

1 Innspel til kommuneplanens arealdel – Vabø

Innspel for eigedomane gbnr. 102/7 og 102/16

1.1 Nøkkelopplysningar om forslagsstillar og eigedomen

Kommune	Alver
Gardsnr./bruksnr.	Gnr. 102, bnr. 7 og 16
Forslagsstillar	Vabø Brygge AS
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Grunneigar	102/7: Sigurd Vabø, Eva Abelsen 102/16: Vabø Brygge AS
Gjeldande føremål i kommuneplan	LNFR-areal (5100) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)
Forslag til nytt føremål	Bustad (1110) og småbåthamn (6230)
Areal på området	Om lag 7,08 daa

1.2 Bakgrunn for innspelet

Bakgrunnen for innspelet er eit ynskje om å legge til rette for arealformål i samsvar med dagens bruk, samstundes som ein legg til rette for vidare utvikling i området. Eigedomane er i dag bygd ut med ein bustad m.m., og ein fritidsbustad som leigast ut. I gjeldande kommuneplan er begge eigedomane regulert som LNFR-areal, samstundes som dei ligg utanfor byggegrensa mot sjø, og innafor 100-metersbeltet. Det vil vere hensiktsmessig å omregulere eigedomane til eit arealføremål som er i samsvar med dagens bruk. Samstundes ynskjer ein å legge til rette for vidare utvikling av området.

1.3 Om området

1.3.1 Lokalisering og dagens bruk av området

Området som vert omfatta av innspelet ligg på Vadbu i Lindås, Alver kommune. Eigedomane grensar mot Vabøvegen vest og Vabuvågen i aust.

Gbnr. 102/7 har eit areal på 6797 m². På eigedomen finn ein eit våningshus og ein garasje, to hus for dyr/landbr.lager/silo og eit naust med kai. I tillegg er det gjeve igangsetjingsløyve for to tilbygg (Kartverket, u.d.). Gbnr. 102/16 har eit areal på 285 m², og huser ein fritidsbustad (Kartverket, u.d.). Fritidsbustaden nyttast for utleige.

Ved strandsona er det lagt ut ein flytebrygge med båtoppstillingsplassar.



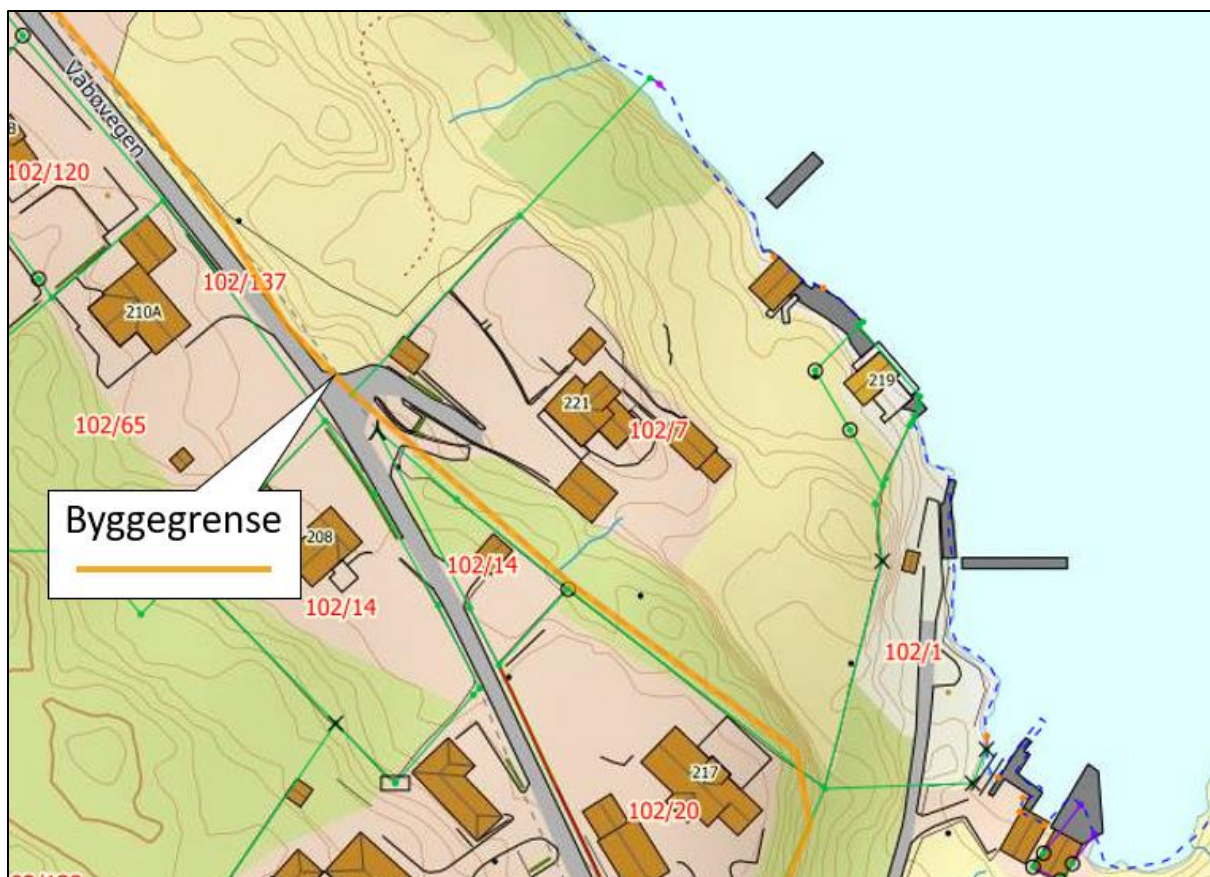
Figur 1: Egedomane som vert omfatta av innspelet er markert med raud stipla linje. Innspelet gjeld også for tilgrensande sjøareal. Ortofoto er frå 2020. Skugge frå trær gjer det noko vanskeleg å sjå fritidsbustaden innafor 102/16.

