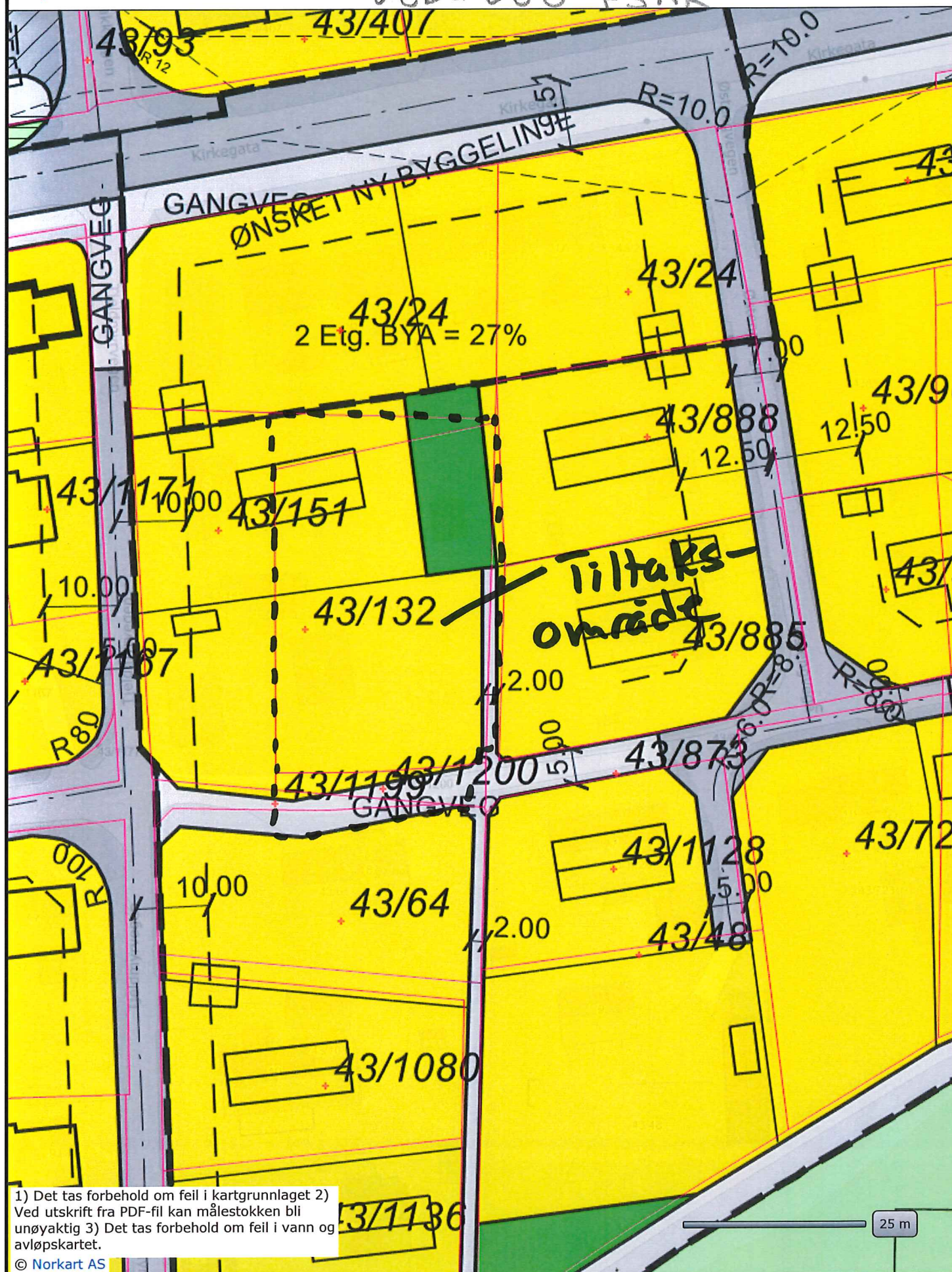




174

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR ROGNAN ØST I SALTDAL KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

- a. I boligområdet kan oppføres hus i inntil $1\frac{1}{2}$ etasje med tilhørende garasje.
- b. For enkelte tomter er det fastsatt at bebyggelsen skal være i $1\frac{1}{2}$ etasje. Dette er vist på reguleringskartet ved at tallet $1\frac{1}{2}$ er markert innenfor de aktuelle tomter.
- c. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,13.

§ 3

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 4

- a. Det skal på tomten reserveres plass for 1 garasje og 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet. Bygningsrådet bestemmer garasjenes utforming, materialbruk og farge.
- b. Garasjeport som vender ut mot offentlig veg skal ligge minst 5 m innenfor regulert gatelinje.

