



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Vår referanse:
105674/1694055

Ansvarlig advokat:
Leif Jæger

Dato:
5. september 2019

MERKNAD TIL HØRINGSFORSLAG FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL I LINDÅS - GNR. 96 BNR. 6, SOLBAKKEN AV ØVRE SKODVIN

Jeg viser til høringsforslag for kommuneplanens arealdel i Lindås (KPA), og inngir med dette merknad på vegne av eier av gnr. 96 bnr. 6, Øyvind Feste.

Den 7.9.2018 innga vi innspill til kommuneplanen (vedlagt). Det ble der anført at eiendommen er best egnet til boligformål. Vi fastholder det som fremgår av innspillet og anførselen om at eiendommen bør avsettes til boligformål, men vil i det følgende knytte noen kommentarer til administrasjonens vurdering av innspillet.

I administrasjonens vurdering av innspillet fremgår følgende:

«Grenser til LNF-spreidd på Fjellsbø. 2 av 6 einingar er bygd ut i planperioden. Liten del av arealet ligg i omsynssone landbruk H510 (Skodvin oL10). Ikkje i samsvar med arealstrategiene til kommunen; ikkje behov for store nye bustadområder. Administrasjonen vil ikkje tilrå omdisponering frå LNF til bustad.»

Som redegjort for i innspillet, er det ikke landbruksdrift på gbnr. 96/6. Eiendommen er i det vesentlige skogkledd og benyttes heller ikke til friluftsliv.

Å avsette eiendommen til boligformål vil gi en langt mer hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen enn at det er avsatt til LNF-formål. På eiendommen vil det kunne bli tilrettelagt for tomannsboliger med gode kvaliteter i form av gode størrelser på tomtene, gode sol- og utsiktsforhold, og kort avstand til f.eks. Skodvin Montesorriskole. Dette vil bidra til å gjøre Skodvin til et mer attraktivt sted å bosette seg.

Harris

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Camilla Heggø Olsen
Advokatfullmektig
cho@harris.no
926 96 897



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Vår referanse:
105674/1502169

Ansvarlig advokat:
Leif Jæger

Dato:
7. september 2018

GNR. 96 BNR. 6 – SOLBAKKEN AV ØVRE SKODVIN - INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL LINDÅS

1 Innledning

Harris Advokatfirma AS bistår eier av gnr. 96 bnr. 6 i Lindås kommune, Øyvind Feste. På vegne av Feste inngir vi innspill til rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Fristen for innspill er 14.09.2018, og dette innspillet er rettidig.

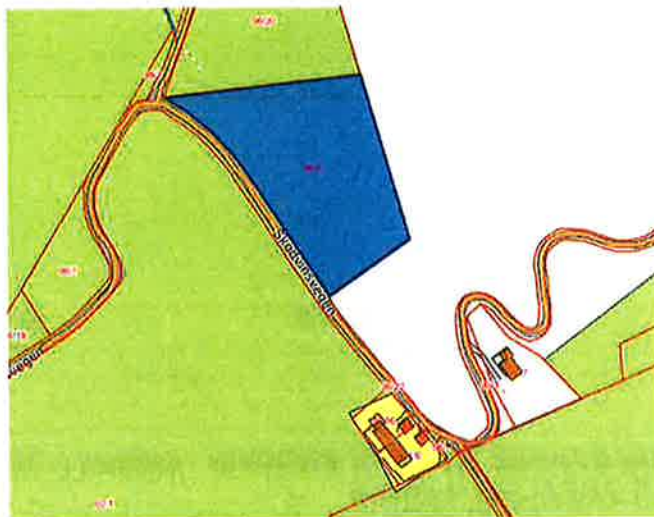
Eiendommen er i dag avsatt til LNF. Grunneier ber om at eiendommen gnr. 96 bnr. 6 i ny KPA avsettes til bebyggelse og anlegg (boligformål).

2 Kort om eiendommen og planstatus

Eiendommen gnr. 96 bnr. 6 (bruksnavn Solbakken av Skodvin Øvre) ligger i Hundvin mellom Øvre og Nedre Skodven.

Eiendommen er uregulert. I gjeldende KPA er eiendommen avsatt til arealbruksformålet LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag Framtidig. Eiendommen ligger ikke i noen hensynssoner. Se utsnitt fra plankartet under hvor gnr. 96 bnr. 6 er markert med blått.

Harris



Som det fremgår av kartutsnittet, er området like øst for eiendommen avsatt til LNFR for spredt boligbebyggelse, og området like sør for eiendommen er avsatt til boligformål.

3 Det er ikke særskilte LNF-hensyn på eiendommen

Arealbruksformålet LNF skal sikre landbruks-, natur- og friluftshensyn.

Tomten benyttes i praksis ikke til landbruksdrift. Den består av et skogkledd område som skrå opp fra Skodvinsvegen. Se utsnitt fra seeiendom.no under.



