

# Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



01.12.2022 15:19:09 AR518249406

## Her skal vi bygge, rive eller endre

<b>Adresse:</b>	Austfjordvegen 2700, 5981 Masfjordnes		
<b>Kommune:</b>	Masfjorden		
<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
30	37	0	0
<b>Eier:</b>	Masfjorden kommune		

## Vi varsler herved om

<b>Tiltakstype:</b>	Bruksendring
<b>Tiltaksformål:</b>	Bolig

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bruksendring av lokale i byggets første etasje, fra tidligere tannlegekontor til bolig.

Det skal ikke gjøres utvendige endringer på bygget, og fasadene vil fremstå som uforandret etter bruksendringen - se bilder eksisterende fasader.

Tiltaket er vurdert å være i tråd med gjeldende plangrunnlag, og uten behov for dispensasjoner.

#### Parkering - Bil

I henhold til KPA punkt 4.7.2 skal det for nye byggetiltak for eneboliger og hus med inntil 4 boenheter, etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

For forretning/kontor og servicevirksomhet er det et krav om 1 biloppstillingsplass per 30 m<sup>2</sup> BRA. Det tidligere tannlegekontoret som søkes bruksendret har et areal på 103 m<sup>2</sup>, og dermed et parkeringskrav på 4 biler (103/30, avrundet opp). Nytt tiltak medfører altså ingen økning i antall biloppstillingsplasser utover eksisterende situasjon. Biloppstillingsplasser er vist på vedlagt situasjonskart.

#### Vei og avkjørsel

Det blir i praksis ingen endringer i bruk av eksisterende avkjørsel fra offentlig vei. Bruksendringen medfører mindre krav til parkering og dertil mindre trafikk enn dagens situasjon for avkjørselen. Avkjørselen er regulert i «Områderegeringsplan for Sandnes».

#### Byggegrenser

Da tomten er uregulert er det de angitte byggegrenser i KPA som gjøres gjeldende.

#### Byggegrense - Sjø og vassdrag

Kommuneplanen har angitt byggegrense til sjø i ytterkant av arealformålet for boligområdet. Tiltaket kommer ikke i konflikt med denne byggegrensen.

#### Byggegrense - Vei

Nærmeste offentlige vei til eiendommen for tiltaket er fylkesveien «Austfjordvegen», FV 570.

I henhold til KPA punkt 3.1.9 skal byggegrense mot fylkesveier innenfor planområdet være 50 meter, mål fra veimidte. For FV 570 er det ikke gitt unntak for redusert byggegrense. Byggegrense er angitt på vedlagt situasjonskart, der bygningen for tiltaket har en minste avstand til veimidte på ca. 24 m.

I henhold til Statens Vegvesen sin veiledning om byggegrense langs offentlig heter det følgende:

«Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Det må derfor ikke plasseres bygninger, murer, støyskjermer, parkeringsplasser og lignende innenfor byggegrensen uten at det er gitt dispensasjon. Dette gjelder også blant annet tilbygg til tidligere oppførte bygninger, gjenoppbygging av nedrevne eller nedbrente bygninger samt annen innretning hvis dette kan komme i konflikt med de hensyn byggegrensen skal ivareta.»

Bruksendringer er ikke nevnt i denne sammenheng. Uavhengig av avstand er altså dette tiltak på og innenfor eksisterende bygningskropp, som dermed ikke endrer eller påvirker hensynene byggegrensen skal ivareta.

#### Byggegrense - Nabogrense

I henhold til pbl § 29-4 skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Avstander er angitt på situasjonskart, og ingen deler av bygningen som omfattes av bruksendringen, kommer i konflikt med bestemmelsen.

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

**Type plan:** Arealdel av kommuneplan  
**Navn på plan:** Kommuneplan for Masfjorden 2018-2030

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

**Kontaktperson:** Ingeniør Aarland AS, Hans Magnar Aarland  
**E-post:** info@ing-aarland.no  
**Telefon:** 55310544 / 91868203

## Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

**Søker:** Ingeniør Aarland AS  
**Organisasjonsnummer:** 979971044  
**Telefon:** 55310544 / 91868203  
**E-post:** info@ing-aarland.no  
**Postadresse:** Eidsvågbakken 1 , 5105 EIDSVÅG I ÅSANE

## Nabovarselet er signert av

OLE ANDREAS DALLAND på vegne av INGENIØR AARLAND AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

Austfjordvegen 2700\_Situasjonsplan\_2022-11-30.pdf

Austfjordvegen 2700\_Plan 1etg\_2022-12-01.pdf

Foto fasader.pdf