

Innspill til Planprogram for arealdelen

Høringsfrist 15.september 2022



Dato 15.09.22

Alver kommune
postboks 4
5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Innspill til utvikling av eiendom: 428/1, 428/102 og 428/103:

Det er et ønske å få omdisponert merket areal angitt i Situasjonsskart 428/1, 428/102, 428/103 fra Næring til spredt boligformål.

Område merket i kartet har reguleringsformål 1300 *Nærings bygninger* i *Kommunedelplan: 12602013000200 Kommuneplan delrevisjon 2018*. 428/102 og 428/103 var skilt ut med hensikt, fra grunneier, om å kunne bygge boliger. Ved forrige rullering av Kommuneplanen ble området regulert som Næring med formål om å kunne etablere næringsbygg knyttet til Gårdbrukerservice Landbruk og Marina AS (428/11). Det er ikke lenger behov eller ønske å benytte angitt område til næring, da bedriftens eiendomsselskap har utvidet sin bygningsmasse ved oppkjøp av 427/21. Det opplyses fra grunneier, Svein Inge Kvalheim, at det ikke var intensjonen at 428/102, 428/103 og del av 428/1 vest for tomtene skulle omdisponeres til næringsareal. Hva som skyldes at hele området ble omregulert er uvisst, men grunneier ønsker nå at tomtene 428/102 og 103 blir tilbakeført og omdisponert slik som presentert i dette brevet.

Det er et sterkt ønske å kunne etablere seg og bygge hus på 428/102 og/eller 428/103 i tilknytning til stedet man har vokst opp, jobber og har tilhørighet til. Roy-Anders Bø Nilsen er oppvokst ved 428/11 og er sønn til grunneier Aina Rose Bø Nilsen. Roy-Anders Bø Nilsen driver i dag Gårdbrukerservice Landbruk og Marina AS sammen med sin søster og mor (grunneier). Det er ønskelig fra Roy-Anders Bø Nilsen og Linn Hagen (kone) å kjøpe 428/102 og 103 til dette formål.

Bøvågen er definert som Nærsenter i planen. Aktuelt område ligger 1,8 km fra Bøvågen, her Nærbutikken. I samsvar med hovedtema i planen vil denne omdisponeringen bygge oppunder formålet om utvikling av Bøvågen som Nærsenter. Vi mener at denne

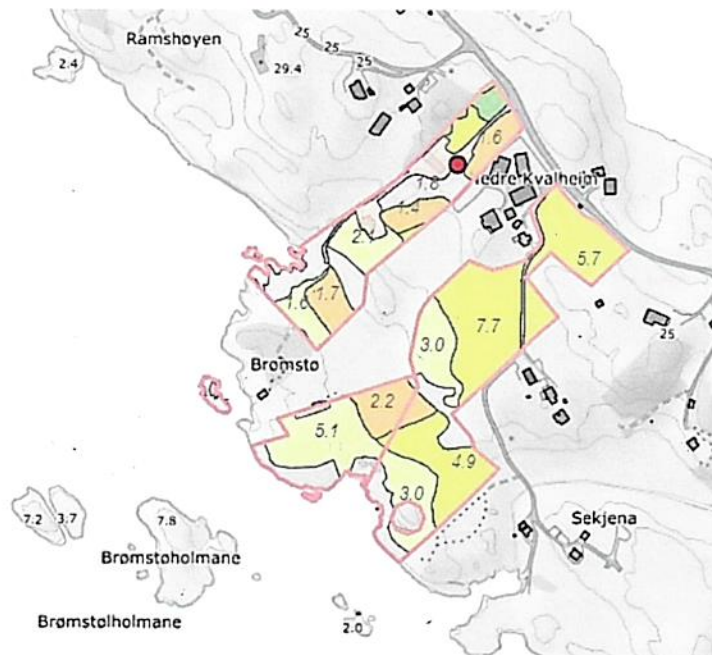


omdisponeringen gir et godt samspill mellom interessene til landbruket, industri og hensynet til omkringliggende bebyggelse. I Planprogrammet står det «*Vi skal ha størst bustadvekst i dei definerte sentra våre, men vi ønskjer også å ta vare på å styrke kvaliteten som ligg i det å ha spreidd busetnad og bustadutvikling i heile kommunen*».

Følgende element er lagt til grunn for omdisponering:

- ❖ Det er skilt ut to separate eiendommer som opprinnelig var tiltenkt boligformål. Det er med dette ønskelig å tilpasse arealdel til å kunne utnytte 428/102 og 428/103 i tråd med våre, grunneier og Gårdbrukerservice Landbruk og Marina AS sine ønsker.