Harris

Dette fremgår også av gårdskart fra NIBIO. Det er registrert verken fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite på eiendommen. Se utsnitt fra gårdskart under.



I dette tilfellet vil det da være friluftshensyn som eventuelt måtte gjøre seg gjeldende. Tomten benyttes imidlertid ikke til friluftsliv av allmennheten. På grunn av skogen vil det ikke være naturlig for allmennheten å ferdes her for rekreasjonsformål.

Eiendommen ligger heller ikke i noen hensynssone som hindrer å utnytte eiendommen til boligformål.

4 Eiendommen egner seg til boligformål

Grunneier ønsker å bygge ut eiendommen for å tilby rimeligere tomannsboliger til de som ønsker å etablere seg i bygden. Grunneier er kjent med at det er flere som ønsker å bosette seg i området, men at tomteprisene for eneboliger i felt i området er høye for nyetablerere. Det har derfor blitt innhentet mulighetsstudie/illustrasjonsplaner for å vise eiendommens potensiale som boligtomt. Disse følger vedlagt.

Av gjeldende KPA pkt. 2.4 som angir bestemmelser for boligområder, følger det at minste tomteareal for tomannsboliger er 1000 m² (500 m² per boenhet).

Tomten har et areal på ca. 11 daa. Grunneier ser for seg å etablere ni tomannsboliger på tomten. Se utsnitt fra illustrasjonsplan under.



Dette tilrettelegger for økt bosetting i bygden, hvilket vil være positivt for området. Samtidig vil tomtene for tomannsboligene oppfylle kravene til tomtestørrelse i KPA pkt. 2.4.

Tomten er vestvendt med en skråning i bakkant opp mot Aksla, og boligene vil få utsikt mot både sør og vest. Dette tilsier at tomten har gode solforhold.

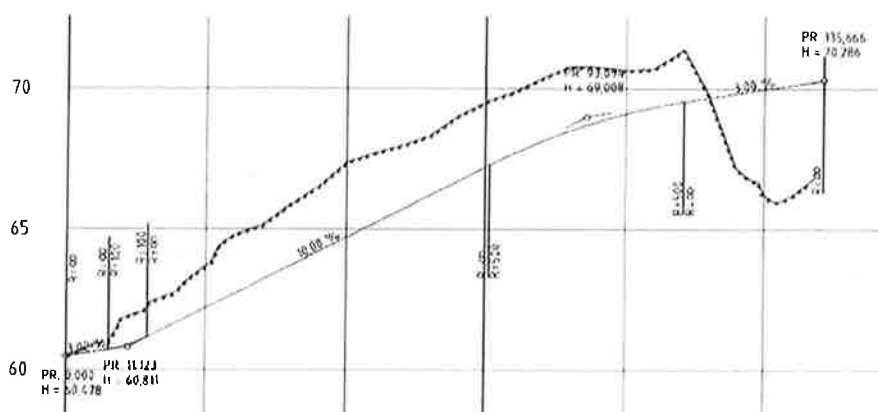
Med gode solforhold, utsikt og nærhet til natur- og friluftsområder, vil en på denne eiendommen kunne oppnå gode bokvaliteter for innbyggere som ønsker å etablere seg i området.

Eiendommen ligger like ved Skodvinsvegen, gnr. 96 bnr. 22 som er kommunal veggrunn. Mulighetsstudien viser at det kan etableres veg fra Skodvinsvegen og opp på eiendommen. Se vegens trasé i utsnittet fra illustrasjonsplanen over.

Strekningen der vegen kan anlegges har en høydeforskjell fra ca. 60 m.o.h. nede ved Skodvinsvegen og opp til ca. 71 m.o.h. på det høyeste nord på eiendommen.

Ved anlegg av vegen, vil det gjøres terrenginngrep slik at vegen får en naturlig helning med 10 % på det bratteste, samt fylling der terrenget går nedover nord på eiendommen ved snuhammeren. Se utsnitt fra illustrasjon av adkomstvegens vertikaltrasé under.

Harris



Med denne traseen, vil det være en høydeforskjell på kun 9 meter fra den kommunale vegen og til vegens ende over en avstand på 135 meter.