§ 5

I forbindelse med byggemeldingen skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:

- a. Plassering av garasjehus, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.
- b. Planering av tomten med cotehøyde og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme boliggruppe får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusive eventuell sokkel.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

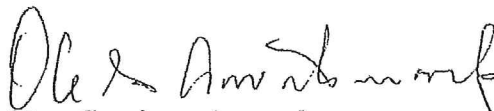
§ 9

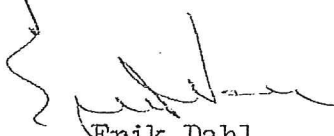
I reguleringsplanen inngår også et område for eksisterende kirkebebyggelse og tilhørende kirkegårdsgrunn. Bygningsrådet skal påse at nye gravplasser ikke gis slik plassering at det kan oppstå ulempe og sjenanse for den tilstøtende boligbebyggelse, og at det for kirkegården utføres en skjeggende grensebeplantning mot friområdet ved boligbebyggelsen.

§ 10

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Saltdal kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, den 8. september 1975


Ole S. Aavatsmark


Erik Dahl
utb.avd.



Søknad sendes:
Saltedal kommune, Plan og utvikling
Rådhuset, Rognan

Tiltakshaver			
Navn : Rognmoen Eiendom AS	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	
	756 92014	992 35786	
E-postadresse: viggo@rognanbyggsenter.no			
Adresse:	Postnr.	Poststed	
Lagerveien 19	8250	ROGNAN	

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon for følgende eiendom				
Gnr	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eiendommens adresse:
43	132			Tjeldmyrvegen 6, 8250 Rognan

Det søkes med dette om dispensasjon fra:

	Kommuneplanens bestemmelser
X	Reguleringsplan
	Bebyggelsesplan
	Plan- og bygningsloven
	Teknisk forskrift
	Vegloven
	Annet:

Det søkes om dispensasjonen fra følgende bestemmelse/forskrift, for å bygge:

- Reguleringsplan for Rognan Øst datert 08.09.1975

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

§1

Det søks om dispensasjon fra angitt plassering av bygninger vist på reguleringskart.

Eiendomsgrenser på reguleringskart er ikke i tråd med reelle eiendomsgrenser.

Plassering boligbygg ønskes som på vedlagt situasjonsplan for nybygg.

§2a

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om inntil 1 ½ etasjes byggehøyde.

Det ønskes oppført bygg i 2 etasjer

§2c

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad på max 0,13.

Utnyttelsesgrad for omsøkt prosjekt er ca 0,35

Reguleringskartet:

Det søkes om dispensasjon fra vei / adkomstløsning til tomter angitt på reguleringskartet.

Sør for aktuell eiendom er det regulert gang- og sykkelsti. Det søkes tillatelse til å få benytte denne som adkomst for ny 4-mannsbolig i tråd med dagens adkomst til tomte.

Det søkes også om annen plassering / utforming av friareal/lekeplass angitt på reguleringskart. Størrelse lekeplassen blir den samme. Jfr vedlagt situasjonsplan nybygg.

For følgende tiltak: Ny 4-mannsbolig inkl carporter jfr vedlagte tegninger

Dagens bruk av området evt. viktig historikk m.m. (miljø, friluftsliv, natur, landbruk, helse, sikkerhet, tilgjengelighet).

Eldre boligtomt er i dag ikke i bruk eller bebodd.

Eks eldre bygning er ikke hensiktsmessig som bolig.

Tiltakshaver ønsker å rive eks bolig og uthus for å bygge ny 4-mannsbolig inkl carporter.

Begrunnelse for å søke dispensasjon er (angi evt. fordeler/ulempes dispensasjonen medfører):

§1: Eiendomsgrenser på reguleringskart er ikke i tråd med reelle eiendomsgrenser.

§2a: Reguleringsplanen er gammel, fra 1975. Den har bestemmelser som i dag ikke anses som hensiktsmessige. Etasjehøyde på 1 ½ etasje er ikke forenelig med ønske om flere boliger i Rognan sentrum. Innenfor samme reguleringsområde er det ettertid av vedtatt plan oppført flere boliger i 2 etasjer.

§2c: Eks u-grad på 0,13 anses som lite hensiktsmessig hvis en ønsker større fortetting og flere boliger i Rognan sentrum. I sentrumsplanen er det i punkt 5.3 angitt at utnyttelsesgraden foreslås økes. Dette prosjektet er således i tråd med overordnede mål i sentrumsplanen.

Reguleringskart:

Eiendomsgrenser er ikke i tråd med reguleringskart. Det må derfor søkes om dispensasjon.

Ulemper: Det omsøkte prosjektet anses ikke å ha noen ulemper for området.

Fordeler: Prosjektet fører til en vitalisering av området da det blir flere boliger her.

Det er i tråd med overordnede mål i sentrumsplanen om flere boliger i Rognan sentrum.

