

Mo i Rana, den 26.10.16

Vår ref.: 201649 års

Varsel om planoppstart for reguleringsplanen for Gåspollhaugen ved Sandsletta Brev til berørte parter

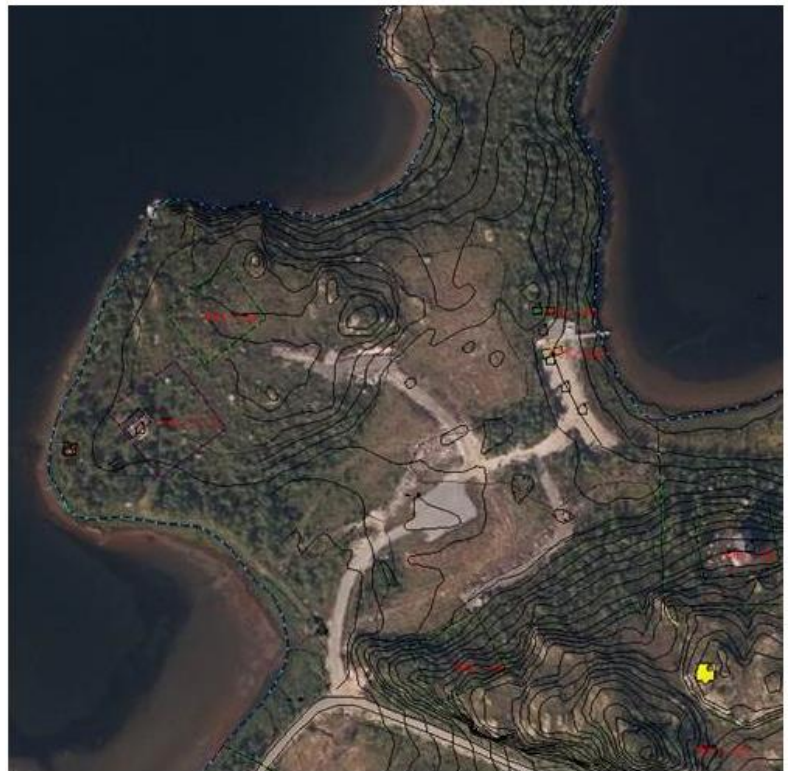
Iht. plan- og bygningsloven § 12 – 8 nr 2 varsles med dette at det igangsettes planarbeid for Gåspollhaugen ved Sandsletta. Formålet med planarbeidet er å gjøre noen endringer i gjeldene plan.

Følgende endringer jobbes det mot:

Kjørbar adkomst til alle hyttetomtene.

I gjeldene bestemmelser er det åpnet for å kunne kjøre fram til hyttetomt 1, 2, 3, 4 og 9. Det er gitt åpning for dette med begrunnelse i tilgjengelighet for alle. Det er gitt tillatelse fra kommunen for å føre fram vann til hyttenetomtene. Det er også lagt ned strømkabel til tomtene. I forbindelse med anleggsarbeidene er det blitt lagt en anleggsvei i traseen for vann og strøm. Det er ønskelig å kunne etablere kjørbare veg over denne traseen fram til tomtene. Flyfotoet til høyre viser traseene som er etablert.

Bebyggd hyttetomt (gnr 65 bnr 9 fnr 2) har tinglyst veirett fram til eiendommen. De har etablert en kjørbare vei fram til hytta, langs sjøen. Denne bruken tas også med i planendringen. Stadfesting i plan av lovlig bruk.



Justering av naustrekke.

I forbindelse med opparbeidelse av tomter til naust har disse blitt opparbeidet litt lengre sørover enn regulert. Det svarte polygonet på fotoet til høyre viser areal der naustrekka er regulert, mens planert og klargjort areal strekker seg noe lengre sørover.

Som det også framkomme strekker regulert naustrekke seg oppover en markert kolle. Dersom det skulle vært etablert naust her ville det vært nødvendig å gjøre store terrenginngrep, noe som ikke er ønskelig



Økning av bebygd areal.

