

Søknad om dispensasjon

Gnr/bnr 137/553

Alver kommune
Byggesaksavdelinga
Postboks 4
5918 Frekhaug

Og naboar til gbnr 137/553

Søknad om frådelling og dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplan for frådelling/oppretting av ny eigedom på gbnr 137/553, Alvervegen 70, 5911 Alversund.

Kort fortalt

Gbnr 137/533 er eit tomt på 2,46 mål. Ein ønskjer å dele denne i to. Ny tomt vert ca 1250 m² og er tenkt nytta til framtidig einebustad. VVA og infrastruktur er lett tilgjengeleg, og teknisk avdeling har gjeve positiv førehandsuttale. Tomta ligg i område avsett til LNF i kommunedelplanen, dette gjer at det lyt søkjast om dispensasjon.

Lett historikk

Eigedomen gbnr 134/553- Alvervegen 70 er bebygd med einebustad, og er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp. Tomtearealet er oppgjeve til 2457 m². Eigedomen er uregulert og har i kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2019 føremål LNF.

På 1970 talet vart det gjeve løyve til frådelling til to bustadtomter på dette arealet, men det formelle med frådelinga vart ikkje gjort. Bustadhuset vart bygd på 1980 talet, då plassert slik at det kunne opprettast to eigedomar på dette arealet.

Då eigedomen formelt vart frådelt i 1998 vart det berre ei tomt av dette arealet.

Eigedomen vart frådelt gbnr 137/7 (landbrukseigedom), til bustadføremål. Vurdering av arealet til bustadføremål i høve jordlova vart gjort både på 1970 talet og i 1998. Vi vurderer det slik at ny vurdering etter jordlova ikkje skulle vere naudsynt for denne tomta.

Ny tomt

Eigar ønskjer å dele frå eit areal, ca 1250 m² slik at ny bustadtomt kan etablerast, vist på vedlagte situasjonskisse/kart. Ein ser føre seg ein einebustad i 1 til 1,5 etasjar (1 høgde loft/loftsetasje), og/eller med underetasje/kjellar. Dette lyt ein komme attende til med detaljplanlegg og prosjektering av bygg.

Tilknytting til VVA

Ein har vore i kontakt med Teknisk avdeling i kommunen og har fått førehandsuttale frå Samferdsle/Veg og VA avdelinga. Tilknytting til VA kan påreknast.

Løysing for avkjøring direkte til Alvervegen er vurdert saman med vegavdelinga, og løyve til avkjøring frå kommunal veg kan påreknast.

Søknad om dispensasjon

Gnr/bnr 137/553

Byggegrense mot Fylkesveg 565 Alverflaten.

Vi har vore i kontakt med Lillian Byrknes hjå Fylkeskommunen, som forvaltar denne vegen.

Vi får opplyst at Fylket normalt sett ikkje gjev førehandsuttale i slike saker.

Dei ønskjer at kommunen først gjev sitt vedtak.

Bygg og anlegg

Det vert lagt opp til etablering av ein einebustad på tomta, med eventuell tillegg av garasje.

Søknad om oppføring av bygg vert eiga sak etter at løyve til frådelling er gjeve. Det vert sendt ut nytt nabovarsel og byggesøknad for einebustad vert sendt inn i samband med dette.

Generelt seier kommuneplanen maks gesimshøgde 8m og maksimal mønehøgde på 9m. Det er lagt opp til plassering av avstand 15 frå midtlinje kommuneveg. Med ei husbredde på 9m vil bygget liggje minimum 26 meter frå Fylkesveg 565 Alverflaten. Det vert lagt opp til minimum 2 p-plassar på tomta. Tomteutnytting elles er gjeve i kommunedelplan 30%BYA og 400 m2 BRA.

Byggegrenser

På vedlagte skisse er bygget plassert bak ei linje/tenkt byggegrense som går mellom hushjørna til nabohusa. Dette vil sikre minimums avstand til Fylkesveg på 26 m. Når støytiltak er etablert vil ein kunne få til eit godt uteopphaldsareal med MUA kvalitet framfor huset. Vidare sikrar dette at ein ikkje tek utsikt frå naboeigedomane.

Bygget er tenkt plassert med meir enn 15m frå midtlinje kommunal veg, og meir enn 4m frå kommunal trace for vatn og avløp.

