



# BYGGADMINISTRASJON

## Harald Bjørndal a.s

PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Postboks 103  
5649 EIKELANDSOSEN  
T.L.F.: 56 58 11 30  
Faks: 56 58 11 99  
post@byggadmin.no

Dato: 11.11.2022

### Oppdatert søknad om fradeling og oppføring av ny enebolig på gnr. 102, bnr. 8 Vabøvegen 225 i Alver kommune. Sak 22/6329

Tiltakshaver Anne Karin har gitt Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS i oppdrag å søke fradeling og oppføring av ny enebolig på fradelt eiendom fra gnr. 102 bnr. 8 Vabøvegen 225 i Alver kommune.

Bakgrunnen for søknad om fradeling, er at det er et stort ønske for en av arvingene om å oppføre en enebolig for så å bosette seg på eiendommen med familien.

Eiendommen er under kommuneplanen arealdel 1236-201805, og ligger i LNF-område, men deler av arealet er satt av til gult boligformål, og det er dette arealet som søkes fradelt, se vedlagt kart.

Eiendommen det søkes fradelt fra er ikke i drift som landbrukseieendom, og en håndlegger ikke dyrket mark eller beiteområde ved å gi tillatelse til fradelingen Det fradelte arealet ligger da innenfor formålsgrensen for bolig, men vil allikevel kreve dispensasjon fra avstandskravet til sjø og vassdrag PBL § 1-8.

Det er allerede gitt tillatelse til økt avkjørsel til kommunalvei fra Alver kommune. Dette følger vedlagt.

Det er også gitt tillatelse fra Landbrukskontoret i Alver til å omdisponere landbruksareal til veiareal, denne følger også vedlagt.

Det er sendt inn papirer til Alver kommune med søkad om påkobling til offentlig avløpsanlegg for den omsøkte fradelte eiendommen

Boligen som er tenkt oppført vil ha et grunnareal på 120 kvm + garasje, utnyttelsesgraden på eiendommen er 30 % BYA. Det nye arealet vil bli sikret rett til avkjørsel via avgiverieendommen, samt at det er offentlig avløp, og det vil bli koblet til et utvidet/nytt borehull sammen med boligene på den andre siden av den kommunale veien for å sikre vann til den nye boligen.

Privat:

Harald Bjørndal  
Bjørndal, 5640 Eikelandssosen  
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

André Bjørndal  
Bjørndal, 5640 Eikelandssosen  
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755



Det omsøkte tiltaket har et areal på ca. 810 kvm, og med en bolig på ca. 120 kvm + garasje på ca. 50 kvm + noe areal til vei, vil det bli rikelig med areal til uteoppholdsareal.

Ettersom det er svært store kostnader med prosjektering av boliger, vil en vente med å få dette prosjektet når det foreligger tillatelse til fradeling. Tiltakshaver har for øvrig gjort seg noen tanker, og dette gjenspeiler seg på vedlagte kart

Det er utarbeidet og signerte erklæringer som gir den nye eiendommen rettigheter til å koble seg til Ørmetua Vassverk. Denne erklæringen kan ikke tinglyses ennå, da den må tinglyses på den eventuelle nye eiendommen, og vil bli sendt til tinglysing så snart det er gitt fradelingstillatelse og eiendommen har fått eget bruksnummer. Kartverket tinglyser kun originaler, slik at denne vil bli sendt til Alver kommune i posten, slik at kommunen kan tinglyse den sammen med opprettelsen av matrikkelen.

### **§19-2 Dispensasjon:**

#### **Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommunepLANEN pkt. 2.2 om fritak for reguleringsplan på eiendommen.**

Den omsøkte fradelingen er ment som en enebolig tomt, og eiendommen ligger i gult som er boligformål. Det er allerede gitt tillatelse til å anlegge vei over jordbruks areal, i tillegg er det gitt tillatelse til økt avkjørsel til kommunalvei.

Det vil være svært høye kostnader ved å regulere eiendommen, noe som kan sette prosjektet i fare. Ansvarlig søker mener at slike kostnader er unødvendig å påføre en til tiltakshaver som ønsker å flytte tilbake til sitt barndoms «paradis». Det vil også være veldig tidkrevende med utarbeidelse av en reguleringsplan.

På bakgrunn av overnevnte kan vi ikke se at fradeling av en boligtomt som allerede har formål som bolig, vil sette formålet bak kommunepLANENS § 2.2 vesentlig til side ved å gi dispensasjon til å fradele til en bolig eiendom. Dermed er fordelene klart større enn ulempene ved å gi tillatelse til den omsøkte fradelingen

#### **Det søkes dispensasjon fra PBL § 1-8 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.**

Eiendommen som søkes fradelt fra ligger i LNF-område, men deler av arealet ligger i gult byggeområde, og det er det arealet som søke fradelt. Dette arealet grenser inn til gnr. 102, bnr. 25 som også er gult byggeområde. Formålet med fradelingen er å bygge en enebolig for en av familiens arvinger. Det er et stort ønske for familien å bosette seg på eiendommen, og la barna vokse opp i «landlige» omgivelser. Samtidig er det av stor verdi for samfunnet å få tilflyttere ut i distriktet.

Litt lenger sør/øst for eiendommen ligger en småbåthavn som er omfattet av Bjørnestrø Småbåthavn, planid 1263-201401. Dette gjør at tiltaket ikke hindrer allmenheten tilkomst til og fra sjø. I tillegg ligger det omsøkte arealet utenfor formålsgrensen til sjø slik at det vil ikke virke privatiserende for området langs sjøen, og allmenheten har tilgang til sjøen langs hele strandlinjen. Eiendommen vil følge arealformålet for resten av området i og med at den ligger i gult byggeområde.

Privat:

Harald Bjørndal  
Bjørndal, 5640 Eikelandssøsen  
tlf: 565851119 mob: 970 63 526

André Bjørndal  
Bjørndal, 5640 Eikelandssøsen  
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755

Ansvarlig søker mener at ovenfornevnte begrunnelse ikke setter formålet bak PBL § 1-8 vesentlig til side, og ber dermed kommunen om å innvilge søknad om dispensasjon til å fradele arealet til boligformål.

Dersom noe er uklart eller det er nødvendig med flere opplysninger, kan undertegnede kontaktes på e-post: [elin@byggadmin.no](mailto:elin@byggadmin.no) eller tlf.: 46431143.

Med vennlig hilsen for  
Byggeadministrasjon Harald Bjørndal AS

  
Elin Espevik Andreassen.

---

Privat:  
Harald Bjørndal  
Bjørndal, 5640 Eikelandssosen  
tlf: 56585119 mob: 970 63 526

André Bjørndal  
Bjørndal, 5640 Eikelandssosen  
tlf: 56581008 mob: 950 42 104

Org. nr: 992238755