Tiltakshavers underskrift

Sted og dato

Bodø 25.03.15

Underskrift

[Handwritten signature]
ANSVARLIG SØKER

Vedlagt følger:

Gjenpart av nabovarsel

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Saltdal	43	132	Tjeldmyrveien 6, 8250 ROGNAN

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	136	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	ROGNMOEN EIENDOM AS	Lagervegen 19, 8250 ROGNAN	993257591	99160352

e-postadresse
johnny@u2arkitekter.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson	Telefon
U2 ARKITEKTER AS	991429700	Postboks 575, 8001 BODØ	Johnny Helge Kristensen	99160352

Mobiltelefon e-postadresse
99160352 johnny@u2arkitekter.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall
2

Søkers vurdering av merknader

1 Merknader fra naboer på nordside fra Sameiet Gamle Folkets Hus

- Div merknader vedr tidsfrister.

Tas ikke til følge.

Byggesaksforskriften gir naboer 14 dagers frist for å komme med merknader. Naboer er selv ansvarlige for henting av egen post ved feriefravær eller opphold i utlandet.

-Merknader vedr dokumentasjon.

Tas ikke til følge.

I tillegg til nabovarselskjema er situasjonsplan, snitt, kopi av dispensasjonssøknad og perspektivtegning av nybygg lagt ved. I tillegg er fasadetegninger ettersendt. Alle nødvendige opplysning for å vurdere tiltaket er oversendt naboer.

- Naboer mener fasaden må gjøres mer estetisk.

Tas ikke til følge.

Nybygget er et saltakshus med trekledning. Vinduer og annen detaljering er i slektskap med bebyggelsen i området, selv om det har en moderne utforming.

-Naboer ønsker at takvinkel endres til 22 gr

Tas til følge.

Tegninger vedlagt rammesøknaden er justert slik at takvinkel er 22 gr.

- Naboer mener at nybygg gir mindre soltilgang i vår og høsthalvåret. Og at det bør lages sol og skyggekart.

Tas til følge.

Sol skyggediagram vedlegges rammesøknaden. Tegningen viser sol/skyggeforhold 1.mai kl 12, kl 15 og kl 18. Den illustrerer at nybygg ikke gir negative solforhold for naboer på sommeren. På tidlig vår og sen høst vil nok nybygget gi noe skygger på naboeiendommer. Men denne tida er jo ikke så aktuell å tilbringe i hagen.

- Naboer mener det er søkt om dispensasjon for å ha lekeareal på deres eiendom.

Tas ikke til følge.

Det er ikke riktig som naboer hevder. Lekearealer er plassert på eiendom 43/132 og på 43/151. Begge eies av tiltakshaver.

- Naboer hevder at lekearealer så nært inn til boområde har negativ innvirkning på bomiljøet.

Tas ikke til følge.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Lekeareal er iht reguleringsplan og reguleringsbestemmelser. De skal ivareta barns interesser for å kunne leke ute. Vanligvis oppfattes lekeplasser som et positivt bidrag i et boligområde.

- Naboer mener at endring av u-graden er vesentlig.

Tas ikke til følge.

Det er søkt om dispensasjon vedr krav til u-grad. Det er bygningsmyndighetene som skal ta stilling til dette.

- Naboer gjør oppmerksom på at det ikke er søkt om å omgjøre 2 byggetomter til 1.

Tas ikke til følge. Det er ikke korrekt som naboer hevder.

- Naboer ønsker at det ikke bygges høyere enn 1 1/2 etasje.

Tas ikke til følge.

Det er søkt om dispensasjon om å få bygge 2 etasjer tilsv en rekke andre boligbygg i området. Det er bygningsmyndighetene som skal ta stilling til dette.

- Naboer mener at nybygget vil være en stor ulempe.

Tas ikke til følge.

Det er et overordna politisk mål å få flere boliger i sentrum. Det betyr fortetting. Det omsøkte prosjektet har en plassering og utforming som ikke anses å gi vesentlige negative konsekvenser for naboer. Sol/skyggediagrammet viser at solforholdene for naboers hager ikke blir vesentlig redusert i sommerhalvåret.

2 Merknader fra Saltdal kommune

- Ønsker at garasjer flyttes ca 1,5 m lenger mot nord.

Tas ikke til følge.

Garasjer er plassert der reguleringsplanen gir anledning til.

Da det er ca 2,5 m fra garasjer til ledningsnett i bakken er det gravetilkomst ved eventuelle reparasjoner. En kan derfor ikke se at garasjer er i konflikt med ledningsnett.

- Det forutsettes at gangvei mot sør utvides i bredden og at det legges fast dekke på veien.

Tas ikke til følge.

Det er ikke hjemmel i reguleringsplan eller overordnede planer for å kreve dette. Vanligvis styres dette gjennom utbyggingsavtaler mellom kommune og utbygger. Det er ikke krav om utbyggingsavtaler for dette området.

- Ønske om at tilførselsveg til lekeplass opparbeides og at lekeplass opparbeides.

Tas ikke til følge.

Det er ikke hjemmel i reguleringsplan eller overordnede planer for å kreve dette. Vanligvis styres dette gjennom utbyggingsavtaler mellom kommune og utbygger. Det er ikke krav om utbyggingsavtaler for dette området.