1.3.2 Gjeldande planstatus

Egedomane er i gjeldande kommunedelplan (KDP) for Lindås regulert som *LNFR-areal* (5100), medan tilgrensande sjøareal er regulert som *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* (6001), sjå figur 2. Egedomane ligg utanfor byggegrensa mot sjø som er sett i gjeldande KDP (figur 3).



Figur 2: Gjeldande KDP. Egedomen er regulert som LNFR-areal, medan tilgrensande sjø er regulert som bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Kartutsnittet er henta frå nordhordlandskart.no.



Figur 3: Kartutsnittet viser byggegrensa som er sett i gjeldande KDP. Kartutsnittet er henta frå nordhordlandskart.no.

1.3.3 Tilgrensande område

Tilgrensande område i vest/sørvest består av bustadområde. Dette området er regulert som bustad (1110) i gjeldande KDP. Deler av bustadareala er også detaljregulert (Vabø bustadfelt). Nord for eigedomane er det regulert areal til andre typar bygningar og anlegg i gjeldande KDP. Dette området er også regulert gjennom reguleringsplanen for Bjarnestø Småbåthamn. Denne planen legg til rette for naust og småbåtanlegg, med tilhøyrande infrastruktur. Om lag 500 meter frå eigedomane, mot nordvest, er det regulert eit større hyttefelt (>25 hytter).

1.4 Forslag til endra arealbruk

1.4.1 Forslag til nytt arealføremål

Gjennom innspelet ber ein om følgende:

- 1) **Bustadføremål.** At bustadføremålet som ligg inne i gjeldande KDP vert utvida, slik at bustadføremålet også omfattar eigedomen gnr. 102 bnr. 7 og 16.
- 2) **Byggegrense.** At byggegrensa i området vert tilpassa eksisterande busetnad innfor gnr. 102 bnr. 7 og 16.
- 3) **Småbåthamn.** At det vert lagt inn føremål for småbåthamn langs strandsona ved gnr. 102 bnr. 7 og 16.

Bustadføremål og byggegrense

Gbnr. 102/7 nyttast i dag som bustadtomt, og det er ynskeleg å fortsette denne bruken av eigedomen. Ein ynskjer derfor å utvide bustadføremålet som ligg inne i gjeldande plan for Vadbu, slik at dette også omfattar gnr. 102 bnr. 7 og 16. I tillegg ser ein for seg at ein kan leggje

til rette for vidare utvikling av verksemda til Vabø Brygge AS innafør området. Dette vil ein gjere gjennom å endre bruken av naustet (til f.eks. fritidsbustad, rorbu), slik at naustloftet kan innreist for utleige. Det er også ynskjeleg å etablere to stk. nye rorbuer innafør eigedomen. Også her vert bustadføremaal foreslått, sjølv om ein ser for seg ein kombinert bruk av eigedomen (både bustad og noko næring). I dette tilfellet vert detaljnivået i KPA styrande for kva formål som vert foreslått.

