

Masfjorden kommune  
Teknisk, miljø og landbruk  
Austfjordvegen 2724  
5981 MASFJORDNES

Eidsvåg 26.06.2023

## **Gnr 14, bnr 53 – Fensfjordvegen 490** **Søknad om tiltak – Midlertidig bruksendring til boligformål**

### **Følgende til søknad – Redegjørelse tiltak**

#### **Tiltakshaver**

Tiltakshaver er; Masfjorden kommune

#### **Om tiltaket**

##### **- Midlertidig bruksendring - boligformål**

Midlertidig bruksendring av del av lokale i byggets første etasje, fra legekantor til bolig. Tegning av ny planløsning er vedlagt. Det skal ikke gjøres hverken innvendige eller utvendige endringer på bygget, og fasadene vil fremstå som uforandret etter bruksendringen. Boligen skal brukes som hybler for vikarer ved sykehjemmet gjennom sommeren 2023. Tiltaket søkes derfor som et midlertidig tiltak frem til 1. september 2023.

#### **Forhåndskonferanse**

Det har ikke vært avholdt forhåndskonferanse.

#### **Reguleringsforhold**

Eiendommen for det omsøkte tiltaket er omfattet av reguleringsplan «Hosteland Aust». I planen er eiendommen regulert til formål «Offentlige bygg – Legekantor».

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018-2030 ligger eiendommen for det omsøkte tiltaket innenfor arealformålet «Offentlig eller privat tjenestyteing».

Tiltaket er altså ikke i tråd med arealformålene og krever dispensasjon fra dette. Søknad om dispensasjon er gitt i eget brev.

#### **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. Eiendommen for tiltaket er omfattet av reguleringsplan.

#### **Dispensasjoner**

Tiltaket er vurdert å kreve følgende dispensasjoner:

- Dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan

#### **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**

Tiltakene foregår kun på og innenfor eksisterende bygningskropp, og vil dermed ikke bidra til økt utnyttelse av tomten. Utnyttingsgraden 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 m<sup>2</sup> BRA. Hele bygningen for legekantoret har et areal på 392 m<sup>2</sup> BRA, og dermed et parkeringskrav på 13 biler.

Den omsøkte boligdelen er på 107m<sup>2</sup>, noe som reduserer arealet til legekantoret til 285m<sup>2</sup>, og et parkeringskrav på 10 biler. Med 2 biloppstillingsplasser for den omsøkte boenheten er det krav om totalt 12 biloppstillingsplasser, og dermed mindre enn eksisterende situasjon.

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 m<sup>2</sup> per boenhet for boliger. Det er på eiendommen i umiddelbar nærheten til bygningen opparbeidede grøntarealer i tilknytning til skolebygningen, som er egnet for uteoppholdsareal. Plassering av dette 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 enn eksisterende situasjon og dertil mindre trafikk enn dagens situasjon for avkjørselen.

### **Byggegrenser**

Tiltaket kommer ikke i konflikt med angitte byggegrenser vist på plankartet til reguleringsplanen. Avstander er vist på situasjonskart, og reguleringsplankart er vedlagt.

### **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**

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

### **Flom**

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

**Uavhengig kontroll**

Vurdert som ikke aktuelt for tiltaket.

**Brann**

Bygningen har installert brannvarslingsanlegg, med varsling til Gulen og Masfjorden brann og redning, samt til sykehjemmet.

**Ventilasjon**

Bygningen har installert balansert ventilasjonsanlegg.

**Ansvarsrett**

Ansvarsfordelingen fremkommer av vedlagte gjennomføringsplan.

**Nabovarsling**

Tiltaket gjelder midlertidig bruksendring av del av bygning, der det ikke skal utføres utvendige fysiske endringer på bygningsmassen. Tiltakets plassering i forhold til naboeiendommene tilsier også at naboers interesser i liten og ingen grad blir påvirket av tiltaket. I henhold til SAK10, § 5-2 er det ikke nødvendig å sende nabovarsel når arbeidet i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Naboer er derfor ikke varslet i denne saken.

**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