Følgerebrev

Nabovarsel gjelder nytt boligbygg i 2 etasjer med 4 stk boenheter inkl carporter som vist på vedlagte tegninger. Samt riving av eks eldre bolig og uthus.

Dispensasjonsøknad

Plan- og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Se eget vedlegg vedr dispensasjonssøknad fra reguleringsplanen

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Rognan øst

Reguleringsformål
Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
U-Grad	0,13%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	1309,00 m²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	140,00 m²
= Beregnet tomteareal	1449,00 m²

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	188,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	113,00 m ²
- Areal som skal rives	113,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	399,00 m ²
+ Parkeringsareal	70,00 m ²
= Sum areal	469,00 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	0,32
----------------------------	------

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0	1
Ny	399,00	396,00	113,00	509,00	4	0	4
Åpne arealer/Enheter som fjernes	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0	1
Sum	399,00	396,00	113,00	509,00	4	0	4

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Ikke relevant

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

Ikke relevant

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Ettersendes per post
Nabomerknader	C	2 stk merknader	Ettersendes per post
Situasjonsplan	D		Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E		Ettersendes per post
Tegning ny plan	E		Ettersendes per post
Tegning ny snitt	E		Ettersendes per post
Kart	F		Ettersendes per post
Søknad om ansvarsrett	G		Ettersendes per post
Annet	Q	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser	Ettersendes per post
Annet	Q	Reguleringsbestemmelser	Ettersendes per post
Annet	Q	Reguleringskart	Ettersendes per post
Annet	Q	Erklæring fra nabo om aksept avstand nabogrense	Ettersendes per post
Annet	Q	Tegning sol/skyggediagram	Ettersendes per post

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1



Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

Ansvarlig søker

Dato 24/04/15

Signatur [Signature]

Gjentas med blokkbokstaver

JOHNNY KRISTENSEN

Tiltakshaver

Dato 26/4-2015

Signatur [Signature]

Gjentas med blokkbokstaver

VIGGO MONSEN

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Saltdal	43	132	Tjeldmyrveien 6, 8250 ROGNAN	ROGNMOEN EIENDOM AS

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 1
Tove Iversen, Adresse Østengveien 1A, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2491 3 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 2
Jane Nordvik, Adresse Østengveien 1B, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2492 7 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 3
Monica Kristiansen, Adresse Østengveien 1C, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2493 5 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 4
Anita Angler Sletteng, Adresse Fugløyveien2, 8003 BODØ

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2494 4 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 5
Inger Katrin Hansen, Adresse Tjeldmyrvegen 2C, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2495 8 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 6
Torbjørg Fjeldmo, Adresse Tjeldmyrvegen 2D, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2496 1 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 7
Camilla Lyngedal, Adresse Tjeldmyrvegen 2A, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2497 5 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 8
Evy-Mari Kristiansen, Adresse Tjeldmyrvegen 2B, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2498 9 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 24, Festenr. 0, Seksjonsnr. 8
Franck M Kristiansen, Adresse Tjeldmyrvegen 2B, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2508 8 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 64
Roar Kristiansen, Adresse Tjeldmyrvegen 8, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2507 4 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 151
Viggo Monsen, Adresse Sjørgrenda 16, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2506 5 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 873
Saltdal kommune, Adresse Kirkegata 23, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2505 7 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 885
Bjørn Einar Edvardsen, Adresse Østenvegen 5, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2504 3 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 888
Mona Hansen Barøy, Adresse Østenvegen 3, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2503 0 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden



Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 888
Sture Glad Barøy, Adresse Østenvegen 3, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2502 6 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 1199
Saltdal kommune, Adresse Kirkegata 23, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2501 2 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Saltdal kommune, Gnr. 43, Bnr. 1200
Saltdal kommune, Adresse Kirkegata 23, 8250 ROGNAN

Denne del klistres på kvittering
RR 0118 2500 9 NO

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: _____

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

For postverket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 17-syden Sign. Marte 27 03 15

U2 ARKITEKTER AS

V/Johnny Kristensen

Postboks 575

8001 BODØ

VEDRØRENDE MERKNADER TIL ROGNAN EIENDOM AS NYBYGG TJELDMYRVEGEN 6

Vi viser til tilsendte nabovarsel og har følgende merknader:

- ✓ Tidspunkt for utsendelse av nabovarsel med svarfrist synes å være lite gjennomtenkt. Å sende det ut like opp under påske når mange er reist på påskeferie med svarfrist på så kort tid synes å være urimelig.
- ✓ Utsendelse av nødvendig dokumentasjon er heller ikke tilfredsstillende. De relevante fasadetegninger mot øst, nord og vest mangler. Spesielt for oss som bor på nordsiden. På grunn av andre presserende gjøremål og påsken, ble ikke nabovarslet hentet før tirsdag etter påske.
- ✓ Vi har eiere av leilighetene som ikke i dette tidsrommet er her, blant annet én som for tiden bor i Spania, Torbjørg Fjeldmo, og ikke har fått mulighet til å se papirene. De ble forsøkt hentet ut av datter, men fikk avslag på Posten. Må hentes av rette vedkommende. Hun er blitt vist tegninger via Skype.
- ✓ Tiden for svarfrist burde ha løpt fra fredag 10. april og 14 dager framover.
- ✓ Gjennom nabo til oss, Sture Barøy, som hadde kontaktet dere, fikk vi kopi av fasadetegningen mot nord fredag 10. april. Den er for oss den viktigste tegning. Men både fasadetegning mot øst og vest berører oss. Fasaden mot nord er estetisk ikke fin. Den ser mer ut som et fengsel-/skolebygning. Fasaden må gjøres mer estetisk.
- ✓ Det er oppgitt en takvinkel på 27 grader. Hvorfor? Takvinkelen på vårt bygg, Sameiet Gamle Folkets Hus har 22 grader. Da bør vel dette bygget ha den samme takvinkel.
- ✓ Vi ønsker at bygget dra lengst mot sør som det er mulig. Dette vil være til mindre sjenanse for oss.
- ✓ Bygging av et så stort bygg gir oss mindre tilgang til sol i vår- og høsthalvåret. Dette gjelder særlig for beboerne i første etasje. Det kreves at det lages et sol - og skyggekart.
- ✓ Det er søkt om dispensasjon til lekeareal på vår eiendom. Det er det ikke regulert til. Dessuten er vi ikke underrettet om dette. **Er det lov å flytte et lekeareal over på vår**

eiendom uten en reguleringsendring og uten avtale med grunneier om avståelse av grunn?

- ✓ Hvordan er dette tenkt utført uten hjemmel i Plan- og Bygningsloven?
- ✓ Arealet utgjør 70 m2 av vår grunn.
- ✓ Det synes å være til ulempe for våre leiligheter at det lages lekeareal så nært inntil vårt boområde. Den blir jo nesten "oppå" altanene til oss. **Tiltaket får vesentlig innvirkning på det lokale miljø og som nabo.**
- ✓ Hvem har ansvar for lekearealet på vårt og nye grunneiers område? Vil dette være et offentlig lekeareal eller felles for kun visse bruksnr.?

- ✓ Prosjektet Sameiet Gamle Folkets Hus ble gjennomført av Osmo Invest AS ved reguleringsendring og utnyttelsesgrad på 0,27.
- ✓ **Å endre utnyttelsesgraden fra 0,13 til 0,35 er en vesentlig endring.**

- ✓ Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om disposisjonsendring for å omgjøre 2 byggetomter til én.

- ✓ Vi ønsker primært at det bygges bolig(er) som ikke er over 1 1/2 etasje. Alle andre bygg i området sør, vest og øst er innenfor gjeldende reguleringsplan.

- ✓ Når dere skriver at en reguleringsendring ikke vil ha ulemper for området, så er dette ikke riktig. For oss vil det være en stor ulempe å få et så stort bygg rett sør for oss.
- ✓ Vi ønsker også å få avklart hvordan utearealene er tenkt opparbeidet. I dag er det bare villniss og krattskog.
- ✓ **Konklusjon: Det bør ikke gis dispensasjon for tiltaket.**

Rognan, 130415

Vennlig hilsen

For Sameiet Gamle Folkets Hus

Franck Monheim Kristiansen
Franck Monheim Kristiansen

styreleder

På vegne av følgende sameier:

Jane Nordvik, Franck Monheim Kristiansen, Evy-Mari Kristiansen, Anita Angler Sletteng, Monica Kristiansen, Torbjørg Fjeldmo, Tove Iversen og Camilla Lyngedal.

Johnnny Kristensen

Fra: stein.kaare.oro@saltdal.kommune.no
Sendt: 21. april 2015 13:33
Til: johnny@u2arkitekter.no
Kopi: frode.tjoenn@saltdal.kommune.no
Emne: Tilbakemelding på Nabovarsel - opplysninger gitt i nabovarsel

Viser til nabovarsel tilsendt for gnr. 43/1200, 43/1199 og 43/873 i forbindelse med ny 4 mannsbolig på Rognan.

Saltdal kommune som eier disse eiendommene, men også vann og avløpsnett som går i området ønsker å presisere følgende og kreve at dette blir tatt hensyn til.

Det går vann avløp, ca. 2,5 meter sør for planlagte carportene. Dette blir innenfor 4 meters grensen for vann og avløp. Slik Saltdal kommune ser det er det ingen problem hvis carporter flyttes 1,5 meter lengre nord, slik at disse ikke kommer i konflikt med evt. fremtidige arbeider på ledningsnettet.

Vegen inn i området er en knapt opparbeid gangveg i underkant av 3 meters bredde og forutsetter at denne utvides og opparbeides med fast dekke for å kunne være tilførselsveg til 4-mannsboligen og eiendom sør for denne.

Ser også at dette ikke er iht. reguleringsplan og at dette avklares med planavdelingen. Ønsker også at lekeplass og tilførselsveg til denne ryddes og opparbeides slik at denne kan benyttes av beboere i området.

