

Masfjorden kommune

*Vedlegges elektronisk søknad*

Ulsmågvegen, 28.4.2022

Vår ref: 102221

Deres ref:

## Følgrebrev til rammesøknad, gnr. 47 bnr. 84 i Masfjorden kommune

Eiendom: Gnr. 47 bnr. 84  
Tiltakets adresse: Sognevegen, Masfjorden kommune  
Tiltakets art: Pbl § 20-1 bokstav a – Oppføring av 3 stk like 4 mannsboliger og felles garasje  
Tiltakshaver: Haugsvær Panorama AS, org.nr 928488241

### **a. Tiltakshaver**

Tiltakshaver er den samme som hjemmelshaver. Fullmakt fra tiltakshaver til ansvarlig søker er vedlagt søknaden.

### **b. Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket**

Berørt eiendom er gnr. 47 gnr. 84, med adresse Sognevegen i Masfjorden kommune.

Berørte felt i gjeldende plan er BKS1 og BKS2. Det er ikke bebyggelse i feltene i dag som blir berørt av tiltaket.

### **c. Beskrivelse av tiltakets art**

På vegne av tiltakshaver søkes det om:

- Etablering av 3 stk identiske 4 mannsboliger, felles garasje og utomhusanlegg
  - Bygg A bolig i 2 etasjer med 4 boenheter.  
Leilighet 1 sokkeletasje 95,6 kvm BRA, Leilighet 2 sokkeletasje 95,9 kvm BRA, Leilighet 3 hovedetasje 82,6 kvm BRA, Leilighet 4 hovedetasje 82,5 kvm BRA.
  - Bygg B bolig i 2 etasjer med 4 boenheter.  
Leilighet 1 sokkeletasje 95,6 kvm BRA, Leilighet 2 sokkeletasje 95,9 kvm BRA, Leilighet 3 hovedetasje 82,6 kvm BRA, Leilighet 4 hovedetasje 82,5 kvm BRA.
  - Bygg C bolig i 2 etasjer med 4 boenheter.  
Leilighet 1 sokkeletasje 95,6 kvm BRA, Leilighet 2 sokkeletasje 95,9 kvm BRA, Leilighet 3 hovedetasje 82,6 kvm BRA, Leilighet 4 hovedetasje 82,5 kvm BRA.
  - Fellesgarasje 290 kvm BRA
  - Utomhus og tilkomstveg inn til nye tiltak fra eksisterende Sognevegen/kommende SKV4

### **d. Tiltakets størrelse og grad av utnytting**

Arealer er beregnet i samsvar med byggt teknisk forskrift kapittel 6

Bygg A bolig i 2 etasjer med 4 boenheter	216 kvm BYA
Bygg B bolig i 2 etasjer med 4 boenheter	216 kvm BYA
Bygg C bolig i 2 etasjer med 4 boenheter	216 kvm BYA
Fellesgarasje	290 kvm BYA
<b>Sum bebygd areal</b>	<b>938 kvm BYA</b>

Parkeringsplass på terreng 106 kvm BYA

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens § 3.2, som angir tillatt utnyttning til 60 % BYA. Se søknadsblankett for beregning.

## **e. Planstatus**

### Kommuneplan

PlanID: 126620160004

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Vedtatt: 19.06.2019

Formål: Bustader

### Reguleringsplan

PlanID: 1266.20130001

Plannavn: Haugsværdalen

Vedtatt: 28.10.2015

Formål: Bustad – konsentrert

## **f. Forholdet til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 29-2**

- Områdereguleringsplan

Vi kan ikke se at det er bestemmelser i gjeldende områdereguleringsplan som er til hinder for at en tillatelse skal kunne gis. Foruten de forhold som gjelder rekkefølgekrav og kjøreveg, som er redegjort for at oppfyller vilkårene for dispensasjon under pkt. I, vurderes tiltaket til å være i tråd med gjeldende plan.

- Pbl. § 1-8

I henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* så kan ikke andre tiltak enn fasadeendringer settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Forbudet gjelder imidlertid kun dersom ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Omsøkte byggetiltak plasserer seg innenfor regulerte byggegrenser. Lovbestemmelsen anses følgelig som ivaretatt.

- Pbl. § 29-2

Etter vår mening så innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

## **g. Ivaretagelse av krav til universell utforming og krav om tilgjengelighet**

Prinsippet om universell utforming vil så langt som mulig bli lagt til grunn for planlegging og prosjektering, i tråd med reguleringsplanens § 1.1. Alle omsøkte boenheter blir etablert som tilgjengelig boenheter, i tråd med TEK17 § 12-2 (3).

## **h. Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak**

Ikke aktuelt for tiltaket.

**i. Konsekvensanalyse som framgår av byggt teknisk forskrift § 9-4**

Ikke aktuelt for tiltaket.

**j. Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger**

Som det fremgår av plankart og områdereguleringsplanens § 7.5, går det det en høyspentledning gjennom feltet. Kablet er lagt i bakken, og det er utført en kabelpåvisning, datert 05.01.2022. Omsøkte tiltak vil hensynta denne kablet og utføre nødvendig tiltak om nødvendig .

Omsøkte tiltak ligger ellers innenfor de byggegrenser som er angitt i arealplanen.

**k. Atkomst, parkering, vannforsyning og avløp.**

Det er i dette følgebrevet søkt om dispensasjon vedr. atkomstforhold, se pkt *l*. Vi ber om at byggesak sender saken over til aktuell vegmyndighet for godkjenning, i henhold til samordningsplikten i plan- og bygningsloven § 21-5.

Parkering oppfyller krav i gjeldende plan.

Va-anlegg er omsøkt teknisk etat, se pkt. *p*.

