

Bergen, 24. sep. 2015

## **GRUNNGJEVING FOR FRÅDELING AV TO MATRIKKELEININGAR AV GNR. 215 BNR. 2 EIDSNES**

På vegne av Egil-Magnar Eidsnes, har Ard arealplan as bistått for frådeling frå gnr. 215 bnr. 2.

Det har tidlegare vorte utarbeida ein delingssøknad for frådeling av 2 bustadtomter. Denne delingssøknaden vart ikkje ferdigbehandla, då det i mellomtida kom innspels frå administrasjonen om å søkje om oppstart av planarbeid for området i staden for delingssøknad. Søknad om oppstart av planarbeid vart handsama av plan- og miljøutvalet i sak 095/15. Rådmannen sitt alternative framlegg vart vedteke. Dette framlegget seier at det ikkje er grunnlag for å gje løyve til oppstart då det er i strid mot kommuneplanen og kan skape presedens.

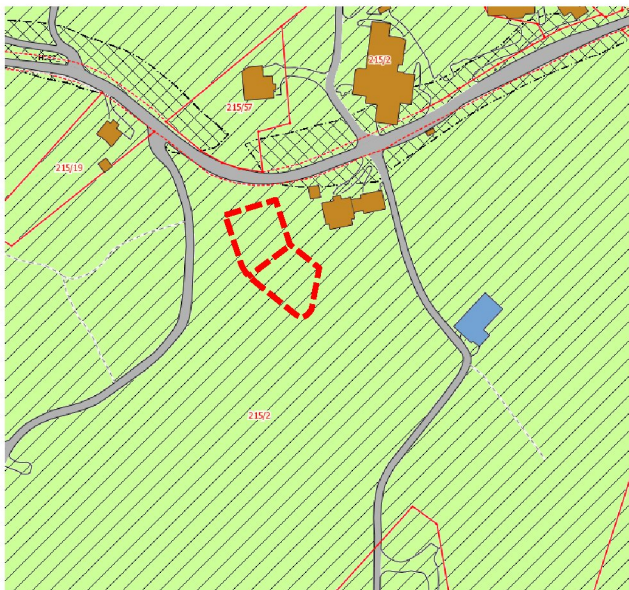
### Mangel på bustadtomter i området

I Eikangerbygda (Eikanger/Eidsnes) er det i dag få ledige bustadtomter. Områda avsett til bustadområde i KPA, i alle hovudsak Fyllingsnesprosjektet, har rekkefølgekrev knytt til seg som gjer at dei ikkje vert realiserte på mange år. Meir om dette under. Området som det her ynskjast frådeling i ligg naturskjønt til. Grunna plasseringa i ei bratt skråning med kupert terreng og ein del bart fjell i dagen, er ikkje området egna til form for bruk slik det ligg i dag.

Utskilte tomter vil få ny tilkomst frå eksisterande avkøyrsløse ved nabo i 215/19. Den eksisterande avkøyrsløsen vil bli justert slik at den blir heilt korrekt i høve til dagens krav, og betydeleg meir trafikksikker. Nordre del av vegen som avkøyrsla leier inn til vil og bli noko justert i samband med utbetring/justering av krysset. Like søraust for avkøyrsla vert det lagt til rette for ny tilkomstveg som leier inn til tomtene. I forhold til vatn og avlaup føreligg det ein avtale med eigar av 215/4 om graving av grøfter knytt til dette over hans tomt, slik at framtidig vatn og kloakk kan leiast i røyr over hans tomt og vidare ut i sjøen.

## Forhold til overordna planar:

Planområdet er i kommuneplanen avsett til LNFR samt at det vert omfatta av omsynssone for landbruk.