Kopi: Frode Tjønn. Arealplanlegger.

Ingen virus fundet i denne meddelelse.

Kontrolleret af AVG - www.avg.com

Version: 2015.0.5863 / Virusdatabase: 4334/9590 - Udgivelsesdato: 21-04-2015

Søknad om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse

Saltdal 43 132 Tjeldmyrveien 6, 8250 ROGNAN

Foretak

Organisasjonsnummer Navn Adresse

991429700 U2 ARKITEKTER AS Postboks 575, 8001 BODØ

Kontaktperson Telefon Mobiltelefon e-postadresse

Johnny Helge Kristensen 99160352 99160352 johnny@u2arkitekter.no

Foretaket er sentralt godkjent for

funksjon	fagområde	tiltaksklasse
Prosjektering	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3
Prosjektering	Utearealer og landskapsutforming	2
Prosjektering	Arkitektur	3
Søker	Andre	3

Ansvarsområde

Søker

Ansvarsområde

Ansvarlig søker

Ansvarsområdet er dekket av den sentrale godkjenningen.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket.

Prosjekterende

Ansvarsområde

Overordnet prosjektering av boligbygg i 2 etasjer og med 4 boenheter

Tiltakskl.

2

Samsvarserklæring foreligger ved

Ramme.

Ansvarsområdet er dekket av sentral godkjenning.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket.

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl.

Foretaket forplikter seg å stille med kompetanse som angitt i ansvarsoppgaven.

Søknad om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven



Ansvarlig søker

Dato

24/04/15

Signatur

[Handwritten signature]

Ansvarlig foretak

Dato

24/04/15

Signatur

[Handwritten signature]

Nabosamtykke

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Undertegnede :... **Viggo Monsen**.....

som er eier(e) av **gnr 43 bnr 151**

gate- / bruksnavn: **Tjeldmyrv. 4, 8250 Rognan**

samtykker til at min nabo **Rognmoen Eiendom AS**

som eier av **gnr 43 bnr 132**

kan plassere (angi type bygning/tilbygg) **Ny firemannsbolig som angitt på tegning AP51**
Situasjonsplan med nybygg datert 12.03.15

nærmere min/vår felles nabogrense enn 4 meter.

Samtykket begrenses til 3,0 meter fra felles grense.

Denne erklæring forutsetter at bygget brannsikres slik at undertegneds eiendom kan bebygges i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 uten ekstra brannsikring.

Dato: **26/4-15** Signatur:

Fødselsnummer: **130761 29538**

Avstanden beregnes fra byggverkets **fasadeliv**. Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense/ byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Når det gjelder beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, **TEK10 § 6-3**.

Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.

Se illustrasjon neste side.

Gjennomføringsplan



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
Saltdal 43 132 Tjeldmyrveien 6, 8250 ROGNAN

Dato

24/04/15

Sogn. Ansv. søker

Byggesøk

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltektklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettelings tillatelse	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvaret er avsluttet
PRO 1 Arkitektur, overordnet prosjektering	Overordnet prosjektering av boligbygg i 2 etasjer og med 4 boenheter	2	991429700 U2 ARKITEKTER AS	X				

Direktoratet for byggkvalitet

ByggSøkid: 70134428 Utskriftsdato: 24.04.2015

Side 1 av 1

Boligspesifikasjoner



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
 Saltdal 43 132 Tjeldmyrveien 6, 8250 ROGNAN

Boligspesifikasjon

Bolignummer		Bruks-areal	rom	Kjøk-ken kode	bad	WC	Tilhørende adresse			Tilhørende eiendom			
Etasje/de	Løpenr.						kode	Navn	nr.	Bok-stav	Gnr.	Bnr.	Feste-nr.
H 1	1	99,20	4	kjøkken	1	2			6	A	43	132	1
H 1	2	99,20	4	kjøkken	1	2			6	B	43	132	2
H 2	1	99,20	4	kjøkken	1	2			6	C	43	132	3
H 2	2	99,20	4	kjøkken	1	2			6	D	43	132	4



Naboliste for eiendom: 1840 - 43/132

Eiere:

Eiendom 1840 - 43/132	Navn ROGNMOEN EIENDOM AS	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus
Adresse Lagervegen 19		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 6			

Naboer:

Eiendom 1840 - 43/24	Navn	Rolle	Personstatus
Adresse		Poststed	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 2A; 3600 Tjeldmyrvegen 2B; 3600 Tjeldmyrvegen 2C; 3600 Tjeldmyrvegen 2D; 3700 Østengvegen 1A; 3700 Østengvegen 1B; 3700 Østengvegen 1C; 3700 Østengvegen 1D			

Eiendom 1840 - 43/24/0/1	Navn IVERSEN TOVE	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse ØSTENGVEGEN 1 A		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3700 Østengvegen 1A			

