

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 Masfjordvegen

Deres ref.:

Vår ref.: ard23010

Bergen: 05.10.2023

Søknad om endring etter forenkla prosess for Liarinden, gnr. 37, bnr. 87 i Masfjorden kommune

På vegne av forslagsstillar Olav Brurås i LBOBINVEST AS søkast det om endring etter forenkla prosess for reguleringsplanen Liarinden, gnr. 37, bnr. 87 i Masfjorden kommune. Planen har nasjonal arealplan-ID: 4634_20120002.

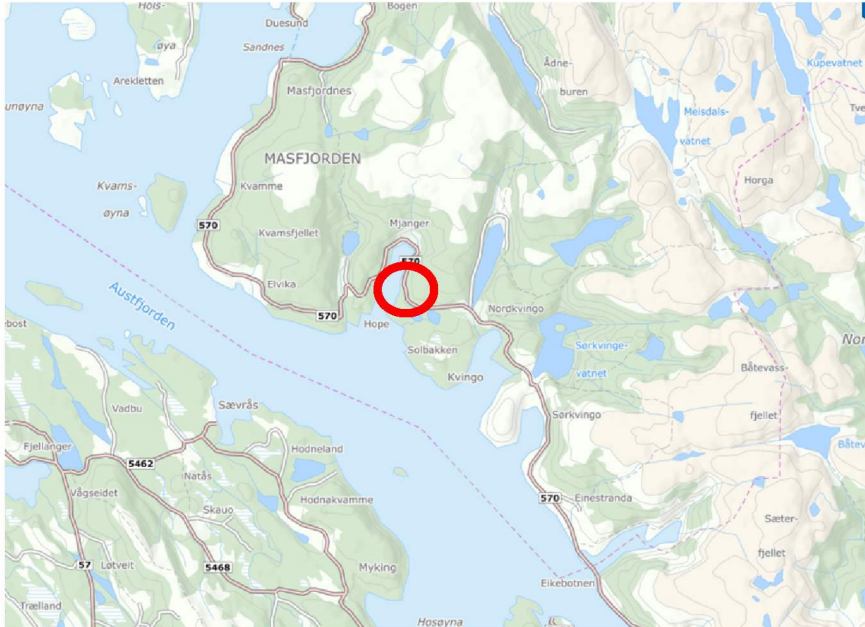
Forslagsstillar har vore i kontakt med sakshandsamar i Masfjorden kommune, Sveinung Toft, og det har vore dialog om korleis endringa kan gå føre seg.

Innhold

1. Om planområdet	2
2. Føremålet med endringa	3
2.1 Endringar i plankart	6
2.2 Endring i føresegn.....	7
3. Vurderinga av kriteria etter plan og bygningsloven §21-14, andre ledd	7
4. Vedlegg.....	8

1. Om planområdet

Planområdet er lokalisert ytst i Mjangersvågen, sørvest i Masfjorden kommune (figur 1). På andre sida av Austfjorden ligg Alver kommune. Planområdet omfattar delar av fv. 570 Austfjordvegen. I likskap med tilgrensande område består planområdet i stor grad av skogkledder lier og koller. Det synast ikkje å vere noko særskild bruk av områda i dag (figur 2).

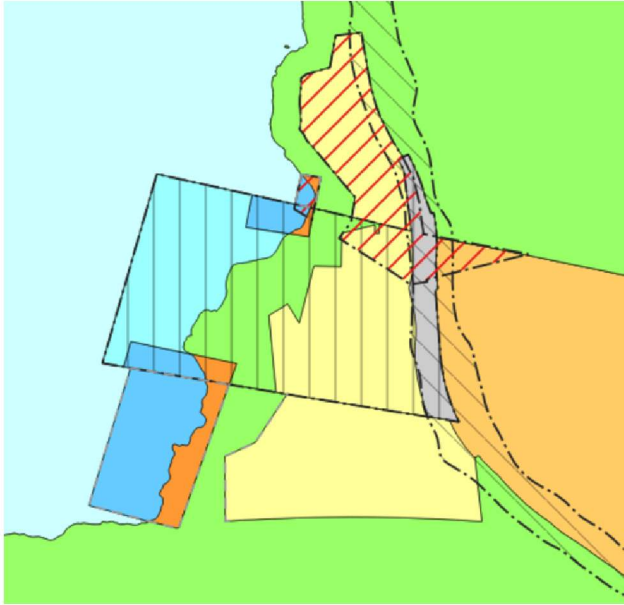


Figur 1: Raud sirkel markerer planområdets plassering. Kart henta frå kart.1881.no



Figur 2: Flyfoto over planområdet. Svart stipla linje markerer planområdet.

