje og drivhus, på tomten gbnr 138/18. Plassering er tenkt som vist på vedlagte *Situasjonsplan* og *Utomhusplan*. Garasje plasseres i nærhet til avkjørsel og bolig plasseres vest for garasjen for å få utsikt mot Alverstraumen i nordvest.

Boligen tenkes oppført i to plan, med grunnflate på ca. 7,0 x 15,0 m = 105 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer garasje på ca. 50 m<sup>2</sup> og drivhus på ca. 25 m<sup>2</sup>.

Areal av tomt er 4594 m<sup>2</sup>.

Bebygd areal blir ca. 180 m<sup>2</sup> som tilsvarer 3,9 % BYA

Bruksareal blir ca. 285 m<sup>2</sup> som tilsvarer 6,2 % BRA

## Veg

Det er mulig å etablere tilkomstvei til tomten både fra vei i nordøst og fra kirkegårdens internvei i sør. Sistnevnte er tilkomstvei for begge naboene. Lindås kyrkjelege fellesråd har i 2013 gitt positiv uttale til bruk av denne. Se vedlegg.

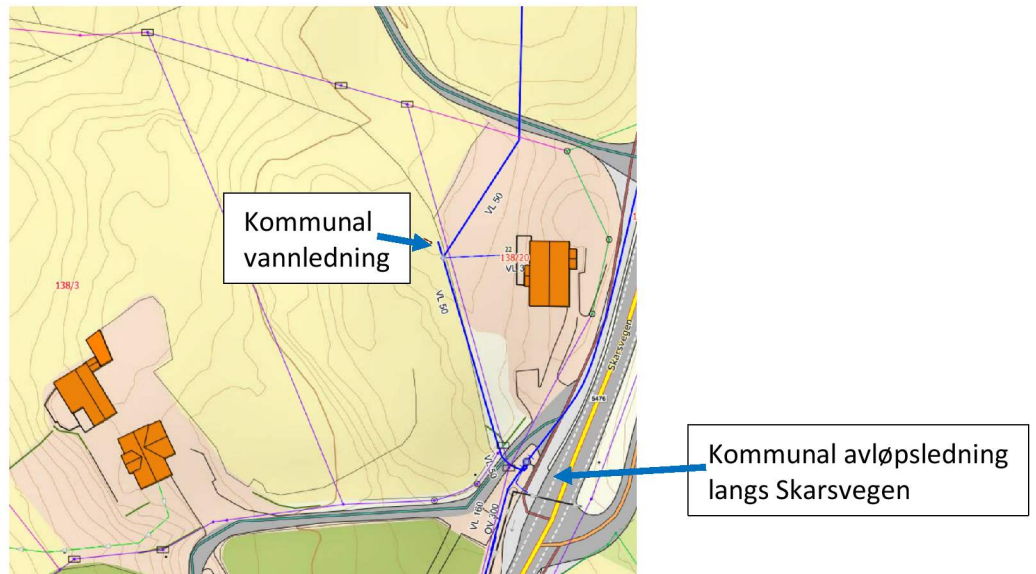
Ifølge tidligere muntlig dialog med Statens vegvesen i 2013, er internvegen mot sør definert som gang- og sykkelsti. Statens vegvesen anbefalte derfor bruk av avkjørsel fra fylkesvegen nord for tomten gbnr 138/18. Se vedlagte situasjonsplan.

Pr. 1.1.2020 overgikk ansvaret for fylkesvegene, fra Statens vegvesen til fylkene og det vil derfor bli opprettet dialog om utvidet bruk av avkjørsel med Vestland fylkeskommune, når dispensasjonen er avklart.

Eier av nabotomt mot nord, Anders Kvamme, gbnr 138/4, er innforstått med å gi gbnr 138/18 veirett over sin tomt med avkjørsel i nordøstlige hjørne på gbnr 138/18. Se vedlegg.

## Vann og avløp

Kommunalt vann er allerede ført frem langs tomtegrense mot øst. Avløp fra ny enebolig vil bli ført parallelt med kommunal vannledning ned til Skarsvegen og ledning med offentlig avløp. Se vedlagt VA kart fra Lindås kommune.



## Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra § 3.4.1 arealformålet LNF-område i *Kommunedelplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen 1019-2031*

### Begrunnelse:

Hensikten med forbud mot andre tiltak enn landbrukstiltak i LNF-område er å sikre at landbruksområde ikke blir nedbygget og at urørt natur bevares i størst mulig grad. I kommuneplanen er det lagt et ekstra vern i form av hensynssone for landbruk. Området ligger imidlertid så nær et bebygget område at det ikke er tale om urørt natur/gamle tre eller liknende. Området har i en periode blitt brukt som tilleggsbeite og oppsamling av dyr før transport. Arealet av den fradelte tomt er veldig begrenset og ikke egnet til å drive på grunn av størrelsen. Området er i tillegg kupert med fjell i dagen.

Eventuell overskytende matjord vil bli flyttet til nærmere tilvist sted på bruk nr. 138/4.

Tomten ble overdratt fra Lindås kommune til Reidar Kvamme, i forbindelse med avståelse av grunn til fylkesveg i 1978.

Det er et argument at tomten allerede er utskilt og at naboeiendommene har følgende numre:

- nr. 18 (138/3)
- nr. 22 (138/20)
- nr. 26 (138/4)

nr. 20 og 24 ser dermed ut til å en gang ha blitt avsatt til den fradelte tomten.

Ved etablering av vannledning kan det også se ut til at det har blitt tatt hensyn til denne tomten, da ledningen ble ført frem. Ledningen går fra gangvei i sør langs tomten frem til 138/4, i stedet for direkte ned fra hovedvei til 138/4 og 138/20. På VA kartet (se vedlegg) kan det se ut som om der er laget til uttak for påkobling og dimensjonering ser ut for å være rikelig tilrettelagt for to boliger.

Eier av nabotomt mot nord, Anders Kvamme, gbnr 138/4, er innforstått med å gi gbnr 138/18 veirett over sin tomt med avkjørsel i nordøstlige hjørne på gbnr 138/18.

Boligen ønskes plassert nordvest for kollen som ligger midt på tomten, så boligen kan legges ned i terrenget og tilpasses tomtens fall mot nord. Nabo mot øst gbnr 138/20 vil derved kunne se over de nye bygg. Det er vedlagt perspektiver som viser boligen sett fra naboene, og særskilt perspektiv som viser utsikt fra terrassen til nabo i øst gbnr 138/20.

I Kommuneplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen 1019-2031, står det side 13:

*Det er ein sentral målsetting i samfunnsdelen at hovudtyngda av bustadbygginga skal skje i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås. Bustadutviklinga skal skje i nærleiken til skule, barnehage, arbeidsplass, fritids- og servicetilbod. Skal ein få til ei urban utvikling av regionsenteret og nærsentra må det bu fleire folk i sentrum.*

-og videre på siden 18:

*Ny Alversund bru og flytting av barneskulen skapar nye moglegheiter for utvikling og transformasjon av sentrumsområdet. Alversund ligg sentralt i den mest folketette delen av kommunen, ein kan sjå for seg ei lett utbygging med bustad, kontor og noko service og handel på området, som saman med utviklinga i den gamle skulen kan gje eit samlande lokalsenter. Alversund skal ikkje utviklast som eit sentrum for handel i konkurranse til Knarvik, men ha fokus på å styrka bukvalitet.*


Området mellom gbnr 138/3 og 138/20 egner seg godt for fortetting, da tomten ligger inne mellom eksisterende boligbebyggelse, i et område med godt utbygget infrastruktur og nærhet til skole og sikker skolevei. Det skal i tillegg nevnes at etterspørsel etter eneboliger er stor i området rundt Alversund.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet LNF og benytte tomten for boligformål oppveier eventuelle ulemper.

#### **Forhåndskonferanse**

Det gitt skriftlig rettleiing/forhåndskonferanse 7.12.2020 og 18.1.2021. Referat er vedlagt.

Vennlig hilsen



Mette Kyed Thorson  
Sivilarkitekt MNAL/Ansvarlig søker

Kopi Nina og Sveinung Kvamme, Klokkarstien 8, 5911 Alversund

Vedlegg Kvittring for nabovarsling, utsendt 20.4.2021  
Gjenpart av nabovarsel  
Svar på nabomerknad fra gbnr 138/20  
A100 Situasjonsplan  
A101 Utomhusplan  
A200 Landskapssnitt  
A201 Terrengsnitt  
A210 3D oversikt  
A211 Snitt i bolig  
A300 Perspektiver fra nabotomter  
A310 Perspektiv fra terrasse på nabotomt 138/20  
Referat fra forhåndskonferanse, datert 7.12.2020  
138-18 VA kart  
Uttale fra Lindås kyrkjelege fellesråd, 2013  
Avtale om vegrett over gbnr 138/4 fra Anders Kvamme