

Alver kommune  
Avd. for Plan, bygg og eideom  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Dato: 17.03.2022

## **SØKNAD OM UNNTAK ETTER PLANKRAV FØRESEGNER 2.2.**

Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 Føresegner og retningslinjer

GNR./ BNR.	:	217 / 43
Stedsnavn	:	Romarheimsneset
Eier/tiltakshaver	:	Rune Martin Ryland
Kommune	:	Alver
Tiltakets art	:	Oppføring av fritidsbolig med vei tilkomst
Ansvarlig søker	:	Byggmester Romarheim AS

### 1. BAKGRUNN:

Det er planlagt oppført en fritidsbolig, med vei tilkomst, på oven nevnte eiendom.

Etter forhåndskonferanse med Alver kommune ble det orientert om at eiendommen er omfattet av et generelt plankrav:

*«Ettersom eigedomen også er omfatta av eit generelt plankrav, må det i utgangspunktet søkjast om dispensasjon frå dette kravet om ein ikkje ønskjer å regulere området.*

*Men, som nemnd i møtet følgjer det av føresegn 2.2.1 at det kan gis unntak frå krav om reguleringsplan dersom dei konkrete vilkåra er oppfylt. Dersom ansvarleg søkjar vurderer og viser til at alle krava er oppfylt, er det ikkje nadosynt å søke dispensasjon frå krav om reguleringsplan, jf. føresegn 2.2, men søke om unntak etter føresegn. 2.2.1.»*

## **2. SØKNAD OM UNNTAK ETTER PLANKRAV FØRESEGNER 2.2.**

### 2.1 Gjeldene bestemmelser:

- Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 Føresegner og retningslinjer punkt 2.2. Krav om reguleringsplan.

### 2.2 Hensynene bak bestemmelsen:

Det primære formålet med reguleringsplan er at planen skal avklare hovedstrukturene og prinsippene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et område, og/eller legge rammer for videre detaljering.

### 2.3 Vurdering av krav for unntak til reguleringsplan:

Romarheim ligger i et område for bygg og anlegg som i vesentlig grad er bygd ut uten reguleringsplan. I følge kommuneplanen kan det da gis unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkårene under er oppfylt.

#### *1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.*

Ansvarlig søkers vurdering: Eiendommen er satt av i kommuneplanen med formål fritidsbolig, og har en fastsatt byggegrense mot sjø for vern av strandsonen. Dette innebærer at prinsippene for både bruk og vern av eiendommen er fastsatt.

#### *2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.*

Ansvarlig søkers vurdering: Tiltaket er en fritidsbolig og vil da ikke føre til vesentlig økning i miljøbelastning for omgivelsene. Romarheim har samtidig en synkende befolkningsutvikling.

#### *3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.*

Ansvarlig søkers vurdering: Tiltaket har tinglyst rett til tilkobling av avløp i eksisterende privat anlegg, se vedlegg Q-3. Det er søkt om utsleppsløype til sjø. Det er planlagt borehull for vannforsyning, se uttale fra Vestnorsk brønnboring vedlegg Q-2.

#### *4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrse og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.*

Ansvarlig søkers vurdering: Det er søkt om tilkomstvei utenfor byggegrense mot sjø, se vedlegg B-1. Avtale om veirett foreligger, se vedlegg Q-1. Det foreligger løype til utvidet bruk av avkjøring på kommunal vei, se vedlegg Q-1.1

#### *5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.*

Ansvarlig søkers vurdering: Området består i dag av bygg med god variasjon når det gjelder høyde, estetikk og grad av utnytting. Omsøkt tiltak glir godt inn i omgivelsene.

*6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.*

Ansvarlig søkers vurdering: Tiltaket omhandler kun en mindre fritidsbolig med tilkomstvei og er ikke en del av et større utbyggingsprosjekt.

*7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område eller strøksutvikling.*

### **6. KONKLUSJON:**

Med bakgrunn i ovennevnte har ansvarlig søker vurdert det slik at alle vilkår ovenfor er oppfylt. Det er da ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra krav om reguleringsplan, *jf. føresegn 2.2.* Men at ovennevnte legges til grunn for søknad om unntak fra plankrav etter *føresegn 2.2.1.*

Vi imøteser et snarlig positivt vedtak.

Byggmester Romarheim  
V/ Torbjørn Romarheim  
Kolåsvegen 122  
5955 Lindås