5 Avslutning

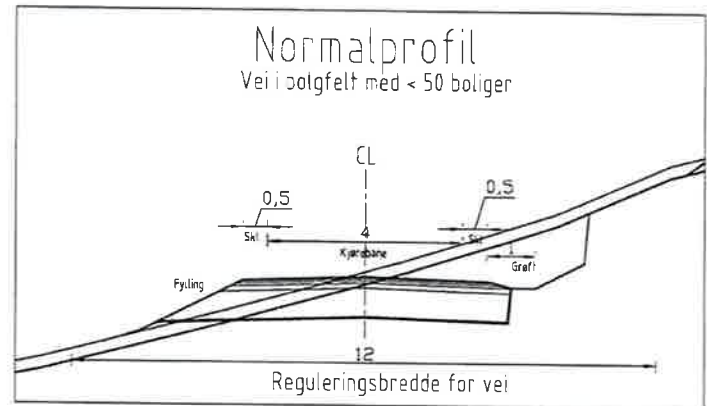
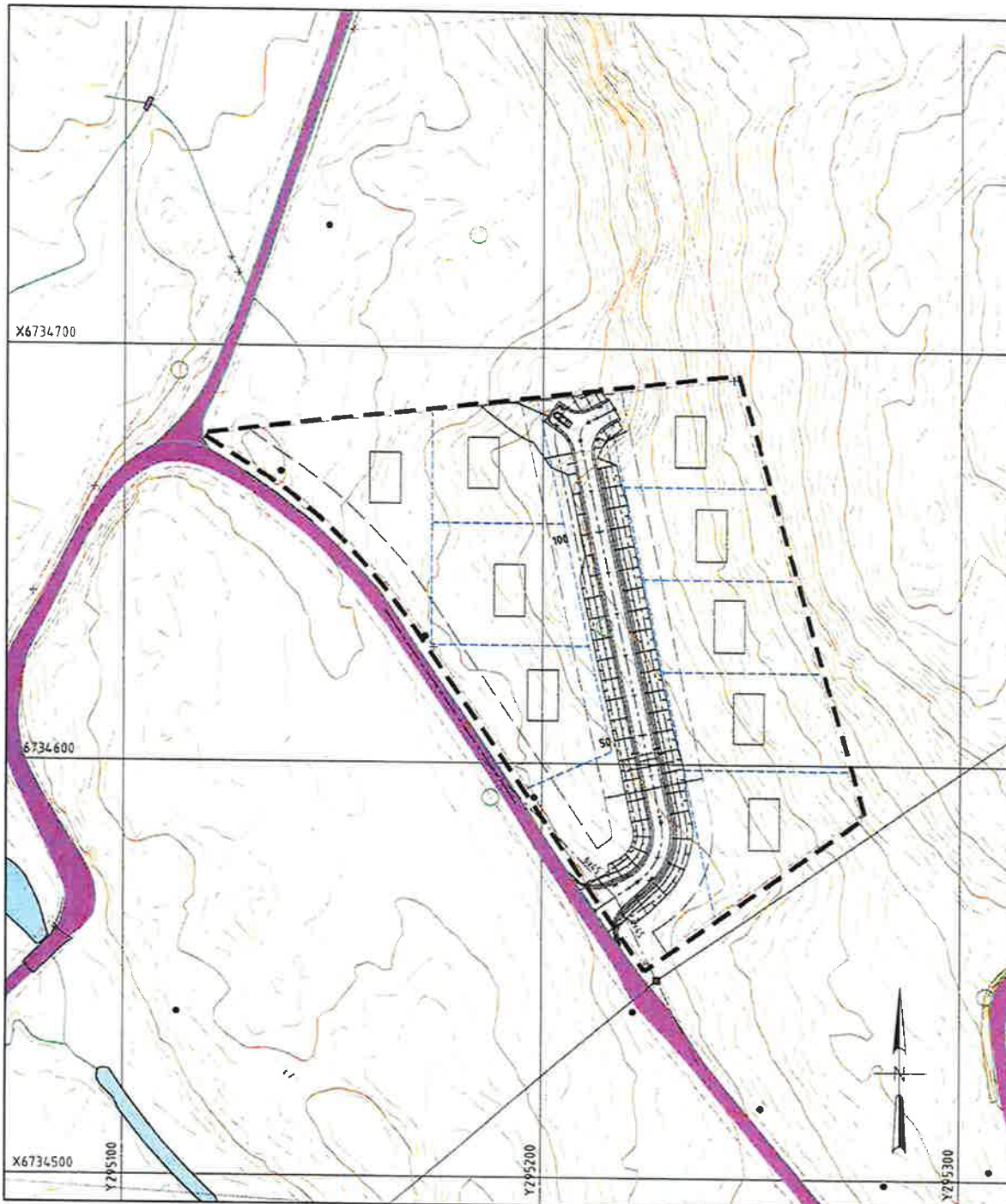
Med grunnlag i ovenfor nevnte forhold, anføres det at tomten er best egnet til boligformål. Vi ber derfor om at den blir avsatt til boligformål i den nye kommuneplanen.

Vennligst ta kontakt med undertegnede dersom det er spørsmål eller behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Camilla Heggø Olsen

Camilla Heggø Olsen
Advokatfullmektig
cho@harris.no
926 96 897



Tegnforklaring

Reguleringsgrense	-----
Byggetinne	-----
Eks. eiendomsgrense	-----
Ny eiendomsgrense	-----
Frisikt	-----
Skråningsutslag (Grøft/skjering/fylling)	-----

Skodvin

Illustrasjonsplan
Nytt boligfelt

C1. Vei og fomedelingsplan

