

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 Masfjordnes

Dykkar ref.:

Vår ref.: Ard20023

Bergen: 02.10.2020

Søknad om reguleringsendring etter forenkla prosess Liarinden gbnr: 37/87 mfl., Masfjorden kommune. Planid 126620120002.

På vegne av oppdragsgjevar Olav Brurås i LBOBINVEST AS ynskjer vi å be om ei mindre endring av gjeldande reguleringsplan i Masfjorden kommune etter forenkla prosess. Det gjeld planen for Liarinden med planID 126620120002. Godkjent 21.02.2013.

Olav Brurås i LBOBINVEST AS har vore i kontakt med sakshandsamar i Masfjorden kommune, Sveinung Toft og der avtalt korleis ei endring av plankart og planføresegner kan gå for seg.

For nokre reguleringsendringar kan det leggst opp til ein enklare planprosess etter plan- og bygningsloven § 12 - 14, 2. ledd:

Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

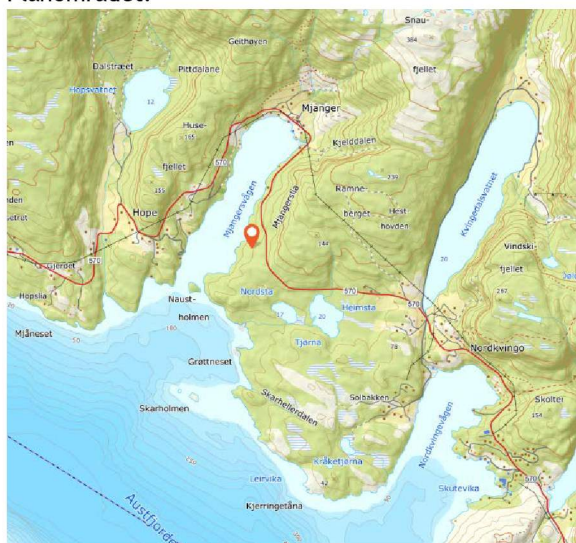
Føremål

Føremålet med endringa er primært å gjere endringar i plankart og føresegnene slik at framtidige bebuarane kan føre opp bustadar av ulike storleik som er betre tilpassa landskapet i boligfeltet.

I dette notatet skildrar vi forslag til endringar og vurderer kvifor dette kan gå som ein forenkla prosess. Notatet er inndelt slik:

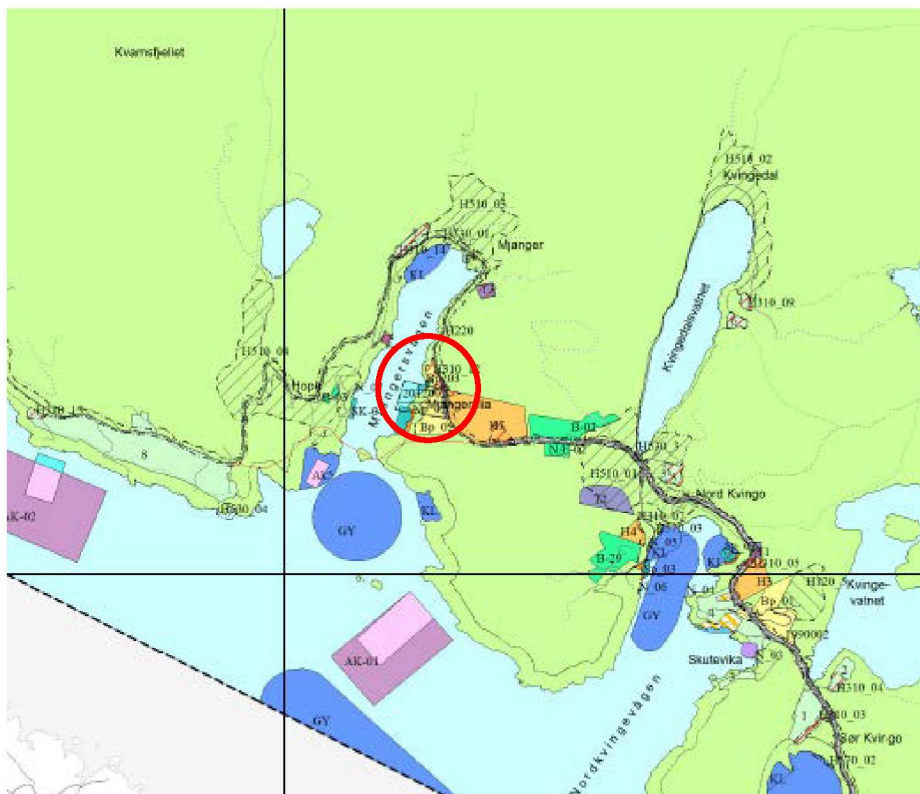
- Om planområdet
- Ein oversikt over ynskt endring og kva det må endrast (plankart, planføresegner)
- Vurdering av konsekvensane av endringane
- Vurdering om dette kan gå som ein reguleringsendring med forenkla prosess jf. pbl. § 12-14 2.ledd

