

Masfjorden Kommune – Areal og Byggesak  
Austfjordvegen 2724  
5981 Masfjordnes

Ålesund, 11.03.22

## Søknad om dispensasjon fra vegloven §29 og plankrav satt i reguleringsplan for Ådnekvam hyttefelt for gnr/bnr 24/46, Masfjorden

Det søkes med dette om dispensasjon fra *vegloven § 29*, gjeldende plassering av ny fritidsbolig på gnr/bnr 24/46 med tilhørende terrengendringer. Det søkes også om dispensasjon fra Reguleringsforesegner for Ådnekvam hyttefelt, Andvik, punkt 2.1 a) for samlet bebyggt areal på tomten.

Vedlagt situasjonsplan viser ønsket plassering av fritidsboligen. Situasjonsplanet viser også totalt bebyggt areal. Av situasjonssnitt kommer det frem hvordan fritidsboligen er tenkt plassert i terrenget.

### Søknad om dispensasjon fra vegloven §29

*Vegloven § 29* angir en generell byggegrense på 15 m fra midten av vegen. Omsøkt fritidsbolig er plassert **14,5** **13,0** m fra vegens midtpunkt, mens terrengendringen vil få en minste avstand på 8,5 m til vegens midtpunkt.

### *Ansvarlig søkers vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak veglovens avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholde veg og vegsystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs veg. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensing.

Slik ansvarlig søker vurderer det vil ikke tiltaket komme i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold eller miljøet på eiendommen.

**Avviket fra hovedregelen i veglovas § 29 er 6,5 meter og anses som en akseptabel avstand for å sikre hensiktsmessig plassering av tiltaket, samt ivareta sikkerhet til veg. Det er altså terrenginngrepet som gjøres med avstand 8,5 m fra midtlinje, mens selve fritidsboligen bare er 0,5 m unna byggegrensen. Avviket fra hovedregelen i vegloven § 29, som sier at byggegrenser mot kommunal veg er 15 m, er 2,0 m. Dette anses som akseptabel avstand for å sikre hensiktsmessig plassering av tiltaket, samt ivareta sikkerhet til veg.** Terrenget på tomten er bratt, og det er en klar høydeforskjell mellom den gjeldende tomten og vegen. Denne markante forskjellen er med på å bidra til at avstanden mellom veg og fritidsbolig virker større



- endelig hjemme

og ønskes bevart. Det er ikke gang- og sykkelveg langs vegen, og tiltaket vil ikke være til hinder for frisikt da det befinner seg flere meter høyere i terrenget. Vedlikehold- og drift av veg vil kunne opprettholdes. Fritidsboligen vil også kunne vedlikeholdes uten at dette er til hinder for bruk av vegen.

Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. Vi vurderer at hensynet til miljø, boforhold og trafikkikkerhet blir ivaretatt ved plasseringen det søkes om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Vi vurderer derfor at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

*Ansvarlig søkers vurdering om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikkikkerhet og vedlikehold. Da tomten har svært ujevnt terreng er det nødvendig med tilpasning av terrenget for å få bygget en fritidsbolig som ellers er tilpasset områderegulering og kommuneplanens arealdel. En dispensasjon fra veg vil medføre en hensiktsmessig plassering av bygget i forhold til terreng, samt medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltaket medfører ingen nevneverdige ulemper. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

**Søknad om dispensasjon fra Reguleringsforesegner for Ådnekvam hyttefelt, Andvik – punkt 2.1 a)**  
Punkt 2.1 a) i reguleringsbestemmelsene for Ådnekvam hyttefelt sier at «Hytte og uthus kan tilsaman ikkje utgjere meir enn 100m2.»

Det ble satt opp et uthus på ca 16m<sup>2</sup> på tomten kort tid etter at tiltakshaver ferdigstilte kjøpet. Tanken var at dette skulle kunne brukes til å oppbevare eiendeler og verktøy frem til hytta ferdigstilles. Dette uthuset ønskes nå beholdt etter at hytta ferdigstilles. Spesielt med tanke på oppbevaring av fiskeutstyr og annet er det kjekt med en bod utenfor selve hytta, slik at man unngår å trekke våte og luktende ting inn. Med totalt 107,14 m<sup>2</sup> bebygd areal på tomten havner tiltaket nå over arealet som er fastsatt i reguleringsplanen. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

*Ansvarlig søkers vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplanen er å etablere et enhetlig hyttefelt, med mindre hytter. Ved å sette samme grense for maks BYA på alle tomtene sikrer man at bebyggelsen blir i noenlunde lik størrelse, selv om tomtene er ulike.

Selve hytta er prosjektert med et bebygd areal på 91,3 m<sup>2</sup>. Dette kan høres mye ut, men innendørs bruksareal utgjør bare 71,6 m<sup>2</sup>. Av praktiske årsaker er hytta prosjektert med overbygd terrasse, slik at terrassen kan brukes året rundt og i alt slags vær. Fordelingen av det bebygde arealet er derfor 82,4 m<sup>2</sup> for selve bygningskroppen, og resterende 8,9 m<sup>2</sup> er overbygd terrasse. Det er altså den overbygde terrassen som vipper det bebygde arealet over grensen, ikke selve bygningsvolumene.



- endelig hjemme

På bakgrunn av dette vurderer ansvarlig søker at hensynet bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

*Ansvarlig søkers vurdering om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*  
Av kommunale kart kommer det frem at de fleste hyttene innenfor reguleringens område har en størrelse på omtrent 100m<sup>2</sup> BYA. Det kommer også frem at noen hytter ligger over dette. En dispensasjon vil i dette tilfellet altså ikke skape en presedens som ikke er der fra før.

Ved å godkjenne de omsøkte dispensasjonene vil kommunen gi tiltakshaver mulighet til å bygge den hytta familien ønsker. Det vil bli en hytte som utnytter tomten godt, samtidig som den er tilpasset vær- og vindforholdene i området for å sikre at den vil bli mye brukt, året rundt, i årene som kommer.

Med vennlig hilsen  
**Vestlandshus Arkitekter AS**

*Maren Lovise Øby*  
Arkitekt MNAL



- endelig hjemme