- ❖ Ivaretar landbrukets interesser. Det vises til møte 14.09.22 med Landbrukskontoret. Deltakere var Laila Bjørge (Alver kommune, Landbrukskontoret) og Marte Hagen Eriksrud (Alver kommune, Plan), Svein Inge Kvalheim (grunneier 428/1,102,103,12), Roy-Anders Bø Nilsen og Linn Hagen. Formålet med møte var å se på muligheter for Roy-Anders Bø Nilsen og Linn Hagen å kjøpe 428/1 samt å få innspill til egnet arealformål på angitt område både mht. boligformål og hensynet til LNF. Den røde sirkelen på kartutsnittet under viser driftssenter for 428/1 som ligger på 428/12. Det er ønskelig å få etablert to landbrukseiendommer, her 428/12 og 428/1. En langsiktig plan vil være å få til en deling av driftsenhet slik at huset på 428/102 og/eller 103 blir driftssenter ved 428/1. Det er ønskelig å forhindre evt. sjenerende utbygging av arealet framfor 428/102 og 103 og videre tilrettelegge for fremtidig bruk av dyrket mark og beiteareal. Landbrukskontoret er positiv til ønsket omdisponering og planer for området. Omdisponeringen til spredt boligformål er i tråd med deres anbefaling, og tilbakemeldingen er at dette er positivt mht. å kunne tilrettelegge for fremtidig utnyttelse av landbrukseiendommene. Det opplyses at omdisponering vil være i tråd med trendene innen landbruket og bygge oppunder landbrukspolitikken.



Bilde hentet fra gardskart.no

- ❖ Nærliggende eiendommer 428/121 og 428/29, 58 er regulert for spredd boliger og utbygging på tomtene vil være i likhet med et slikt arealformål. Viser til Situasjonsskart 2 - Omdisponering av arealformål der dette arealet er vist.
- ❖ Det er tilrettelagt og dimensjonert for påkobling av vann og spillvann ved 428/11 for boliger ved 428/102 og/eller 428/103.
- ❖ Fylkesveg 5484 setter begrensninger på arealformålets mulige utbyggingsareal. Veglovens byggegrenser er 50 meter fra fylkesvei, linjen er vist som stiplet linje i Situasjonsskart nr. 2. Tomtene er derimot 50 m fra Fv5484 og vil være i tråd med Fylkeskommunens retningsgivende avstandskrav. En evt. utbygging på 428/102 og/eller 428/103 vil dermed ikke måtte dispensere fra dette kravet.
- ❖ Det er en kulle som er et naturlig skille mellom Fv5484 og 428/102 og 428/103. Kullen bidrar positivt til å skille veien fra fremtidig boliger og vil også bidra til å redusere støy, støyskjerm. Tomtenes plassering vil her være skjermet fra Fv5484, skjermet fra øvrig industriområde og anses å ikke være til sjenanse for naboer. Eksisterende privat vei (Vegsystemreferanse: 4631 PV95850) vil videre være et naturlig skille mellom reguleringsformålene, LNF, næring og spredt boligformål.
- ❖ Eiendommene ligger ca. 250 m fra sjø. Krav til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen angitt i Plan og bygningslovens § 1-8 vil være ivaretatt. Tomtenes

plassering gir gode muligheter for utsikt mot sjø. Bebyggelse vil ikke være sjenerende, her fjernvirkning fra sjø.

- ❖ Arealet og tomtene er som nevnt plassert 50 m fra Fv5484 og videre vil tilkomst til 428/102 og 428/103 være via eksisterende privat adkomstvei via 428/1. Med bakgrunn i dette anser vi det hensiktsmessig at merket areal, ikke bare tomtene, blir i sin helhet omdisponert som spredt boligformål. Dette vil gi nødvendig fleksibilitet for å tilrettelegge for tilkomst og tomteopparbeidelse.
- ❖ Vi anser at plassering av boliger på eiendommene vil være trygt mht. tilleggende vei og næringsområde. Det er videre bussholdeplass langs veien som kan benyttes som transport for skolebarn. Det nevnes også at Fv5484 har fartssone 50 km/t.

Aksept fra grunneiere:

Grunneier 428/1, 428/102, 428/103 v/ Svein Inge Kvalheim, grunneier 428/11 og eier av Gårdbrukerservice Landbruk og Marina AS v/ Aina Rose Bø Nilsen gir aksept til angitt omdisponering i vedlegg «Plankart_428 - 1,102,103» til boligformål.

Svein-Inge Kvalheim

Svein Inge Kvalheim (428/1,102,103)

Aina Rose Bø Nilsen

Aina Rose Bø Nilsen (428/11)

Innspill til utvikling av øvrige areal:

Som et generelt innspill til utnyttelsesgrad, BYA, vises det til Lindås og Meland kommune sin arealdel der bebygd areal ikke skal overstige 30 % BYA og samlet bruksareal (BRA) ikke skal overstige 400 m². Her har Radøy hatt 25% for eneboliger, og her mener vi dette bør harmoniseres evt. økes til 35% som er nokså vanlig.

Vedlegg:

- Plankart - Gjeldende KDP arealdisponering
- Plankart_428 -1,102,103
- Situasjonsskart nr.2

Vennlig hilsen

Roy-Anders Bø Nilsen

Linn Hagen