

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: 3.8.2021
------------	----------------	-----------------	--------------------	-------------------

G.nr. 108 B.nr. 161 Storbruhaugen

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens føresegn 2.2.2 – Krav om områderegulering og arealføremål.

På vegne av Vestbo BBL som framleggsstillar vert det med dette søkt om dispensasjon frå føresegn i kommuneplanens arealdel 2019-2031, som gjeld krav om områderegulering og arealføremål.

Innleiing

Vestbo BBL ønsker saman med Lindås Pensjonistlag å betre bustadtilbodet for den aldrande befolkninga på Lindås. Svært mange eldre er i dag busett i større einestader som er utforma som store familiebustader, gjerne over fleire plan. Alver kommune har i dag ein aldrande befolkning og tilbodet til denne gruppa bør betrast. Lettstelte og funksjonelle bustader for denne gruppa er viktig for at eldre skal kunne bu heime lengst mogleg. Tilrettelegging for at dei eldre skal ha moglegheit for å kunne bu i eigen bustad lengst mogleg er eit nasjonalt ønske, og ein viktig faktor for å få ned ressursbruken innanfor helse- og omsorgssektoren. Nærleiken til Lindås Nærseier og sjukeheimen med seniorfunksjonar vil gi dei beste føresetnader for at eldre i Lindås får tilstrekkeleg tilbod om attraktive og funksjonelle bustader i sitt nærrområde.

Vestbo BBL og Lindås Pensjonistlag ønsker å bygge ut område B1 innanfor kommuneplan for Lindås til bustader som kan gi eit godt tilbod for eldre bebuarar. Det er i utgangspunktet ønskeleg med seniorbustader, men det kan også vere aktuelt for med andre bustader dersom dette vert naudsynt i høve marknaden og etterspurnad.

Det er utarbeidd et planinitiativ for planområdet som synleggjer mogeleg utnytting av området og som er lagt til grunn for planoppstart. Det er politisk vedteke at ein ynskjer at man skal kunne tilpasse føremålsgransa for B1 noko for betre å sikre gode bustadkvalitetar, slik som utsikt og soltilhøve, for dei nye husværa.

Kommunen stiller seg positiv til igangsetting av detaljregulering, men har presisert at dette vil krevje dispensasjon frå føresegn om krav om områderegulering og arealføremål. Ein ser det som hensiktsmessig at dispensasjonssøknaden kan handsamast parallelt med kunngjering av planoppstart.

Alver kommune har tidlegare starta opp arbeid med ei moglegheitstudie som grunnlag for ein områderegulering av gjennomføringssona H810_2. Moglegheitstudien er motteke og dei overordna omsyn er teke høgde for i planlagt detaljregulering. Vi er i dialogen med kommunen blitt orientert om at områdeplan for Lindås innanfor gjennomføringssone H810_2 på noverande tidspunkt er teke ut av planstrategien til Alver kommune. Det er uvisst når planarbeidet startar opp. Dette tilseier at vidare utvikling av områder innanfor denne sona enten må utsettast på ubestemt tid, eller at det må innvilgast dispensasjon slik at detaljregulering av nye planar kan gjennomførast.

Lovheimel for dispensasjon

Plan- og bygningslova § 19-2 stiller følgende vilkår får at dispensasjon kan gjevast:

1. Fordelane ved å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, og
2. Omsynet bak føresegna det vert dispensert frå må ikkje bli vesentleg tilsidesett.

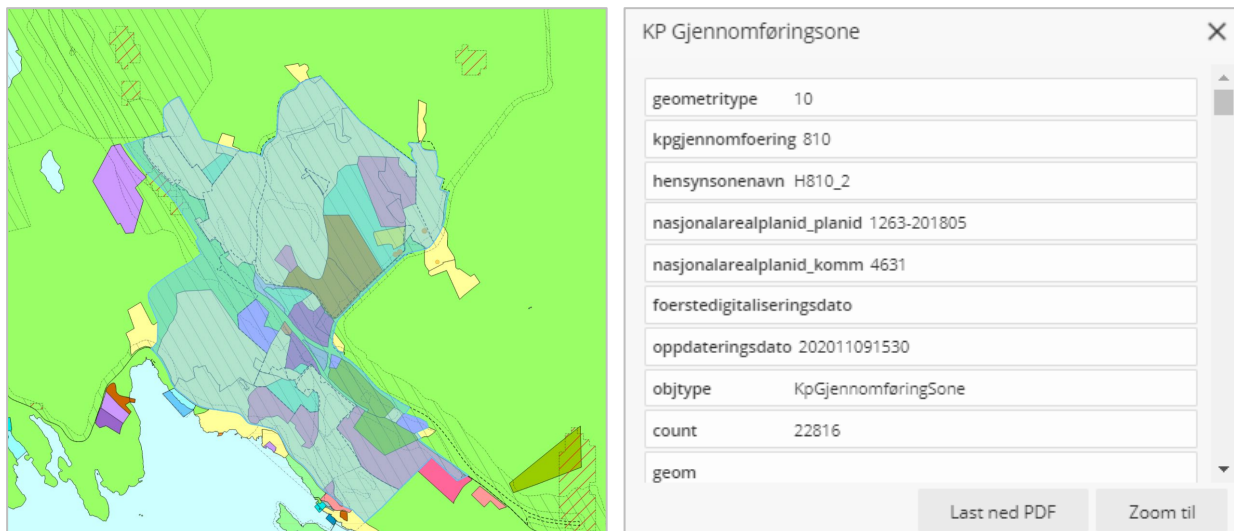
Dispensasjon frå krav om områderegulering

