

Alver kommune
Kvernhusmyrane 25
5914 Isdalstø

Lindås xx.xx.20xx
Mkt/1214

FORELØPIG FORSLAG 19.11.2020 for gjennomgang på forhåndskonferanse.

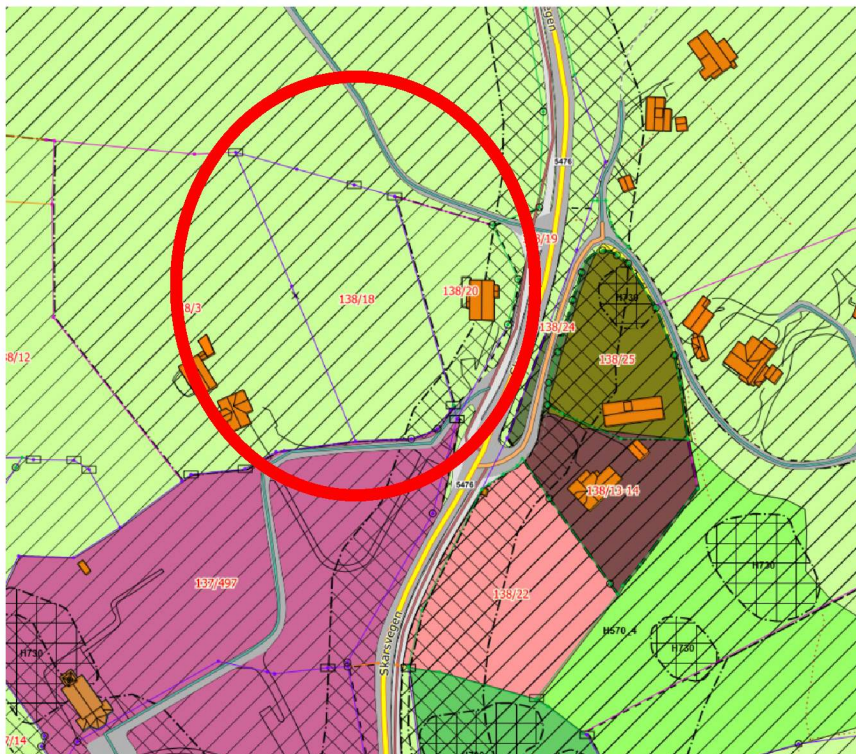
Vedr.: Søknad om dispensasjon fra LNF område for etablering av enebolig, GBNR 138/18.

På vegne av tiltakshaver Nina Marie Kvamme ønskes det herved å søke om dispensasjon fra LNF formål i Kommuneplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen 1019-2031, for bygging av ny enebolig på gbnr 138/18.

Planstatus

Tomten er ikke regulert, men ligger i område avsatt til LNF formål i kommunedelplanen. Det ligger en omsynssone landbruk over området.

Det er vist byggegrense mot fylkesveg over tomtens sørøstlige hjørne.



Utsnitt av plankart i Kommunedelplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen

