

Alver Kommune
Byggesaksavdelingen
Kvernhusmyrane 41
5914 ISDALSTØ

Fantoftvegen 42, 5072 BERGEN
Tlf 55 98 70 20 / firma@se-arkitektur.no
Org.nr: 986536345 MVA

Deres ref:	Deres brev av:	Vår ref: GJB	Oppdrag nr: 740	Dato: 24.2.2021
------------	----------------	-----------------	--------------------	--------------------

G.nr. 108 B.nr. 161 Storbruvegen

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.2.2 – Krav om områderegulering

På vegne av Vestbo BBL som forslagsstiller søkes det med dette om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for 2019-2031 sine bestemmelser med krav om områderegulering.

Innledning

Vestbo BBL ønsker sammen med Lindås Pensjonistlag å bedre boligtilbudet for den allerede befolkningen på Lindås. Svært mange eldre er i dag bosatt i større eneboliger som er utformet som store familieboliger, gjerne over flere plan. Alver kommune har i dag en aldrende befolkning og tilbudet til denne gruppen bør bedres. Lettstelte og funksjonelle boliger for denne gruppen er viktig for at eldre skal kunne bo hjemme lengst mulig. Tilrettelegging for at de eldre skal ha mulighet for å kunne bo i egen bolig lengst mulig er et nasjonalt ønske og er en viktig faktor for å få ned ressursbruken innenfor helse og omsorgssektoren. Nærheten til Lindås Nærcenter og sykehjemmet med seniorfunksjoner vil gi de beste forutsetninger for at de eldre i Lindås kan tilbys attraktive og funksjonelle boliger i sitt nærområde.

Vestbo BBL og Lindås Pensjonistlag ønsker å bygge ut område B1 innenfor kommuneplan for Lindås til boliger som kan gi et godt tilbud for eldre beboere. Det er i utgangspunktet ønskelig med seniorboliger, men det kan også være for andre brukere om dette blir nødvendig i forhold til markedet og etterspørsel.

Det er avholdt et veiledningsmøte med Alver kommune i forkant av innsendelse av planinitiativ. Kommunen stiller seg positiv til igangsettelse av detaljregulering, men har presisert at dette da vil tilsi behov for dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Man anser det som hensiktsmessig at dispensasjonssøknaden kan behandles parallelt med innsendelse av planinitiativ.

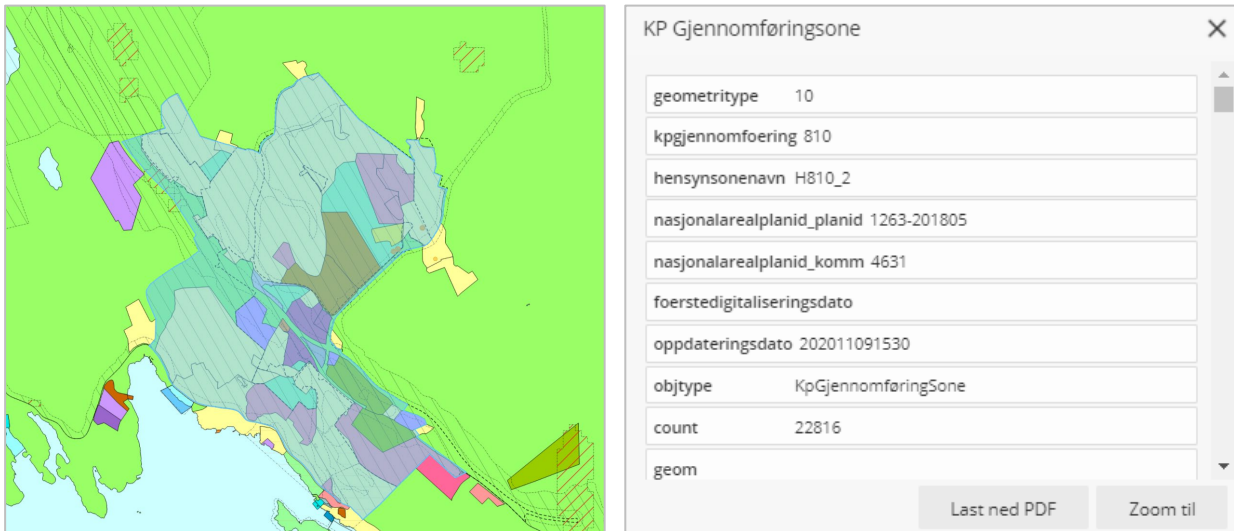
Bakgrunn for dispensasjonssøknad

Eiendommen fremstår som B1 i gjeldende kommuneplan. Område B1 er lokalisert innenfor gjennomføringssone H810_2. Det stilles krav om at områder som er innenfor denne sonen skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtas.

2.2.2. OMRÅDE MED KRAV OM OMRÅDEREGULERING

Område som ligg innanfor sona som vist under skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast:

- H810_1 Områdeplan Ostereidet
- H810_2 Områdeplan Lindås



Figur 1: Utklipp fra kommuneplan med markert gjennomføringszone H810_2

Hensyn som taler for å gi dispensasjon

Alver kommune har tidligere igangsatt et arbeid med en mulighetsstudie som grunnlag for en områderegulering av gjennomføringssonen H810_2. Mulighetsstudien er mottatt og de overordnende forhold tatt høyde for i planlagt planinitiativ. Vi er i dialogen med kommunen blitt orientert om at områdeplan for Lindås innenfor gjennomføringszone H810_2 på nåværende tidspunkt er tatt ut av planstrategien til Alver kommune. Det er uvisst når planarbeidet starter opp. Dette vil da tilsi at videre utvikling av områder innenfor denne sonen enten må utsettes på ubestemt tid eller at det må innvilges dispensasjon slik at detaljregulering av nye planer kan gjennomføres.

Ved å innvilge søknaden om dispensasjon fra kravet om områderegulering vil Alver kommune kunne gi Vestbo BBL mulighet til å detaljregulere nye seniorboliger innenfor B1. Tilrettelegging av gode og funksjonelle boliger for den aldrende befolkning anses som et viktig bidrag til en positiv samfunnsutvikling i dette området.

Vi kan ikke se at en innvilgelse av dispensasjonssøknaden vil gi negative konsekvenser eller at det er hensyn som i seg selv taler mot å innvilge dispensasjonen. Etter vårt syn foreligger det således en klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis og at fordelene ved å gi dispensasjon klart vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Avslutningsvis

Vi er av den klare oppfatning av at fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet om områdeplan har en klar overvekt og vil åpne opp for en rask igangsettelse av utvikling av nærområdet ved Lindås sentrum. Vi håper på den bakgrunn at Alver kommune vil innvilge den omsøkte dispensasjonen og bidra til at Vestbo BBL sammen med Lindås Pensjonistlag får mulighet til å etablere nye og velfungerende seniorboliger i Lindås.

Med vennlig hilsen

SE-Arkitektur AS

Gro Borkner