

**Alver kommune
Havnevegen 41A
5918 FREKHAUG**

NHB Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ
Tlf.nr : 73800195 / Fax.nr :
www.nhb.no
postvest@nhb.no

Isdalstø 03.10.2023

Søknad om unntak fra KPA, Lindås kommune, pkt. 2.2.- Krav om reguleringsplan.

2.2.1 Unntak fra krav om reguleringsplan

Ved fortetning i område for bygg og anlegg som i vesentlig grad er utbygd uten reguleringsplan, kan det gis unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl. § 20-1 når vilkårene under er oppfylt. Unntak for krav om reguleringsplan gjelder for inntil 2 nøst, 2 boenheter og 2 fritidsboliger for hvert område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

Det er innhentet informasjon fra Alver kommune ved Tommy Veland der han bekrefter at det ikke er oppført noe annet i perioden hittil enn et tilbygg til bilverkstedet, Eknes Karosseri.

Eiendommen ligger i et område som er utbygd. Det finnes kun to tomter i området som ikke er bebygd, og dette er en av disse to. Det vil påføre eiere av disse tomtene betydelige kostnader om det kommer et krav om regulering av disse to resttomtene. Det kan også nevnes at disse to tomtene ble fradelt i 1966 til boligformål. Området sør for tomten er regulert, områdene øst og nord for tomten er utbygd, og der er det KPA som gjelder. Området vest for tomten er bebygd med et hus før en kommer inn i gul støysone fra E39, Osterfjordvegen.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens føresegner og retningslinjer.

Tomten det søkes om tiltak på er på 3229 m² (etter arealoverføring). En stor del av tomten ligger i et bratt terreng, noe som gjør utbygging vanskelig. Tiltakshaver ønsker å plassere tiltaket lengst mot sørvest da dette området er mindre bratt, og det vil muliggjøre et godt uteoppholdsareal, samt å kunne etablere tilkomstvei uten for mye stigning og terrenginngrep. Tiltaket vil tilfredsstille krav om parkering, utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal. Dette er opplysninger som viser på sit.plan som ble sendt inn til kommunen ifbm. søknad om tiltak. Det foreligger samtykke erklæring om plassering av bolig nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense til gnr. 196 bnr. 87.

2. Tiltaket fører ikke til ei vesentlig auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminner både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale interesser.

Tiltaket vil ikke gi en vesentlig økning i form av støy, trafikk og forurensing da det kun er en boenhet som det er søkt tillatelse om. (Det er per. dags dato 5 boenheter som er tilknyttet den private veien som tiltakshaver har veirett til). Tiltaket vil ikke påvirke nærmiljøet negativt da området allerede er utbygd med boliger med tilhørende garasjer, murer og annet anlegg.

3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere

felles løysingar for eit område.

Tiltaket har tinglyst rett til å koble seg på private vann- og avløpsledninger som fører videre til offentlig vann- og avløpsløsning. Rørlegger har sendt inn rørlegger melding til Alver kommune. Kvittering for dette ligger vedlagt i dokumentene i byggesaken. Det samme gjør de tinglyste rettighetene.

4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/ aktuell vegmynde jf. pbl. §11-10, nr. 1.

Tiltaket har tinglyst veirett til privatvei som fører frem til offentlig vei. Det er også gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til offentlig vei. Minste avstand til E 39 er 55,7 meter, og til Fv. 391 er det over 90 meter. Både tinglyst veirett og tillatelse til bruk av offentlig vei ligger vedlagt byggesaken.

5. Nye tiltak er tilpassa ekisterande bygningar når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting jf. pbl. §11-10, nr. 2.

Det omsøkte tiltaket er en bolig på to etasjer med en mønehøyde på 7,9 meter, og har en BRA på 296,2 m² inkl. en integrert, dobbel garasje og overbygd areal. Boligen har saltak med en tverrfløy. Kjelleretasje skal inntilfylles mot vest. I området ligger det både nye og eldre boliger. De fleste boligene er boliger med med saltak, der mesteparten av boligene har 1½, 2 og 2½ etasjer, samt enkle eller doble garasjer. De bebygde tomtene i det uregulerte boligområdet er store boligtomter der de fleste ble bebygde på 40/50/60-tallet. Det omsøkte tiltaket vil ha tilsvarende grad av utnyttelse av tomten som de omkringliggende tomtene i det uregulerte boligområdet. Sammenlignet med tomtene som ligger i regulert område, og som grenser til omsøkte tomt, vil nok grad av utnyttelse være lav for det omsøkte tiltaket. Men det er feil å sammenligne grad av utnyttelse med disse tomtene da de ligger i regulert område. Det omsøkte tiltaket vil således ikke skille seg ut i det eksisterende boligområdet.

6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

Det er ikke planlagt flere boliger på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å bygge en enebolig til seg og sin familie. Tomten er som beskrevet tidligere forholdsvis svært bratt, og det vil vanskeliggjøre en videre utbygging.

Med vennlig hilsen
NHB Vest AS

Elisabeth Hosøy Sleire