Utsnitt frå KPA 2011-2023

Strekninga Eikanger-Vikane er ein del av NH-pakken, og kan løysa ut rekkefylgjekrava for det store Fyllingsnesfeltet. Reguleringsplanen er frå 1995, og ting tyder difor på at vegen må regulerast på nytt. Eikanger-Vikane er «rangert» nesten sist av alle prosjekt i pakka, og det er god grunn til å tru at dette arbeidet ikkje vert prioritert fyrst. Fyllingsnesfeltet må difor ikkje nyttast som eit argument mot å frådele nye tomter på Eikanger.

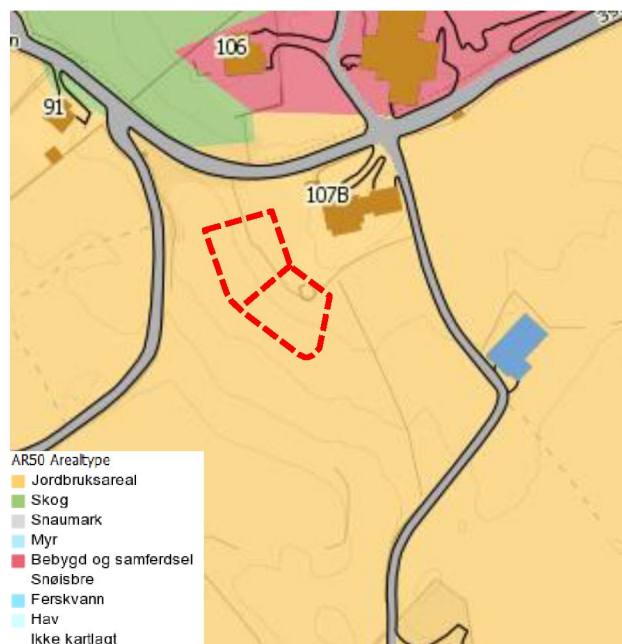
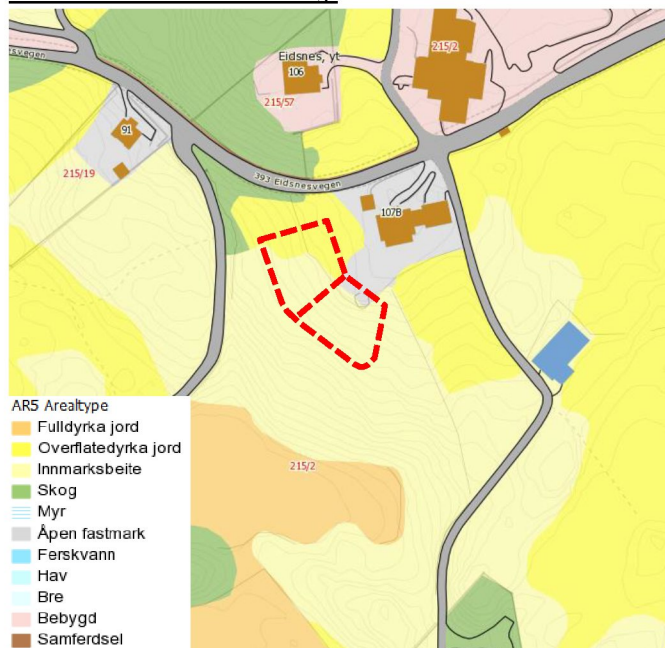
Då arealdelen av kommuneplanen vart vedtatt 09-2011, gjorde eit einstemmig kommunestyre vedtak om at administrasjonen skulle få ytterlegare bustadareal inn i planen. For Eikanger sin del vart det innrømma både frå politisk og administrativ side at Fyllingsnesfeltet ligg som ein uheldig flaskehals for bygda, og at det i krinsen burde vore regulert inn fleire bustadtomer.

Området det søkast om her, er godt eigna for bustadtomter. Det vil gå fleire år før ny og endeleg arealdel av kommuneplanen er vedtatt, og det vil gå mange år før ny kommuneplan vert klar i høve å avklare nye tomter i denne.