I kommuneplanen sin arealdel 2018 – 2030, er området i hovudsak regulert til bustader, LNFR og småbåthamn med tilhøyrande infrastruktur (figur 3). Området har detaljeringszone som sikrar at reguleringsplan framleis skal gjelde.



Figur 3: Utsnitt frå KPA 2018 – 2030. Området har detaljeringszone som sikrar at reguleringsplan framleis skal gjelde.

2. Føremålet med endringa

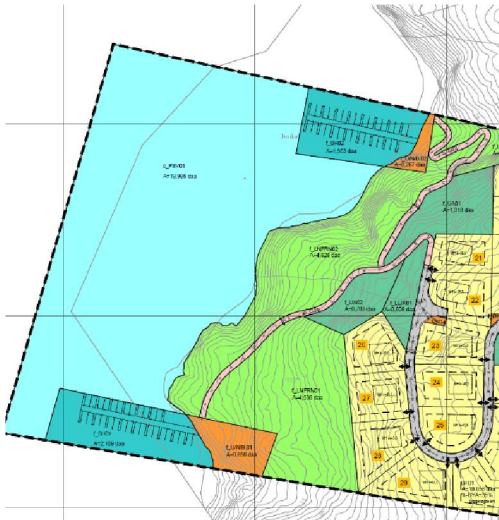
Planen vart opphavleg vedteken i 2012, men i ettertid har det vorte gjennomført nokre endringar etter forenkla prosess. Gjeldande versjon av plankart og føresegn er datert 02.10.2020.

Forslagsstillar ynskjer ei mindre reguleringsendring for å gjere tilhøva i området betre. Det er ynskjeleg å gjere ein del mindre endringar for å gjere planen meir gjennomførbar.

Småbåthamn

Det er ynskjeleg å flytte småbåthamn f_SH02 og areal for uthus/naust/badepus f_U/N/B.02 lenger sør. Dette gjer og at plassering til gangvegen o_G02 endrast. Grunna svært bratt terreng er plassering av småbåthamna i gjeldande plan uhensiktsmessig, då det vil krevje store terrenginngrep å etablere tilkomst.

Ved å flytte småbåthamna lenger sør vil det også vere mogleg å betre samlokalisera enkelte funksjoner i tilknytning til småbåthamnene, som t.d. tilrettelegging til lading for el-båtar. Av ovannemnte grunnar vurderast det at å flytte småbåthamna f_SH02 er ei heilskapleg betre løysing enn i gjeldande reguleringsplan.



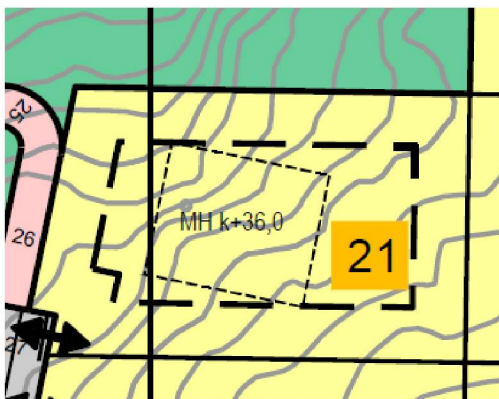
Figur 4: Gjeldande plankart.



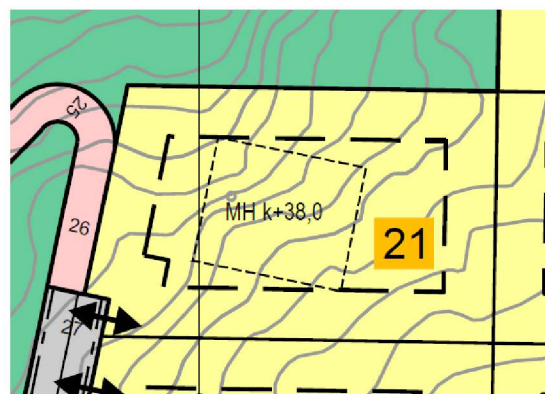
Figur 5: Forslag til endringar i plankart der småbåthamn i nord er flytta lenger sør.

Justering av maksimal mønehøgde

Forslagsstillar ynskjer å endre maksimal mønehøgde for tomt 21 frå maksimal MH k+ 36 til maksimal MH k+ 38. Dette vil gjere tilkomsten til tomte betre, samt føre til at bustaden vil gli finare inn i terrenget. Ei endring av maks mønehøgde vil ikkje vere til sjenanse for nokon. Terrenget i området gjer at det ikkje vil skape skugge eller redusere utsikten for andre bustader.