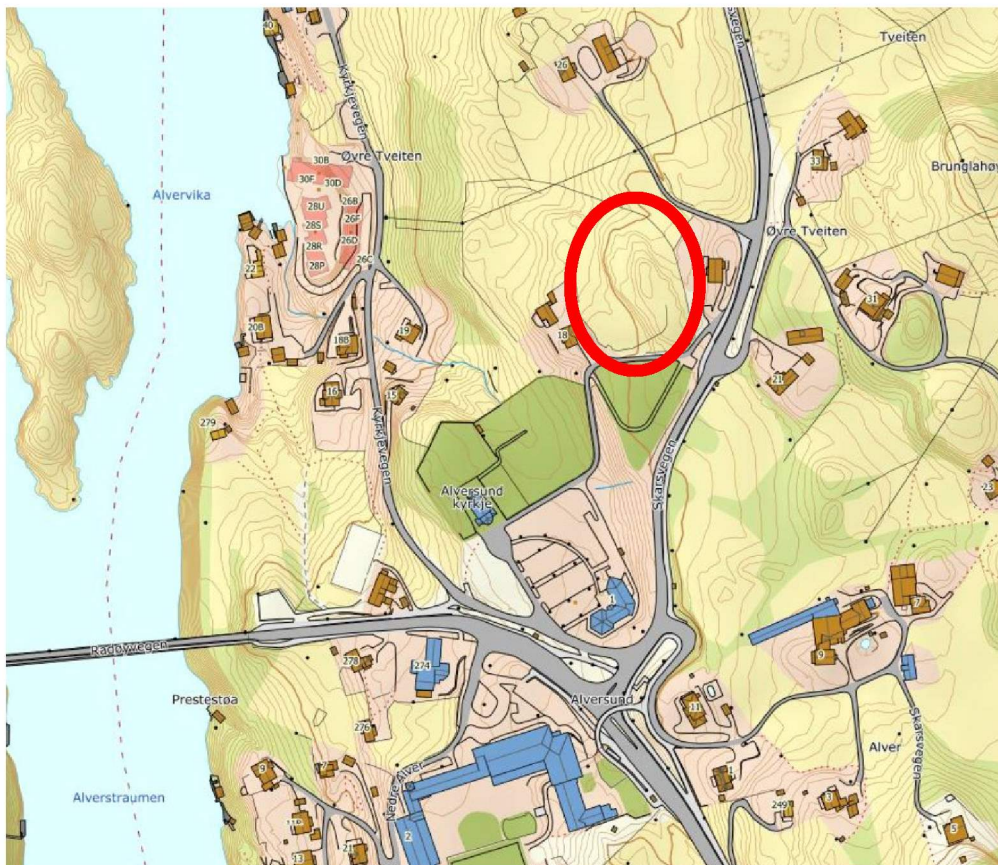
Eksisterende forhold

Tomten gbnr 138/18 ligger i område med spredt bebyggelse, mellom gravplassen ved Alversund kirke i sør og beitemark mot nord, Alverstraumen mot vest og Skarsvegen mot øst. Både nabotomt mot vest og øst er bebygget med eneboliger.

Den pågjeldende tomten ble utskilt i 1989 og har gards- og bruksnummer 138/18. Areal av tomten er 4593,8 m². Avstand fra Alversund kirke til tomten sørvestlige hjørne er ca. 130 m. Avstand til Skarsvegen mot nordøst er ca. 60 m.

Jfr. møtebok i Fylkeslandbruksstyret 19.05.1976, var 138/16 et areal som ble skilt ut fra en større landbrukseiendom (138/1) i 1976. Lindås kommune overtok 138/16, med formål om å benytte den til menighetshus og gravplass, og som makebytte for ny fylkesveg. Deler av arealet er benyttet til dette i dag. Resten – det som i dag er 138/18 – ble overdratt i 1982 til Reidar Kvamme i forbindelse med at han avsto grunn til fylkesveg i 1978. Kartforretning ble først holdt i 1989.

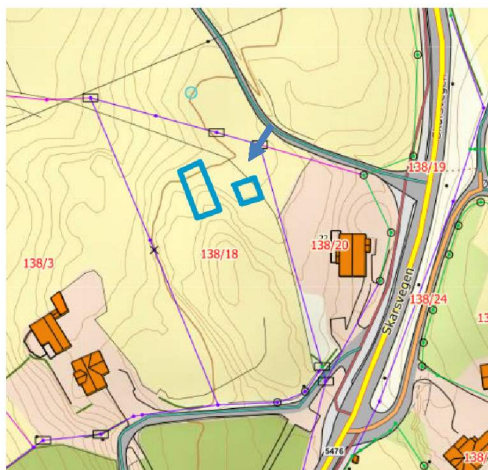
Tomten er ubebygget og i privat eie. Jorden er definert som overflate dyrket jord/innmark, men inngår ikke i et gårdsbruk, og eier av tomten er ikke gardbruker.



Tomt gbnr 138/18

Tiltak

Tiltakshaver ønsker å oppføre en enebolig med tilhørende garasje, på tomten gbnr 138/18. Foreløpig plassering tenkes som vist på kart under. Garasje plasseres i nærhet til avkjørsel og bolig plasseres vest for garasjen for å få utsikt mot Alverstraumen i vest.



Foreløpig plassering av enebolig, garasje og avkjørsel (blå pil)

Veg

Det er mulig å etablere tilkomstvei til tomten både fra vei i nordøst og fra kirkegårdens internvei i sør. Sistnevnte er tilkomstvei for begge naboene. Lindås kyrkjelege fellesråd har i 2013 gitt positiv uttale til bruk av denne. Se vedlegg.

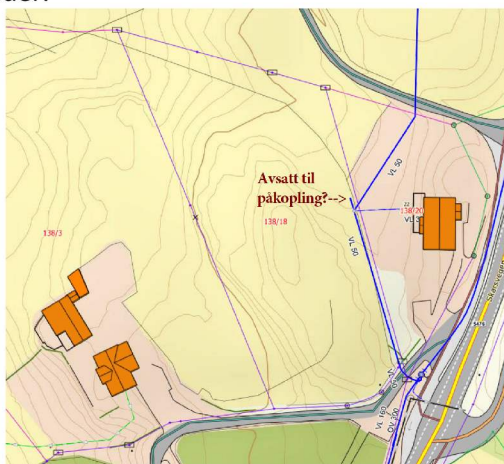
Ifølge tidligere dialog med Statens vegvesen i 2013, er internvegen mot sør definert som gang- og sykkelsti. Statens vegvesen anbefalte derfor bruk av avkjørsel fra fylkesvegen nord for tomten gbnr 138/18 (markert med blå pil i kart over). Se vedlegg.