Eiendom 1840 - 43/24/0/2	Navn NORDVIK JANE	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse ØSTENGVEGEN 1 B		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3700 Østengvegen 1B			

Eiendom 1840 - 43/24/0/3	Navn KRISTIANSEN MONICA	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse ØSTENGVEGEN 1 C		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3700 Østengvegen 1C			

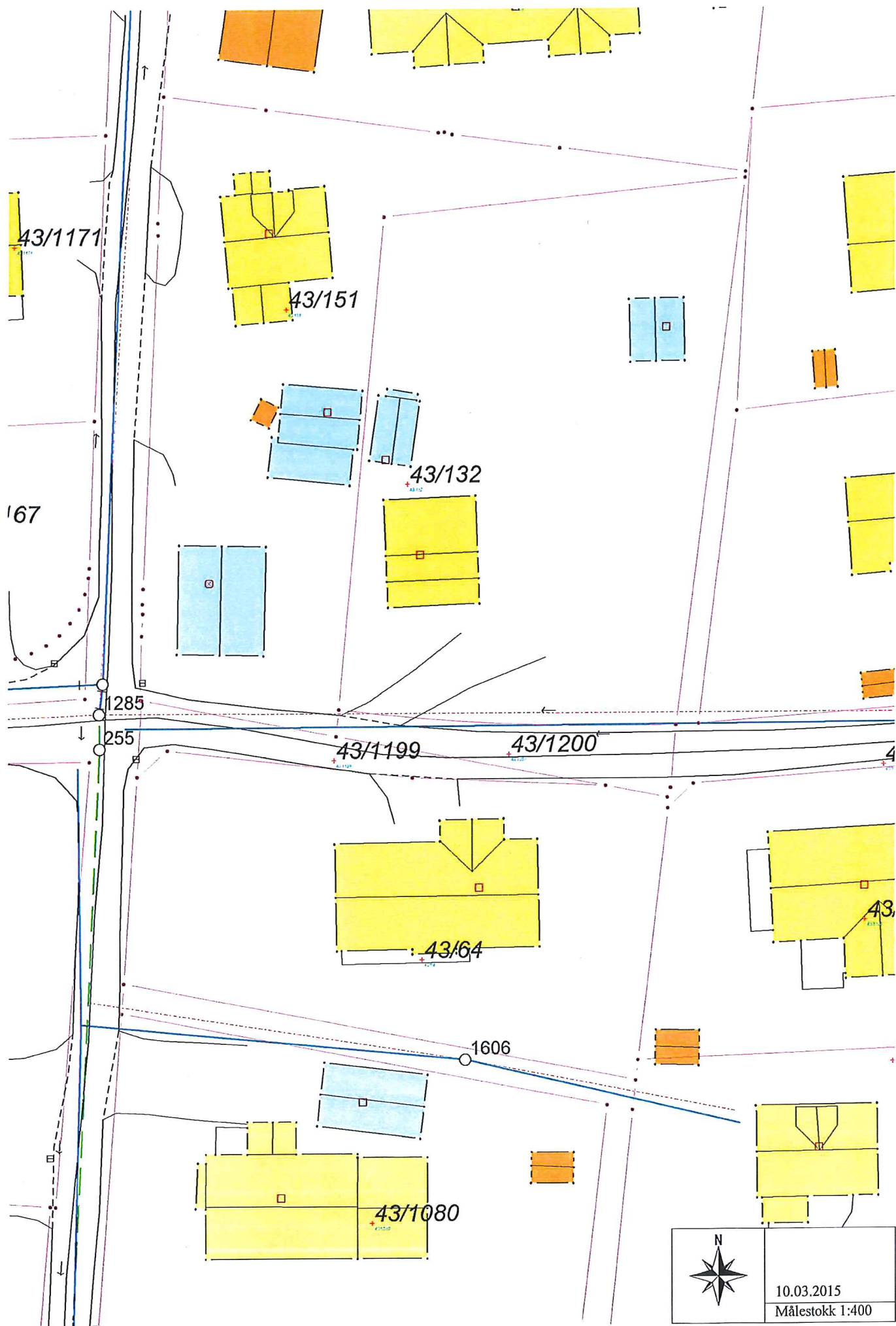
Eiendom 1840 - 43/24/0/4	Navn SLETTENG ANITA ANGLER	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse FUGLØYVEIEN 2		Poststed 8003 BODØ	
Eiendommens adresse(r) 3700 Østengvegen 1D			

Eiendom 1840 - 43/24/0/5	Navn HANSEN INGER KATRIN	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse TJELDMYRVEGEN 2 C		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 2C			

