

Masfjorden kommune
Teknisk, miljø og landbruk
Austfjordvegen 2724
5981 MASFJORDNES

Eidsvåg 20.12.2022

Gnr 30, bnr 37 – Austfjordvegen 2700 **Søknad om tiltak – Bruksendring til bolig**

Følgerev til søknad – Redegjørelse tiltak

Tiltakshaver

Tiltakshaver er; Masfjorden kommune

Om tiltaket

- Bruksendring - bolig

Bruksendring av lokale i byggets første etasje, fra tidligere tannlegekontor til bolig. Plan av ny boenhet er vedlagt. Det skal ikke gjøres utvendige endringer på bygget, og fasadene vil fremstå som uforandret etter bruksendringen - se bilder av eksisterende fasader.

Forhåndskonferanse

Det har ikke vært avholdt forhåndskonferanse.

Reguleringsforhold

Området av eiendommen for det omsøkte tiltaket er delvis uregulert, men der avkjørsel fra offentlig vei til eiendommen er regulert av «Områderegeringsplan for Sandnes».

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018-2030 ligger eiendommen for det omsøkte tiltaket innenfor arealformålet *1110-Bustader*.

Tiltaket er altså i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Plankrav

I henhold til punkt 4.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA) skal tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan.

For arealformålet *1110-Bustader* kan det i henhold til punkt 5.1.1 i bestemmelsene til KPA tillates fortetting og mindre tiltak på bebygde eiendommer i eksisterende byggeområder på følgende vilkår:

- Søknad gjelder for inntil 4 boenheter
- Det skal utarbeides utomhusplan som viser at blant annet krav til parkering og uteoppholdsareal blir ivaretatt både for eksisterende og nye boenheter
- Forhold til transportnett og annet lovverk etter kommunen sin vurdering er ivaretatt

Omsøkte bruksendring til bolig med 1 boenhet er på allerede bebygd boligeiendom, beliggende i et allerede utbygd tomteområde for denne delen av planen. Tiltaket krever ikke ytterligere oppføring av ny bebyggelse på tomten.

Med bakgrunn i ovennevnte synes derfor tiltaket å være i henhold til unntaksbestemmelsene fra kravet om reguleringsplan gitt i bestemmelsenes punkt 5.1.1.

Dispensasjoner

Tiltaket er vurdert å være i tråd med gjeldende plangrunnlag, og uten behov for dispensasjoner. Se også begrunnelser under de enkelte punkt.

Unntak fra tekniske krav, TEK 17

Tiltaket krever at det søkes unntak fra følgende krav i Teknisk forskrift (TEK 17).

I henhold til plan og bygningsloven § 31-2 fjerde heter det at «Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.»

Søknad om unntak er gitt i eget brev.

Tomteutnyttelse

I henhold til KPA punkt 4.6 skal utnyttingsgraden for boligområder være på maks 25 % BYA. Tiltakene foregår kun på og innenfor eksisterende bygningskropp, og vil dermed ikke bidra til økt utnyttelse av tomten. Eksisterende bebyggelse har et bebygd areal på 207,5 m², og i forhold til tomtearealet på 2190,6m², gir dette en eksisterende utnyttingsgrad på 9,5 %. Utnyttingsgrader er uforandret som følge av tiltaket.

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 m² BRA. Det tidligere tannlegekontoret som søkes bruksendret har et areal på 103 m², 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.

Uteoppholdsareal

I henhold til KPA punkt 4.7.1 skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 200 m² per boenhet for boliger. Det er en eksisterende boenhet i bygget i dag, i tillegg til den nye som etableres, altså totalt to boenheter, og til sammen behov for 400 m² uteoppholdsareal. Plassering av uteoppholdsarealet er vist på vedlagt situasjonskart, der kun areal med terreng med helning mindre eller lik 1:3 er angitt.

Vann og avløp

Det blir ingen endringer i eksisterende tilknytning til kommunalt vann og avløp, med hensyn til endring av antall boenheter. Det ligger heller ingen ledninger i området som kommer i konflikt med tiltaket.

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 «Områdereguleringsplan for Sandnes».

Byggegrenser

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

Sjø og vassdrag

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

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 trafiksikkerhet, 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.

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.

Byggehøyde

Tiltaket foregår på og innenfor eksisterende bygningskropp, og endrer dermed ikke på eksisterende høyder. Tiltaket kommer ikke i konflikt med angitte byggehøyder i henholdsvis kommuneplan og plan og bygningslov.

Skred

Se egen vedlagt redegjørelse vedrørende skred.

Flom

Eiendommen for tiltaket er i tilgjengelige kartgrunnlag ikke angitt som flomutsatt område.

Uavhengig kontroll

Vurdert som ikke aktuelt for tiltaket.

Ansvarsrett

Ansvarsfordelingen fremkommer av vedlagte gjennomføringsplan.

Det er kun aktuelt med ansvarsrett for brannteknisk prosjektering av brannskille mot tilstøtende bruksenhet, samt utførelsen av brannskillet. Ansvarsetter for fagområdene er vedlagt.

Nabovarsling

Aktuelle naboeiendommer er varslet elektronisk via Altinn 01.12.2022.

Det er mottatt 1 merknad, fra Vestland Fylkeskommune, Infrastruktur og Veg.

Merknaden gjelder i hovedsak forholdene rundt eksisterende avkjørsel fra Fv.570-Austfjordvegen, der det påpekes at en bruksendring av bygget fører til krav om søknad om endret bruk av

avkjørselen, samt at eksisterende avkjørsel ikke er i samsvar med vegnormalene eller opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Som nevnt under avsnittet om vei og avkjørsel ansees ikke tiltaket å endre forholdene til avkjørsel i forhold til eksisterende situasjon. Bruksendringen medfører mindre krav til parkering og dertil mindre trafikk enn dagens situasjon for avkjørselen.

Offentlige myndigheter

Det forutsettes at kommunen selv gjennom sin samordningsplikt, sender saken til høring til aktuelle instanser hvis nødvendig.

Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig dokumentert, og imøteser en rask og positiv behandling av saken.

Med vennlig hilsen
for Ingeniør Aarland AS
Ole A. Dalland