Det aktuelle området er B1 i gjeldande kommuneplan. Område B1 er lokalisert innanfor gjennomføringszone H810_2. Det vert stilt krav om at områder som er innanfor denne sona skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast.

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

Fordelar

Ved å gje dispensasjon vil ein kunne realisere dei overordna intensjonane i kommuneplanen om å etablere bustader i dette området. Det er eit nasjonalt ynskje om å leggje til rette for bustader for alle og eit eldrevnleg samfunn.

Tilgang til velfungerande og lettstelte husvære nær Lindås senter vil utvida tilbodet og bidra til at eldre ikkje må flytta ut av sitt nærområde.

Nærleik til viktige daglege funksjonar vil styrke mogelegheita for dei eldre til å kunne bu i eiga bustad lengst mogleg. Dette er eit viktig prinsipp i den planlagde utviklinga av eldreomsorga.

Dersom det vert gjeve dispensasjon frå kravet om områderegulering vil Alver kommune kunne gi Vestbo BBL moglegheit til å detaljregulere nye seniorbustader på noverande tidspunkt og ikkje måtte venta på ein områdeplan med usikker framdrift. Tilrettelegging av gode og funksjonelle bustader for den aldrande befolkninga reknast som eit svært viktig bidrag til ein positiv samfunnsutvikling i dette området.

Ulemper

Ei ulempe ved å dispensere frå kravet om områderegulering vil vere at det vert planlagt for eit isolert område, utan at heile området innanfor sona vert sikra heilskapleg planlegging. Likevel ser vi denne ulempa som liten ettersom eit planforslag vil tilpasse seg sentrale omsyn i moglegheitstudia og dei grunnleggande intensjonane til områdeplanen.

Området er avsett til bustad i overordna plan, men er ikkje utbygd. Detaljregulering av området vil tilseie mindre tilgang til grønne sonar, terrenginngrep og visuelle endringar ved utbygging. Ettersom området i all hovudsak er avsett til bustad, er dette ulemper som ein har teke høgde for i kommuneplanens arealdel, og såleis ikkje vesentlege ulemper ved å dispensere frå den aktuelle føresegna om områdeplan.

Omsynet bak føresegna

Omsynet bak føresegna om krav om områderegulering, er å sikre heilskapleg planlegging av området. Ein detaljregulering vil bli tilpassa viktige omsyn i moglegheitstudia og intensjonane til områdeplanen, og difor ikkje vere til hinder for heilskapleg utvikling av området. Etter vårt syn vil ikkje denne føresegna bli vesentleg sett til side ved å gi dispensasjon.