Figur 6: Mønehøgde på tomt 21 er k+ 36 i gjeldande plan.



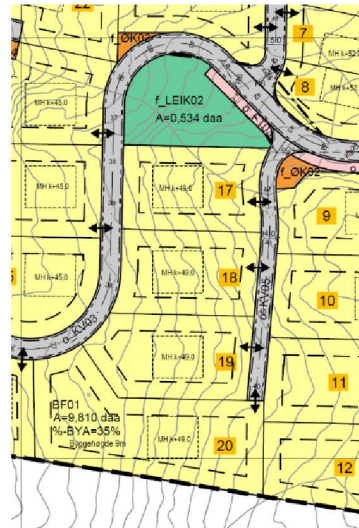
Figur 7: I reguleringsendringa er det ynskjeleg å auke maks mønehøgde for tomt 21 til k + 38.

Etablering av ny internveg (o_KV05)

Det vert for bratt å etablere avkørsler til tomt 17-20 slik dei er regulert i gjeldande plan. Difor er det ynskjeleg å etablere ein ny internveg, KV05, som gjev tilkomst til tomt 17, 18, 19 og 20. Å etablere ein veg på autsida av tomtene vil gje betre terrengtilpassa og tryggare tilkomst til tomtene. Samanlagt vurderast det difor at etablering av ny veg KV05 vil føre til ei meir gjennomførbar og tryggare løysing enn i gjeldande reguleringsplan.



Figur 8: Gjeldande reguleringsplan der tomt 17 - 20 har avkørsler ut i o_KV03.



Figur 9: Foreslått endring. Etablering av o_KV05 som gjev tilkomst til tomt 17-20.

Andre endringar

Som følge av ovannemnte justeringar har det skjedd fleire mindre endringar/justeringar. Etablering av o_KV05 har ført til at o_FT03 delast i to, og dermed har nytt formål o_FT04 vorte etablert.

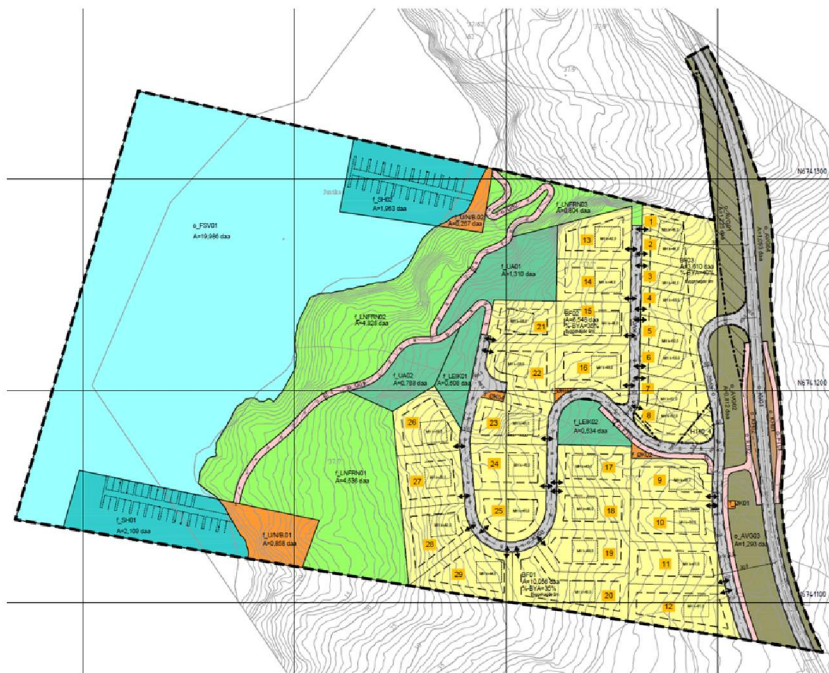
Som følge av at det regulerast inn veg o_KV05, flyttast ØK02 noko. Storleiken på feltet er framleis 50 m².

LNFRN er endra frå «Landbruksføremål» til «Naturføremål» i plankartet si teiknforklaring.

Ei oversikt over alle endringane i plankart er vist i figur 11 i kapittel 2.1.