I gjeldene plan er maks BYA satt til 120 m². I dette ligger 100 m² hytte og 20 m² med uthus. For å kunne parkere på engen tomt må og uten av dette går på bekostning av bebyggelse må u-graden økes. Det foreslås en økning på 25 m². Økningen på 25 m² skal kun benyttes til parkeringsplass og veg fra til denne på egen tomt.

Samlet maksimal u-grad (BYA) skal da ikke overstige 145 m².

Valg av takkonstruksjon.

I gjeldene bestemmelser er det satt krav om at takvinkel skal ligge mellom 22 – 32 grader. Samtidig er det satt en mønehøyde på 5 meter og gesimshøyde på 3,25 meter. Dette er en bestemmelse som vi mener er «gammeldags». Vi er av den oppfatning at byggehøyden bør reguleres som maksimal byggehøyde og at denne ikke skal overstige 5 meter. Da er det opp til utbygger/tomtekjøper å bestemme seg for valg av takkonstruksjon, noe som også vil kunne gi en mer variert bebyggelse. Det er kun for bygg inne på hyttetomtene at endringen ønskes gjort. Krav om takvinkel for naust videreføres.

Vi har utarbeidet et 3d illustrasjon for å vise hvordan hyttene vi virke inn i forhold til silhuett virkningene. Denne legges ved. Det samme gjør også foreløpig planskisse, gjeldene regulering samt

I forbindelse med oppstartsmøtet, avholdt med Vågan kommune (14.09.16) ble planforslaget vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning etter plan og bygningsloven. Her ble det konkludert med at planforslag med tiltak ikke omfattes av forskriften og skal da ikke behandles etter denne.

I plan- og bygningslovens § 12-14 er det åpnet for at kommunestyret kan delegerer myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.

- Vi er av den oppfatning at de endringer som her er beskrevet kan ansees som en utfylling innenfor hovedtrekkene i plan. Det er allerede åpnet for etablering av kjørbare adkomst til enkelte av hyttene.
- Økning av BYA med noen få kvadratmeter må være å anse som en mindre endring. Denne burde ha vært tatt med til de hyttene som har veirett i dag.
- Vi foreslår ikke å øke den maksimale byggehøyden, men at den enkelte hytteeier kan velge flere løsninger når det gjelder takkonstruksjon.
- Naustene innebære «makebytte» av areal, noe som burde være uproblematisk.

Ved innsending av søknad om planendring vil vi argumentere for at saken kan behandles som en mindre endring. Dersom dette viser seg at dette ikke lar seg gjøre vil det kjøres en ordinær planprosess, der dette varselet er å anse som varsel om planoppstart.

Dette brevet sendes til alle berørte, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Når planforslaget er klart, vil det bli oversendt Vågan kommune for kommunal behandling.

Leietakere har også rett til å uttales seg. Vi ber om at utleier viderefremidler dette brevet til disse.

Innspill til planarbeidet sendes stein hamre arkitektkontor as, Halvor Heyerdahls veg 1, 8626 Mo i Rana eller på e-post; aasmund.stromnes@shaas.no innen 22.11.16

Mottatte innspill vil inngå i planbeskrivelsen og oversendes til kommunene sammen med øvrige plandokumenter.

Forslag til planskisse, gjelden reguleringsplan, visualisering av silhuettvirkningen ved justert takvinkel og kopi av referat fra oppstartsmøte med Vågan kommune ligger på vår hjemmeside <http://www.shaas.no/arealplan> Disse dokumentene kan ettersendes dersom det er ønskelig. Det samme gjelder kopi av høringsbrev og annonse.

Med hilsen

stein hamre arkitektkontor as

Åsmund Rajala Strømnes

sivilingeniør / arealplanlegger
(sign)

Direkte telefon nr. 75 12 69 52

E-post: aasmund.stromnes@shaas.no

Kopi til:

Tiltakshaver, Ballstad Prosjekt as