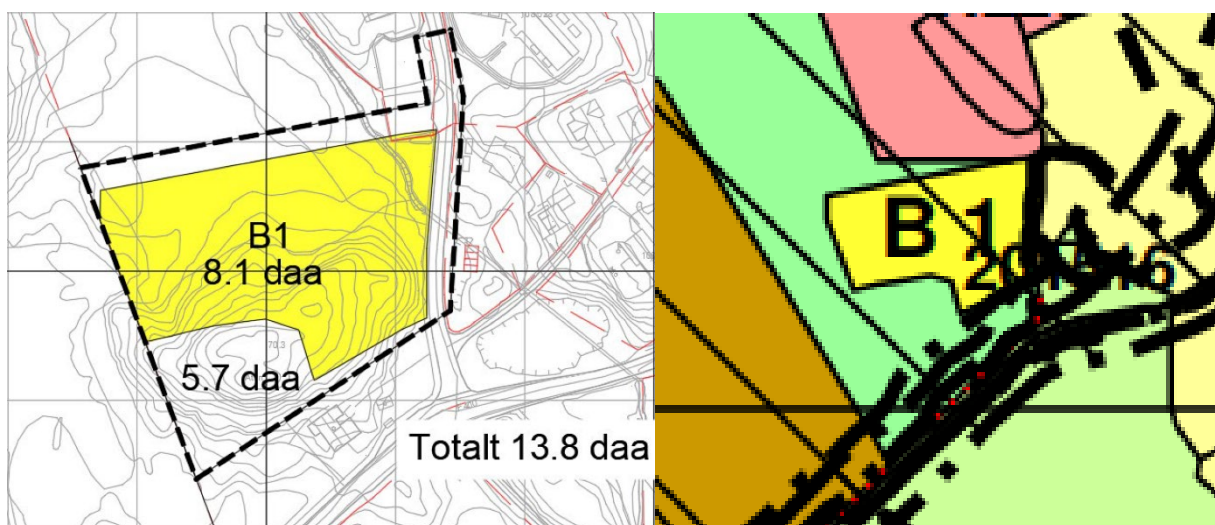
Oppsummering

Vi kan ikkje sjå at ein dispensasjon frå føresegna vil gi negative konsekvensar utover det som er belyst, eller at det er omsyn som i seg sjølve talar mot å gi dispensasjon. Etter ei samla vurdering ligg det etter vårt syn føre ei klar overvekt av fordelar ved å dispensere. Omsynet bak føresegna vert ikkje vesentleg sett til side.

Dispensasjon frå arealføremål

I kommuneplanens arealdel er delar av planområdet avsett til grønstruktur. Eit areal på 1 170 m² som i kommuneplanen er avsett til grønstruktur, er ønskeleg å nytte til bustadføremål. Det må difor søkast om dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanens arealdel. Det er tilrådd oppstart av planarbeidet med avgrensinga i utklippet nedanfor, jf. kommunestyresak 082/21, der følgande vedtak vart fatta:

Alver kommunestyre godkjenner privat planinitiativ for regulering av Åtun, gnr. 108 bnr. 161, skildra som alternativ A2



Figur 2: Avgrensing av planområdet og kommuneplanens arealdel.