# Ard

## arealplan

### Arealbruken av området i dag:



Kart over arealtype i området ([skogoglandskap.no](http://skogoglandskap.no))

Området der planområdet ligg er registrert som jordbruksareal og meir spesifikt som innmarksbeite. Sjølv om dette er den overordna registreringa og området er avsett til LNFR i KPA er ikkje planområdet som jordbruksareal/beiteområde å rekne. Det ligg som restareal i ein kupert skråning og har aldri vore nytta som jordbruksareal. Det er heller ikkje mogleg å nytte arealet som jordbruksareal då det som nemnd ligg i ein skråning, samt har eit tynt jord og vegetasjonsdekke og ein del bart fjell i dagen. Innanfor planområdet er det også ein del lauvtre av eldre dato. I forhold til kulturminner og kulturlandskap er det ikkje gjort nokon registreringa knytt til dette, verken i eller i tilknytning til planområdet.

Som ein kan sjå av flyfotoet under er det ein del bart fjell i dagen og eit tynt jord- og vegetasjonsdekke i skråningen innanfor planområdet. Den faktiske situasjonen og bruken av området samsvarer såleis ikkje med registreringane som er gjort for området i ulike karttenester på nettet. Skråningen innanfor planområdet er ueigna som jordbruksareal og beiteområde. Flyfotoet syner også at tomtene som er søkt utskilt, ligg på den delen av eigedomen med minst vegetasjon.



*Flyfoto av planområdet.*



*Bilete av skråninga som synes vegetasjon i forkant av tomter som er søkt utskilt.*



*Bilete av skråninga innanfor planområdet der ein tydeleg kan sjå at det er eit skrint vegetasjonsdekke.*

## Oppsummering:

I området er det mykje jordbruksareal som er ekstra viktige å take vare på. Omsøkte område ligg imidlertid i ein bratt og kupert skråning med skrint jorddekke og har såleis aldri vorte nytta til eller er brukanes til jordbruksareal. Tomtene si avgrensinga er trekt godt unna jordbruksareal, og vil ikkje ha noko innverknad på dei tilgrensande jordbruksareala. Ved ei framtidig utbygging med bustader vil desse bli tilpassa og lagt i terrenget slik at desse skilir inn i landskapet på ein best mogleg måte. Det vil også bli stilt krav til ein heilskapleg utforming av bygga, fargebruk m.m. slik at dei vil bli minst mogleg framtreddande. Med ein slik plassering og tilpassing til landskapet vil ein unngå at bustadene blir til sjenanse for tilgrensande bustader og verte øydeleggjande for landskapsbilete.

Val av løysing på tilkomst til området, vil gje ei betring av trafikktryggleiken i krysset.

Folketalsprognosar visar at det er ein forventa befolkningsauke i Lindås kommune og at det trengst meir bustadareal for å imøtekomme denne veksten. Området kring E39 innover Osterfjorden er eit attraktivt bustadområde, og spesielt på Eikanger treng ein nytt bustadareal for å møte denne forventa veksten.

Det er òg kjent at ein annan grunneigar i bygda som heller ikkje nådde fram ved rulleringa av kommuneplanen i 2011, frådelt to tomter i ettertid (gnr./bnr. 212/17).

Skulen på Eikanger har i dag 82 elevar, og ein kan stille spørsmål ved elevgrunnlaget på litt sikt. Om kommunen si haldning til bustadareal på Eikanger vert uendra også i neste runde av arealdelen, kjem det neppe særleg med nye hus dei neste 10-15 åra. Skulen på Eikanger har hatt flott vekst dei seinare år, og årsaken til dette er stor bustadbyggjing i perioden 2005-2010. Bustadfelt er utbygd, og elevtalet vil truleg gå ned innan få år. Det er bra med ein viss vekst for levande og bærekraftige bygder, og det ynskjer me også på Eikanger. Krinsen treng nye bustadtomter.

Egil-Magnar Eidsnes