Pr. 1.1.2020 overgikk ansvaret for fylkesvegene, fra Statens vegvesen til fylkene og det vil derfor bli opprettet dialog om utvidet bruk av avkjørsel til Vestland fylkeskommune, når dispensasjonen er avklart.

Eier av nabetomt mot nord, Anders Kvamme, gbnr 138/4, er innforstått med å gi gbnr 138/18 veirett over sin tomt med avkjørsel i nordøstlige hjørne på gbnr 138/18, men foretrekker at tomten får innkjøring fra sør. Beslutningen må tas etter videre dialog med både Alver kyrkjelege fellesråd og Vestland fylkeskommune.

Vann og avløp

Kommunalt vann går langs tomtegrense mot øst. Avløp ligger i Skarsvegen, og noe høyere i terrenget enn tomten gbnr 138/4. Derfor er det mer aktuelt med privat biorensanlegg enn å koble seg på kommunalt avløp. Se kart under.



Dispensasjon 1

Det søkes om dispensasjon fra § 3.4.1 arealformålet LNF-område i *Kommunedelplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen 1019-2031*

Begrunnelse:

Hensikten med forbud mot andre tiltak enn landbrukstiltak i LNF-område er å sikre at landbruksområde ikke blir nedbygget og at urørt natur bevares i størst mulig grad. I kommuneplanen er det lagt et ekstra vern i form av hensynssone for landbruk. Området ligger imidlertid så nær et bebygget område at det ikke er tale om urørt natur. Arealet av den fradelte tomt er veldig begrenset og ikke egnet til å drive på grunn av størrelsen. Området er i tillegg kupert med fjell i dagen.

Eventuell overskytende matjord vil bli flyttet til nærmere tilvist sted på bruks nr. 138/4. Det blir også inngått avtale om beiterett på arealet som ikke blir brukt til husbygging, som makebytte for eventuell vegrett over bruk 138/4.

Det er et argument at tomten allerede er utskilt og at naboeiendommene har følgende numre:

- nr. 18 (138/3)
- nr. 22 (138/20)
- nr. 26 (138/4)
- nr. 20 og 24 ser dermed ut til å en gang ha blitt avsatt til den fradelte tomten.

Ved etablering av vannledning kan det også se ut til at det har blitt tatt hensyn til dette. Ledningen går fra gangvei i sør langs tomten frem til 138/4, i stedet for direkte ned fra hovedvei til 138/4 og 138/20. På VA kartet (se vedlegg) kan det se ut som om der er laget til uttak for påkobling og dimensjonering ser ut for å være rikelig tilrettelagt for to boliger.

Dersom vi ikke får veirett fra sør, er vegrett avklart med nabo mot nord og avkjørsel til Skarsvegen har kapasitet/utforming som ivaretar økt bruk.

Boligen ønskes plassert nord for kollen som ligger midt på tomten, så boligen kan tilpasses terrengets fall. Etter å ha konferert med naboene, har de uttrykt at dette er en ønsket plassering fra deres synspunkt.

Området egner seg godt for fortetting, da tomten ligger inne mellom eksisterende boligbebyggelse, i et område med godt utbygget infrastruktur og nærhet til skole. Det skal i tillegg nevnes at etterspørsel etter eneboliger er stor i området rundt Alversund.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet LNF og benytte tomten for boligformål oppveier eventuelle ulemper.

Dispensasjon 2

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i § 2-2 i *Kommunedelplan for Knarvik/Alversund med Alverstraumen 1019-2031*

Begrunnelse:

Tomten utgjør et avgrenset areal og omkringliggende tomter er ferdig opparbeidet og utbygget. Kommunal veg og kommunalt vann er ført frem til tomten eller umiddelbar nærhet. Vegrett er sikret mot nord.

Avkjørsel fra hovedvei og tilkomstvei forbi tomten er allerede etablert, det er derfor minimalt hva man vil kunne løse innenfor en reguleringsplan, for det begrensede område som ikke allerede er opparbeidet.

Den økonomiske byrde med å lage reguleringsplan for en enkeltstående boligtomt med tilhørende avkjørsel, vil ikke stå i samsvar med et så begrenset tiltak som en enebolig.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra krav om reguleringsplan oppveier eventuelle ulemper.

Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse [xx.xx.xxxx](#). Referat er vedlagt.

Nabovarsling

Nabovarsel ble sendt [xx.xx.xxxx](#). Kvittering er vedlagt.

Det er ikke innkommet merknader / Det er innkommet følgende merknader...

Vennlig hilsen

[xxx](#)

Mette Kyed Thorson

Sivilarkitekt MNAL/Ansvarlig søker

Kopi Nina og Sveinung Kvamme, Klokkarstien 8, 5911 Alversund

Vedlegg [Situasjonsplan](#)
[Referat fra forhåndskonferanse, datert xx.xx.xxxx](#)
[VA-kart](#)
[Uttale fra Lindås kyrkjelege fellesråd](#)