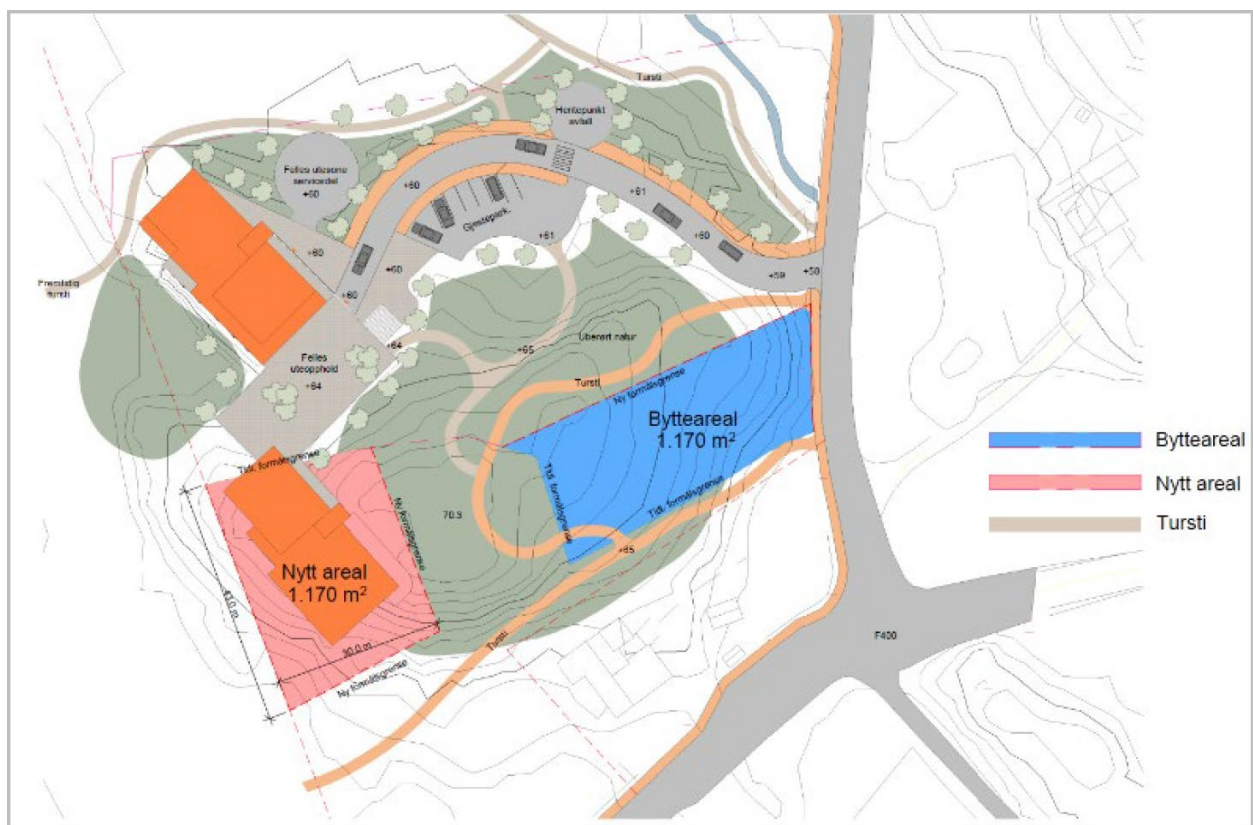
Fordelar

Arealføremålsområdet B1 i kommuneplanens arealdel legg opp til ein tilbaketrekt lokalisering av bustader i høve kollen som ønskast nytta til bustadføremål. Ved å utnytte noko av dette arealet, sørvest i planområdet til bustadføremål, vil bustadene få betre sol- og utsynstilhøve. Dersom utbygginga skal halde seg innanfor område B1 i kommuneplanens arealdel, vil plasseringa av bustader bli meir skjerma for sol og utsyn. Solforhold og utsyn er viktige kvalitetsprinsipp ved utvikling av gode bustader.

Dersom ein kan utnytte det omsøkte arealet, vil bygningane i større grad kunne vende seg mot Lindås Nærssenter og tilhøyrande sentrumsfunksjonar. Vi vurderer at det vil vere positivt for sentrumsutviklinga å tilføre bustader som visuelt og fysisk ligg nær dette området.

Ein justering som tilseier større andel grønt mot aust vil betre tilgjenge til frå fortau, i tillegg til at eigedomen i denne sona har ein slakare utforming som enklare kan nyttas som tur, leik og rekreasjonsområde.

Utbyggingsområdet vil ikkje bli større ved justeringa av bustadføremål. Det vil regulerast grønstruktur i planen tilsvarande det arealet grønstruktur i kommuneplanen som vert nytta til bustadføremål. Illustrasjonen nedanfor syner det omsøkte arealet og areal som er tenkt regulert til grønstruktur i planen. Byttearealet er skjematisk illustrert ved planinitiativet, men kan vurderast justert noko i den vidare planlegginga. Intensjonen er like full at formålsarealet for bustad ikkje skal aukast. Det er ynskjeleg at man i planprosessen legg til grunn ein god og hensiktsmessig bygningsplassering som tek i vare bustadskvalitetar, omsynet til grøne verdiar og ein positiv utvikling av dei sentrale områda av Lindås sentrum.



Figur 3: Illustrasjonen syner tilhøvet mellom omsøkt areal og nytt areal til grønstruktur i reguleringsplanen.

Ulemper

Ved å justera formålgrensa for B1 vil det bli endringar i dei grøne areala. Dette tilseier noko mindre tilgjengeleg grønstruktur på vestsida av kollen og noko meir i aust. Vi vurderer ikkje dette som ei betydeleg ulempe.

Ved å plassere bustader på vestsida av kollen, kan det ha verknad på ålmentas tilgjenge til grønstrukturen rundt kollen. Med bustader vendt mot vest, kan kollen opplevast som skjerma frå aust. Det er likevel lagt opp til å regulere tursti som sikrar gangsamband aust for bustadene på det omsøkte arealet. I tillegg vil kollen bli meir tilgjengeleg frå vegen Storbruhagen i aust.

Etablering av bebyggelse på vestsida av kollen vil i større grad venda seg mot sentrum og tilknyttas dette området. Dette kan av nokon opplevast som ein ulempe.

Omsynet bak føresegna

Det generelle omsynet bak arealføremålet grønstruktur er å ivareta samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område. Reguleringsplanen skal sikre tilsvarande areal til grønstruktur i planområde, slik at dette omsynet blir ivareteke. Omsynet bak arealføremålet vert difor ikkje vesentleg tilsidesett.

Oppsummering

Etter vår vurdering ligg det, etter ei samla vurdering, føre ei klar overvekt at fordelar ved å dispensere frå arealføremål. Omsynet bak føresegna vert ikkje vesentleg tilsidesett ved å dispensere.

Avslutningsvis

Vi vurderer samla sett at fordelane ved å gi dispensasjon frå kravet om områdeplan og arealføremålet grønstruktur, er klart større enn ulempene, og at omsynet bak føresegna og arealføremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett, jf. pbl. § 19-2. Ein dispensasjon vil raskt opne opp for fleire lettstelte og velfungerande bustader med kvalitet ved Lindås sentrum og vil vere i tråd med områdeplanens intensjonar. Vi håper på den bakgrunn at Alver kommune vil innvilge dispensasjon og bidra til at Vestbo BBL saman med Lindås Pensjonistlag får moglegheit til raskt å etablere nye og velfungerande bustader i Lindås.

Med vennleg helsing

SE-Arkitektur AS

Gro Borkner