Trace 220/400v straum over tomta.

Det er ikkje byggegrense for isolerte 220/400v anlegg slik det er her. Det er krav om at ledningar ikkje skal kunne nåast frå vindauge eller liknande. Avstand bygg til trace er ca 4,5 m. Det kan vere aktuelt å flytte trace, dette lyt ein kome attende til ved detaljprosjektering. (Krav uisolert leidning er 1,5m)

Støytiltak.

Pga av vegstøy frå FV565 ligg pr i dag ca 10% av tomta i Rød sone og ca 70% i Gul støysone, 20% utanfor sonene. Bygg vil difor ligge utanfor rød sone, slik det er krav om.

MUA- det er krav om min. 200 m2 uteopphaldsareal for ei bueining. MUA har krav til støy og terrenghelling. Det lyt difor truleg etablerast tiltak for å redusere støy på opphaldsarealet. Det kan gjerast med støyvoll eller støygjerde. Det er krav om fagvurdering støy som vert kopla inn og vil vurdere tiltak ved byggesak bygg.

Søknad om dispensasjon.

Eigedomen er vist som LNF-område i Kommunedelplanen. Det er eit generelt bygge og deleforbud for desse areala og det lyt søkjast om dispensasjon.

Søknad om dispensasjon

Gnr/bnr 137/553

Dispensasjon skal grunngjevast, og fordelar og ulemper skal vurderast jf PBL §19-2.

Arealet er allereie frådelt til bustadføremål.

Det er i frådelingssaka 1998 gjort vurdering av forholdet til jordlova hjå landbruksmyndigheitene. Vi kan ikkje så at det er behov for ny vurdering av dette no.

Arealet ligg i eit område med fleire frittliggande einebustader i ei rekke mellom Fylkesvegen og den kommunale vegen. Det er naturleg å fortette i dette området. Frå området er det lett og trygg tilkomst og gangavstand til buss, skule(r), barnehage(r), butikkar m.v.

Tomtearealet er 2,45 mål og er tidlegare tiltenkt to tomtar.

Det er kapasitet i høve VA og veg til fortettinga. Teknisk avdeling har gjeve positiv førehandsuttale.

Det vil vere samfunnsmessig nyttig at ein kan fortette i allereie etablert buområde, utan å gjere andre inngrep. Det er restkapasitet på VA anlegget, med enkel tilkopling.

Vi kan ikkje sjå etablering av ein ny eigedom på dette området vil kome i konflikt med loven sin formålsbestemmelse. Tvert i mot vil tiltaket beste for tiltakshavar som får utnytta sine areal på best mogleg vis. Vidare vil det vere til gang for samfunnet slik vist til tidlegare.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Dette er ei eksisterande stor bustadomt, sentralt plassert på Alverflaten, og med gode tilhøve i forhold til gangavstand til offentleg transport, skule og barnehage, samt butikkar. Det er offentleg infrastruktur VVA, samt straum og tele/fiber i eller nær tomta. Tomta er godt eigna til bustadføremål i høve plassering og terreng/typografi. Det er tidlegare gjeve løyve til deling/planlagt fleire einingar i dette området.

Vi vurderer dette som ei naturleg fortetting av dette området som har bustader både nord og sør for eigedomen. Tomteareala vert tilfredsstillande etter frådeling, med høvesvis ca 1250m² og 1200 m². (nabotomt gbnr 137/349 har tomteareal ca 950 m², gbnr 137/522 har ca 1100 m²). Normalkrav i kommuneplanen til tomtestorleik (650 m²) og MUA (200m²) for ein einebustad vil vere kurrant å få til.

Ei deling/oppretting av ny tomt, og etablering av ny busetnad vil sikre skjøtsel av området som er i ferd med å gro att.

Samla sett vil ei fortetting i dette området vere tiltakshavar og samfunnet til gagn.

Vi kan ikkje sjå at tiltaket medfører ulemper for nokon i det heile.

Vi meiner etter dette at fordelane klart er større enn ulempene etter ei samla vurdering, slik at dispensasjon kan gjevast etter reglane i pbl §19-2

Søknad om dispensasjon

Gnr/bnr 137/553

Med helsing

Arild Alver

Eigar av gbnr 137/553



Vedlegg:

Situasjonsskisse med ny tomt

Terrengsnitt A-A, B-B