Når det gjeld gbnr. 102/16, er det ynskjeleg å fortsette bruken av eigedomen til fritidsbustad. Tiltakshavar ynskjer å opne for moglegheita til rive eksisterande hytte for å bygge ny. Ein ser det som hensiktsmessig at også gbnr. 102/16 vert regulert som bustad (sjølv om tomta huser ein fritidsbustad), då eit eige formål for denne tomten vert vurdert som eit høgare detaljnivå enn kva ein vanlegvis legg til rette for i ein kommuneplan.

Slik byggegrensa mot sjø er sett i gjeldande plan, krevjast det dispensasjon for tiltak innafør gbnr. 102/7 og 102/16. Dette gjer at både bruken av eksisterande bygg, og moglegheita for vidareutvikling av området, vert begrensa. Det er derfor vurdert som hensiktsmessig at byggegrensa vert justert, slik at den er betre tilpassa busetnaden i området.

Småbåthamn

Det er etablert fleire flytebyggjer i området. Ein av desse er i tilknytning til gbnr. 102/7. Ein finn også ei flytebrygge like nord for 102/7, i området regulert for Bjarnestø Småbåthamn. I tillegg til fleire flytebrygger langs strandsona sør for 102/7. Desse områda er ikkje sett av til småbåthamn i overordna KDP. Ein vurderer det som hensiktsmessig at området vert sett av til småbåthamn i ny KPA, slik at ein får eit arealformål som er i samsvar med bruken av området.

1.5 Vurdering av byggeområde

1.5.1 Er arealet egna for utbygging?

Eigedomane ligg i tilknytning til eit etablert bustadområde. Det er såleis etablert infrastruktur i området. Tilkomst er via den kommunale vegen Vabøvegen. Det er ikkje registrert trafikkulykker langs denne vegen i vegkarta (Statens vegvesen, u.d.). Køyretida til Lindås er om lag 10 min, medan køyretida til Knarvik er om lag 25 min. I Knarvik finn ein både politi, helsehus og brannvesen.

Terrenget i området er generelt slakt, og det er berre mindre høgdeskilnadar innfor eigedomen. Det er ikkje aktsemdsområde for jord-/flaumskred, steinsprang eller snøskred innafør området (NVE, u.d.). Strandsona ligg innafør aktsemdsone for stormflo. Utover dette er det ikkje aktsemdsone for flaum innafør eigedomen (NVE, u.d.). Tiltak i strandsona må utformast med omsyn til stormflo.

Området ligg i sin heilskap under marin grense, altså i eit område kor ein potensielt kan finne marin leire. Ifølgje NGU sine kart består grunnen i området av bart fjell. Denne kategorien nyttast for område som stort sett manglar lausmassar, der meir enn 50 % av arealet er fjell i dagen (NGU, u.d.).

Radonaktsemd er ifølgje NGU sine kart moderat til låg (NGU, u.d.).

1.5.2 Er arealet/tiltaket i konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar?

Det aktuelle området består av ein større bustadtomt og ein mindre tomt for fritidsbustad. Det er ikkje registrert verneområde eller inngrepfri natur innafor eller i nærleiken av området. Det er heller ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse eller kartlagt naturtypar ved eigedomane.

Dei aktuelle eigedomane ligg i eit landleg området. Deler av området (om lag 3 daa av totalt 7,08 daa) er kartlagt som innmarksbeite (NIBIO, u.d.). Areala vert ikkje lengre nytta til beite. Det er ikkje kartlagt myr innafor området.

Eigedomane ligg som tidlegare nemnt innafor 100-metersbeltet langs sjøen, og utanfor byggegrensa som sjø som er sett i gjeldande kommuneplan. Hensikten med byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8, er at ein skal sikre allmenn tilgang til strandsona, samt ivareta andre allmenne interesser som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Eigedomane er som tidlegare omtalt nytta som bustadtomt og tomt for fritidsbustad. Omreguleringa av arealføremål som vert foreslått gjeld ikkje for urørte areal. Det er ikkje registrert viktig naturmangfald, kulturminne/miljø eller friluftsområde i det aktuelle området. Landskapet ved Vadbu er allereie prega at utbygging og tiltak langs strandsona (figur 4). På bakgrunn av dette kan ein ikkje sjå at ein endring av arealføremål og ein justering av byggegrensa i vil utfordre hensikta med byggeforbodet.