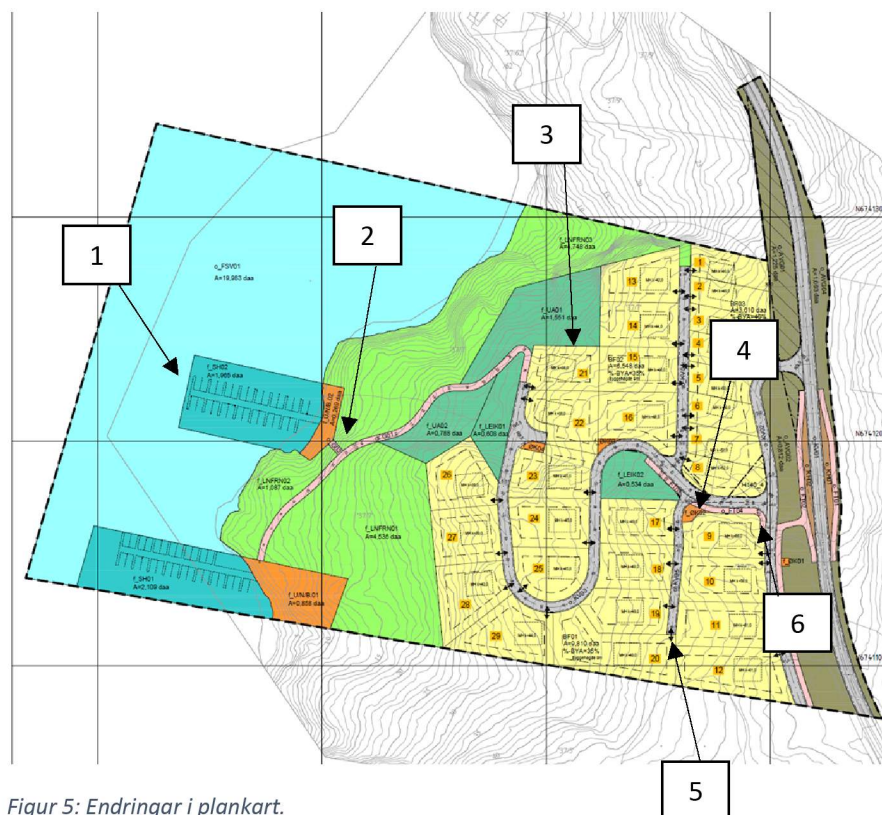
2.1 Endringer i plankart

Figuren under syner gjeldande plankart, datert 02.10.2023.



Figur 4: Gjeldande plankart datert 02.10.2020.

Figuren under syner ei oversikt over ynskte endringar i plankartet.



Figur 5: Endringar i plankart.

Endringar i plankart:

1. Småbåthamna (f_SH01) og uthus/naust/badehus (U/N/B.02) i nord flyttast lenger sør.
2. Plassering og lengd på o_G02 justerast.
3. Maksimal mønehøgd endrast frå MH k+ 36,0 til MH k+ 38,0.
4. f_ØK02 er flytta noko.
5. Etablering av o_KV05. Avkøyrseleil til tomt 17 – 20 flyttast frå o_KV03 til ny veg o_KV05.
6. Nytt føremål o_FT04 som følgje av ny veg o_KV05.

2.2 Endring i føresegn

Det er gjort følgjande endringar i føresegna:

§ 4.1 Føresegnet endrast til å også gjelde ny veg o_KV05.

3.3.5 Det tillatast etablering av ladepunkt for el-båtar.

NY 4.1.4: o_KV05 er offentleg. Tomt 17-20 i BF01 skal ha tilkomst langs vegen.

§4.3. Føremåla i tekst endrast til oppdaterte føremål.

NY 4.3.3: Det tillatast etablering av trapp.

3. Vurderinga av kriteria etter plan og bygningsloven §21-14, andre ledd

Jamfør plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd, kan endring av reguleringsplan gjerast etter forenkla reglar dersom endringa:

- I liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig
- Ikkje går ut over hovudrammene i den gjeldande planen
- Ikkje råker ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Det vurderast ikkje at planendringa vil påverke gjennomføringa av planen. Tvert i mot vil planendringa gjere planen meir gjennomførbar. Ved å flytte småbåthamna lenger sør og regulere inn ny veg KV05, vil planen tilpasse seg betre til terrenget. Etablering av avkøyrslar til tomt 17 – 20 frå KV05 vil vere ei betre løysing samanlikna med gjeldande reguleringsplan, ettersom ein ikkje etablerer svært bratte avkøyrslar ut i KV03. Planendringa fører også til betre ivaretaking av terreng, ettersom ein tilpassar seg betre til eksisterande terreng i området.

Endringa går ikkje utover hovudrammene i planen, ettersom gjeldande reguleringsføremål vidareførast.

Reguleringsendringa vil heller ikkje råke ved omsyn til viktige natur- og friluftområde. Det vurderast at planendringa vil føre til betre omsyn til natur- og friluftinteresser. Ei omlegging av o_G02 vil spare området for store terrenginngrep.

4. Vedlegg

- Endra reguleringsføresegn datert 05.10.2023
- Plankart datert 05.09.2023