Planområdet:



Figur 1 Planområdet er markert med raudt punkt. Kjelde: Kartverket.

Planen ligg sørvest i Masfjorden kommune mot grensa til Alver kommune skilt av Austfjorden. Planområdet finn seg heilt ytst på sørsida av Mjangersvågen.



Figur 2 Gjeldande KPA 2018-2030 med sirkel som syner planområdet.



Figur 3 Flyfoto med plangrense

Områda i kring er i likskap med planområdet, for ein stor del skogkledder ller og kollar. Det synes ikkje å være noko særskild bruk av områda.

Planområdet grensar mot og til dels omfattar Fv570 Austfjordvegen. Avkøyrslle frå fylkesvegen til planområdet er ikkje etablert enno.



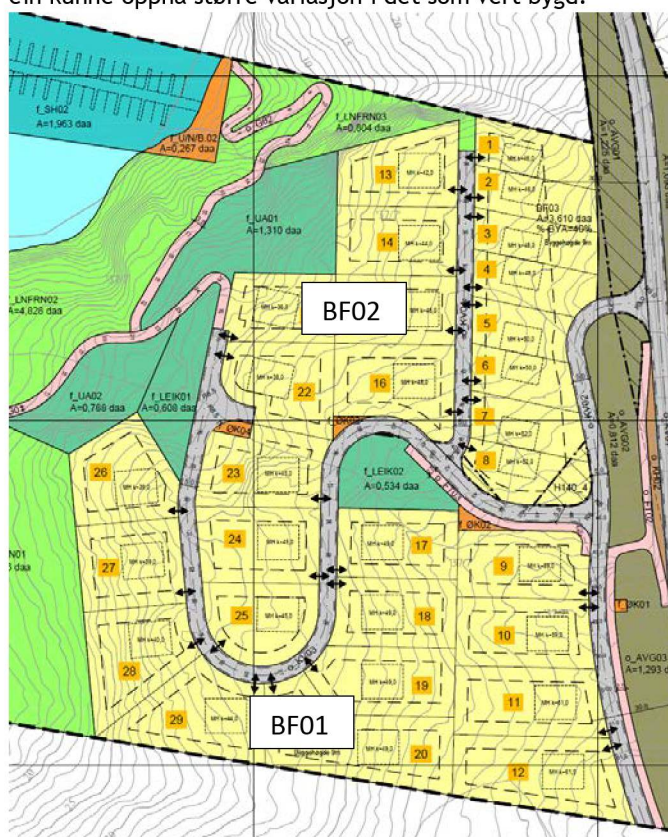
Figur 4 Bilete frå fylkesvegen og området der avkøyrsla til planområdet er planlagt.