**l. Dispensasjoner**

Hjemmelen for dispensasjon er plan- og bygningsloven § 19-2. For å innvilge dispensasjon må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke «vesentlig» tilsidesettes. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra rekkefølgekravet § 2.2 og bestemmelsen om kjøreveg § 4.1 i områdereguleringsplan med planID 1266.20130001 *Haugsværdalen*.

Bestemmelsene lyder som følger:

**§ 2.2 Krav som skal være utført før utbygginga startar**

«Kryssområdet til eksisterande E39 skal vera ferdigstilt saman med utbygging av SKV3, og før utbygging av industriområdet kan i gangsetjast. Statens vegvesen som fagetat tek avgjer om tiltak/ utbetring av krysset er naudsynt.»

«SKV4 og SKV5 kjøreveg i nytt bustadområde skal vera opparbeidd og tilrettelagt frå E39 til regulert bustadareal. Når E39 vert flytta til ny trase, kan tilkomstvegen til bustadfeltet leggjast på noverande E39 og følgje noverande veg til Skaret.»

**4.1 Kjøreveg (SKV)**

«SKV5 er ny tilkomstveg til nye einestader og områda BKS2 og BKS3 samt Rimmane. Disse skal opparbeidast med den linjeføring og inndeling av formåla vist på plankartet.»

Hensynet bak rekkefølgekravene om opparbeidelse av krysset ved E39 og tilkomstvegene SKV3-5, er å sikre at området får tilfredsstillende infrastruktur .

Hensynet bak bestemmelsen om ny kjøreveg SKV5 er å sikre tilkomstveg til nye byggeområder .

Hensynet bak bestemmelsene er sammenfallende og dispensasjonene gis derfor en samlet begrunnelse.

I henhold til det opplyste er det ikke fastsatt planer for opparbeidelse av kryssområdet til eksisterende E39 eller tilkomstveg SKV3. Slik vi leser første del av bestemmelsen, så er kravet om opparbeidelse av krysset i all hovedsak knyttet opp mot kommende utbygging av industriområdet, som ligger sør for det her omsøkte tiltaket. Videre så

hører opparbeidelsen av SKV4 og SKV5, naturlig sammen med opparbeidelsen av det ovennevnte krysset og SKV3 – og må derfor avvente opparbeidelse til arbeidene med krysset ved E39 og SKV3 skal startes opp.

I all tid det ikke fastsatt planer for når arbeidene nevnt over skal påbegynnes, må det derfor søkes om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravene (her: § 2.2), med gyldighet inntil krysset ved E39 og SKV3 skal opparbeides.

Det søkes om å bygge ut felt BKS1 og BKS2 i gjeldende planID 1266.20130001. Felt BKS2 er i bestemmelsene oppgitt med tilkomst fra SKV5. I og med at feltene nå er tenkt bygget ut samlet, og en oppfyllelse av rekkefølgekravet over, om etablering av tilkomstveg SKV4 og SKV5 ikke er løsbart på nåværende tidspunkt – planlegges det for at felt BKS2 og BKS1 i stedet får felles tilkomst fra sørlig del av SKV4/den nå eksisterende del av Sognevegen. Følgelig må det også søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen (her: § 4.1).

Vedlagt situasjonsplan «Situasjonsplan 3 stk 4 mannsbolig med felles garasje» viser hvordan bygg og garasje er tenkt plassert, og at de får felles tilkomst inn til garasje via tegningens «veg A».

Vedlagt situasjonsplan «Prosjektering av adkomstveg til boligområde Plan og profil» viser hvordan tilkomstvegen vil etableres nå, i en midlertidig situasjon – hvor området tilknyttes den eksisterende delen av Sognevegen. Samt viser nevnte situasjonsplan hvordan situasjonen er tenkt løst i fremtidig situasjon.

Som situasjonsplanene viser så er tiltaket sikret hensiktsmessig infrastruktur/tilkomstveg, nå i midlertidig situasjon, samtidig som situasjonsplanene viser at forholdet også er løsbart i den fremtidige situasjonen. Vi er følgelig av den oppfatning at hensynet som ligger bak bestemmelsene ikke blir «vesentlig» tilsidesatt. Utover dette kan vi heller ikke se at omsøkte dispensasjoner i saken skal kunne gi negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Det er en «klar» fordel at dispensasjonene medfører at tiltakshaver får realisert deler av den vedtatte planen, og oppført et tiltak slik ønsket. Vi ser ingen klare ulemper ved tiltaket. Følgelig vurderer vi at tiltaket gir «klart» større fordeler enn ulemper.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes vilkårene for å innvilge dispensasjon i saken å være til stede i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2, og kommunen anmodes om at dispensasjoner innvilges.

#### **m. Forhåndskonferanse**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

#### **n. Tegninger og målsatt situasjonsplan**

Elektronisk søknad er vedlagt de nødvendige tegninger som viser omfang at tiltaket med plan, fasader, situasjonskart samt snitt, basiskart og målsatt situasjonsplan.

#### **o. Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader fra naboer eller gjenboere.

#### **p. Forholdet til andre myndigheter**

Foruten at det er innhentet uttalelse for VA-anlegget fra teknisk etat i Masfjorden kommune, se vedlagt dokument datert 18.02.2022, så har ikke saken vært forelagt andre myndigheter før innsending av søknad.

Som angitt i pkt. *k* ber vi om at byggesak sender saken over til aktuell vegmyndighet for godkjenning.

**q. Erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan**

Elektronisk søknad er vedlagt nødvendige erklæringer om ansvarsrett og *versjon 1* av gjennomføringsplan.

**r. Avfallsplan**

Tiltaket får krav om avfallsplan, jf. TEK17 § 9-6 (1) bokstav a. Forholdet vil bli ivaretatt.

Ta kontakt ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen  
for A/STAB AS



---

Knut hjertholm  
Daglig leder