Figur 4: Ortofoto over Vadbu. Gbnr. 102/7 er markert med raud pil. Ortofoto viser at landskapet ved Vadbu er prega av busetnad ved strandsona.

Området ligg ikkje innafor omsynssone H110 – nedslagsfelt drikkevattn.

Det er ikkje kartlagt verdifulle eller utvalde kulturlandskap i området. Det er heller ikkje registrert kulturminne, kulturmiljø eller SEFRAK-bygningar innafor eller like ved området.

Det er ikkje kartlagde eller statleg sikra friluftsområde innafor eller like ved området.

Samla sett kan ein ikkje sjå at innspelet vil vere i vesentleg konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar.

1.6 Alver kommune sine prinsipp for arealbruk

Kommuneplanen sin samfunnsdel legg føringar for kommunal aktivitet, og prinsippa i denne vert såleis relevante i vurderinga av nye arealføremål i kommuneplanens arealdel. Prinsippa for arealbruk viser korleis Alver kommune fysisk skal utvikle kommunen. Sidan dette innspelet i hovudsak legg opp til ein omregulering i samsvar med allereie eksisterande bruk, ser ein at det ikkje vert relevant å vurdere arealbruken opp mot fleire av prinsippa for arealbruk frå kommuneplanen sin samfunnsdel. Nokre prinsipp for arealbruk kan likevel vere relevante for innspelet:

- Prinsipp for bygde- og grendeutvikling
- Prinsipp for strandsoneforvaltning

Prinsipp for bygde- og grendeutvikling legg i hovudsak føringar for etablering av ny busetnad og bustadutvikling, noko som ikkje er relevant for dette innspelet. Ein forstår likevel gjennom prinsippet at Alver kommune ynskjer å også ta vare på og styrke kvaliteten i det som ligg i å ha spreidd bustad og utvikling i heile kommunen. Basert på dette, ser ein at ein ved å legge til rette for utvikling på Vadbu også bidrar til vidare utvikling av grendene, noko som i seg sjølv er å rekne som positivt.

Når det gjeldt strandsoneforvaltning, kjem det fram av samfunnsplanen at Alver kommune mellom anna skal ha ein berekraftig arealbruk og forvaltning av kyst og sjø, og legge til rette for verdiskaping i sjøområda. Kommunen skal sikre ålmenta sin tilgang til sjø ved tiltak i strandsona. Omsynet til strandsonevernet er allereie omtala under 1.5.2. Eigedommen vert allereie nytta til einestadtomt og tomt for fritidsbustad, og ein kan ikkje sjå at innspelet vil føre til noko endring for ålmenta sin tilgang til strandsona. Ved å leggje til rette for vidare utvikling av tomtane, legg ein samstundes til rette for verdiskaping.

I tillegg til prinsippa for arealbruken, har Alver kommune gjennom arbeidet med kommuneplanen sin samfunnsdel sett fleire mål for kommunen (kap. 5.2 i samfunnsplanen). Eit av desse er at Alver skal ha eit berekraftig næringsliv. Med dette ynskjer kommunen mellom anna at Alver skal vere eit attraktivt reisemål. For å nå dette målet, skal kommunen bidra til at reiselivet utnyttar potensialet til å utvikle og bygge opp nye attraktive opplevingar. Kommunen skal også støtte lokale reiselivsaktørar.

Ved å legge til rette for arealformål som gjev eit betre utgangspunkt for vidareutviklinga av verksemda Vabø Brygge AS, vil Alver kommune bidra til lokalt næringsliv og reiseliv. Dette vil etter vår vurdering vere eit positivt grep.

2 Referanser

- Kartverket. (u.d.). *Se eiendom.* Hentet fra
<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4631/102/7/0/0>
- Kartverket. (u.d.). *Se eiendom.* Hentet fra
<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4631/102/16/0/0>
- NGU. (u.d.). *Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase.* Hentet fra
http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/
- NGU. (u.d.). *Radon aktsomhet.* Hentet fra http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
- NIBIO. (u.d.). *Kilden.* Hentet fra kilden.nibio.no: <https://kilden.nibio.no>
- NVE. (u.d.). *Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred.* Hentet fra
<https://temakart.nve.no/tema/jordflomskredaktsomhet>
- NVE. (u.d.). *NVE Temakart - Flomaktsomhet.* Hentet fra NVE:
<https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>
- Statens vegvesen. (u.d.). *Vegkart.* Hentet fra
<https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@600000,7187325,3>