Næraste tettstad med matvaretilbod ligg i Nordkvingo 2 km aust for planområdet. Planområdet ligg om lag 12km frå kommunehuset på Masfjordnes. Herifrå er det om lag 10 minuttar til handelssenteret i Nordbygda. På Masfjordnes finst barnehage, og barne- og ungdomsskule.

Ein oversikt over ynskt endring og kva det må endrast (plankart, planføresegner)

Tiltakshavar ynskjer å endre i plankartet frå **planeringshøgde** til **mønehøgde**. Endringar vil kunne ha positive konsekvensar ved at ein på denne måten får større moglegheit til å tilpasse framtidige bustader betre i terrenget. Betre tilpassing vil samtidig gje mindre terrenginngrep. Samstundes vil betre tilpassing kunne gje betre tilpassing til framtidige vegar og tilkomst generelt sett. Vegane som er teikna inn i plankartet er ikkje realisert fram til i dag.

Tiltakshavar ynskjer i tillegg å endre %-BYA for felta **BF01** og **BF02**. Her er det planlagt einebustader. Her er %-BYA i dag sett til 30 %. Tiltakshavar ynskjer å auke denne til 35%. Med ei slik auke vil ein kunne oppnå større fleksibilitet i felte då tomtene har ulik storleik. Med 35% vil ein kunne oppnå større variasjon i det som vert bygd.



Figur 5 Plankartet 2.10.20

I utsnittet i figur 5 er det vist kva felt det er ein ynskjer å auke %-BYA for. Det er BF01 og BF02.

Høgder på veg o_KV02 er endra ved tomt 11 og 12 frå 52 til 51 meter. Mest sannsynleg vil det ikkje vere trong for å etablere vegen lenger fram enn til avkøyringspilen. Endringa er gjort for å tilpasse den til framtidig tilkomst til tomt 12.

Vurdering av konsekvensane av endringane

Arealet er regulert i gjeldande reguleringsplan 4634-20120002 (endra kommunenummer frå 1.1.2020)

Endringane vil ikkje gje negative konsekvensar verken for natur eller naboeigedommar. Heller det motsette ved at det vert større moglegheit for tilpassing på staden ved å nytte omgrepet mønehøgde. **Tal einingar vert som i dag.**

Større fleksibilitet med å auke %-BYA vil også kome dei endelege einebustadløysningane til gode ved betre tilpassing.

Vurdering om endringane kan gå som reguleringsendring med forenkla prosess jf. pbl. § 12-14, 2.ledd.

Ut fra utgreiinga over, med skildring av ønskje endringar samt konsekvensar av desse, meiner vi at dette kan gjennomførast som ein reguleringsendring med forenkla prosess. Foreslått tiltak ligger i eit areal avsett til bustadområde tett på veg i gjeldande plan. Det er mindre tiltak som er ynskt som vil gje området høve til ei betre løysning.

Endringa som det er trong til å gjere i plankart og planføresegner er vist i vedlegg til søknaden.

Før det treffast endeleg vedtak skal forslag til endring som kjent sendes til råka myndigheiter, eigarar og fester av eigedommar som direkte råkast av vedtaket og andre råka parter, slik at disse får anledning til å uttale seg. Dette gjerest når planforslaget er komplett. Uttalefrist setjast normalt til 3 veker.

Plan- og bygningsloven § 12 - 14, 3. ledd:

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Underretning av vedtak sendes til berørte myndigheter som har hatt merknader, og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket.

Vi vonar Masfjorden kommune vil ta saka opp til handsaming i neste formannskapsmøte.

Med beste helsing



Kari Johannesen
Dagleg leiar
Mob: 958 32 614
Ard arealplan

Vedlegg:

- Plankart gjeldande godkjent 11.12.2012.
- Plankart oppdatert datert 2.10.2020
- Planføresegner godkjent 20.02.2013
- Planføresegner datert 2.10.2020