



A/stab AS  
Ulsmågvegen 7  
5224 NESTTUN

Referanser:  
Dykkar: 0caff321-8913-4cf0-91af-  
a2df049b3bee  
Vår: 22/418 - 22/6428

Sakshandsamar:  
Roald Kvingedal  
roald.kvingedal@masfjorden.kommune.no

Dato:  
27.07.2022

## Melding om delegert vedtak - rammeløyve for oppføring av firemannsbustad gbnr 47/84, Haugsvær

**Administrativt vedtak. Saknr: 070/2022**

**Tiltakshavar:** Haugsvær

Panorama as

**Ansvarleg søkjar:**

A/Stab as

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

VEDTAK:

**Masfjorden kommune viser til plan- og bygningslova § 19-2 og godkjenner søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravet § 2.2 og bestemmelsen om kjøreveg § 4.1 i områdereguleringsplan med planID 1266.20130001 Haugsværdalen, for gbnr 47/84, Haugsvær.**

**Søknad med vedlegg mottatt 28.04.2022,vert godkjent.**

**Grunngjeving:** Det vert av kommunen vurdert at omsynet bak plankravet i liten grad vert tilsidesatt i denne saka. Dispensasjon i dette høve vil ikkje vere med å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

**Heimel:** Plan- og bygningslova § 19-2, og områdereguleringsplan Haugsværdalen

**Masfjorden kommune viser til plan- og bygningslova § 20-1 og godkjenner søknad om rammeløyve for etablering av 3 stk identiske 4 mannsboliger, felles garasje og utomhusanlegg for gbnr 47/84, Haugsvær. Søknad med vedlegg mottatt 28.04.2022,vert godkjent på fylgjande vilkår:**

- Det skal sendas inn søknad om igangsetting før oppstart av tiltaket.
- Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart mottatt 28.04.2022.

**Grunngjeving: Søknaden er i trå med dispensasjonsvedtak sak 070/2022 og områdereguleringsplan Haugsværdalen.**

**Heimel: Områdereguleringsplan Haugsværdalen.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	A/Stab as	989177338	S	1	Søkjar
PRO					
PRO	SKAHJEM BYGG AS	984548648	S	1	Arkitektur- arkitektonisku orming,- konstruksjonssikkerhet,- sikkerhetvedbrann planløsning,- miljøoghelse,- bygningsfysikk,energiog lydforhold.- Utomhusarealmedveiog parkering
PRO	A/Stab AS	989177338	S	1	Brannkonsept, Vannforsynings-,avløps- ,overvann-og fjernvarmeanlegg

\*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

#### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

#### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

#### Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

### Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.4	Dispensasjon frå plankrav, lov eller føresegner	1	11300
10.2.7	Basisgebyr for andre bygg, konstruksjon og anlegg	1	9700
	Totalt gebyr å betala		21000,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Roald Kvingedal  
teknisk sjef

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur*

## Saksutgreiing:

### 1. Bakgrunn

Det er i søknad mottatt 28.04.2022 søkt om rammeløyve for etablering av 3 stk identiske 4 mannsboliger, felles garasje og utomhusanlegg for gbnr 47/84, Haugsvær. Det er og søkt om dispensasjon fra rekkefølgekravet § 2.2 og bestemmelsen om kjøreveg § 4.1 i områdereguleringsplan med planID 1266.20130001 Haugsværdalen.

## 2.Høyring:

Søknaden vart sendt på høyring til Statens vegvesen den 25.05.2022. Kommunen mottak uttale datert 07.07.2022.

*Det blir søkt om oppføring av firemannsbustader på eit areal som i reguleringsplanen for Haugsværdalen er avsett til konsentrert bustadbygging. I føresegnene til reguleringsplanen er det rekkefølgekrav som gir føringar for bygging av lokalt vegnett og ny tilknytning til E39. Omlegging av E39, slik som vist i planen, er så langt ikkje prioritert.*

Statens vegvesen har ikkje merknader til at det blir gitt dispensasjon frå rekkefølgekrava i reguleringsplanen.

## 3.Uttale

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det føreligg ingen merknader frå nabovarslinga.

## 4. Fakta

Saka gjeld søknad om rammeløyve for etablering av 3 stk identiske 4 mannsboliger, felles garasje og utomhusanlegg for gbnr 47/84, Haugsvær. Det er og søkt om dispensasjon fra rekkefølgekravet § 2.2 og bestemmelsen om kjøreveg § 4.1 i områdereguleringsplan med planID 1266.20130001 Haugsværdalen. Planstatus

Formål: Bustader, Reguleringsplan PlanID: 1266.20130001 Haugsværdalen.

Formål: Bustad – konsentrert

Etablering av 3 stk identiske 4 mannsboliger, felles garasje og utomhusanlegg

o Bygg A - C bustad i 2 etasjer med 4 boenheter.

o Fellesgarasje 290 kvm BRA

o Utomhus og tilkomstveg inn til nye tiltak fra eksisterende Sognevegen/kommende SKV

Det er i reguleringsplanen rekkefylgjekrav før utbygging av området kan starta. Der mottatt søknad om dispensasjon frå plankravet.

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

*«Kryssområdet il 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 einbustader og områda BKS2 og BKS3 samt Rimmane. Disse skal opparbeidast med den linjeføring og inndeling av formåla vist på plankartet.»*

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

**Kopi til:**

Haugsvær Panorama As

Haugsværliå 1

5983

Haugsvær

**I søknad frå A/stab:**

*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 istedet 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).*

**5. Vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er satt av til i Områdereguleringsplan Haugsværdalen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gjeve dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. planog bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Det vert av kommunen vurdert at omsynet bak plankravet i liten grad vert tilsidesatt i denne saka. Dispensasjon i dette høve vil ikkje vere med å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

A/stab AS vert godkjent som ansvarleg søker for tiltaket, og er ansvarleg for at alle oppgåver er belagt med ansvar. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova.

**6. Konklusjon**

Masfjorden kommune viser til plan- og bygningslova § 19-2 og § 20-1 og godkjenner søknad om dispensasjon og søknad om rammeløyve for etablering av 3 stk identiske 4 mannsboliger, felles garasje og utomhusanlegg for gbnr 47/84, Haugsvær.

**Mottakarar:**  
A/stab AS

Ulsmågvegen 7 5224

NESTTUN