Eiendom 1840 - 43/24/0/6	Navn FJELDMO TORBJØRG	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse TJELDMYRVEGEN 2 D		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 2D			
Eiendom 1840 - 43/24/0/7	Navn LYNGEDAL CAMILLA	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse TJELDMYRVEGEN 2 A		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 2A			
Eiendom 1840 - 43/24/0/8	Navn KRISTIANSEN EVY-MARI	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse TJELDMYRVEGEN 2 B		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 2B			
Eiendom 1840 - 43/24/0/8	Navn KRISTIANSEN FRANCK M	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse TJELDMYRVEGEN 2 B		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 2B			
Eiendom 1840 - 43/64	Navn KRISTENSEN ROAR	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse TJELDMYRVEGEN 8		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 8			
Eiendom 1840 - 43/151	Navn MONSEN VIGGO	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse SØRGRENDA 16		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3600 Tjeldmyrvegen 4			
Eiendom 1840 - 43/873	Navn SALTDAL KOMMUNE	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus
Adresse Kirkegata 23		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r)			
Eiendom 1840 - 43/885	Navn EDVARSEN BJØRN EINAR	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse ØSTENGVEGEN 5		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3700 Østengvegen 5			
Eiendom 1840 - 43/888	Navn BARØY MONA HANSEN	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse ØSTENGVEGEN 3		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3700 Østengvegen 3			
Eiendom 1840 - 43/888	Navn BARØY STURE GLAD	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse ØSTENGVEGEN 3		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r) 3700 Østengvegen 3			

Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1840 - 43/1199	SALTDAL KOMMUNE	Hjemmelshaver (H)	
Adresse		Poststed	
Kirkegata 23		8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r)			

Eiendom 1840 - 43/1200	Navn SALTDAL KOMMUNE	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus
Adresse Kirkegata 23		Poststed 8250 ROGNAN	
Eiendommens adresse(r)			



Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra U2 ARKITEKTER AS

Skisseprosjekt

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Rognmoen Eiendom AS

U2 ARKITEKTER AS

Tollbugt, 9. Boks 575, 8001 Bodø
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:500 12.03.15 JK

Eks
situasjonsplan

Tegning nr - rev.nr
AP 50



Denne tegning er beskyttet iht lov om
opphavsrett. Må ikke benyttes eller
reproduseres uten tillatelse fra
U2 ARKITEKTER AS

Skisseprosjekt

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Reginmoen Elendom AS

U2 ARKITEKTER AS

Tollbugt: 9, Boks 575, 8007 Bode
e-post: post@u2arkitektur.no

Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:500 12.03.15 JK

Eks
situasjonsplan

Tegning nr. - rev. nr
AP 50



Denne tegning er beskyttet iht lov om
opphavsrett. Må ikke benyttes eller
reproduseres uten tillatelse fra
U2 ARKITEKTER AS

Skisseprosjekt

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Rognmoen Eiendom AS

U2 ARKITEKTER AS

Tollbust, 9. Boks 575, 8001 Bode
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:500 12.03.15 JK

Situasjonsplan
med nybygg

Tegning nr - rev .nr
AP 51

24.03.2015 10:19:51



Denne tegning er beskyttet iht lov om
opphavsrett. Må ikke benyttes eller
kopieres uten tillatelse fra
U2 ARKITEKTER AS

RAMMESØKNAD

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Rognmoen Eiendom AS

U2 ARKITEKTER AS

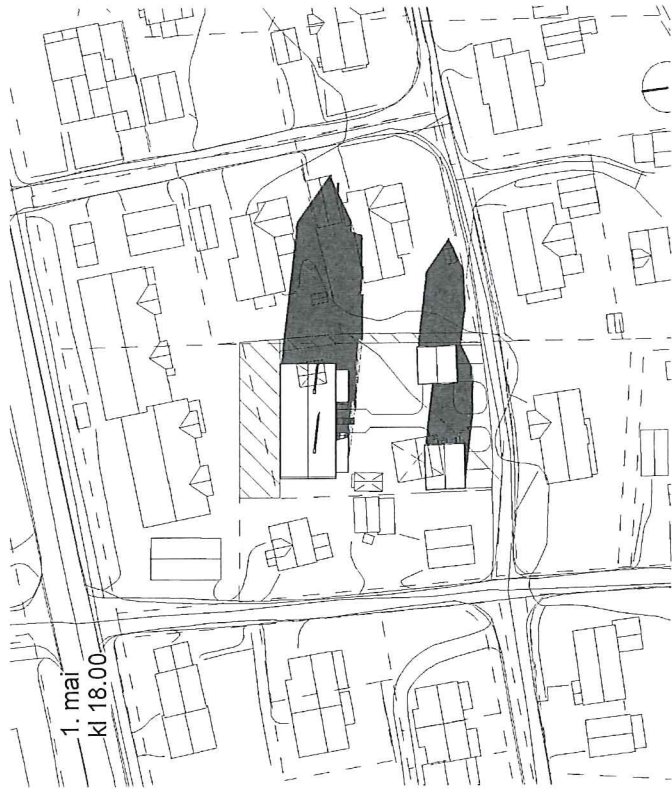
Tollbuvt. 9, Boks 575, 8001 Bodo
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:1000 23.04.15 JK

Skygge-
diagrammer
1. mai

Tegning nr - rev. nr
AP52

23.04.2015 16:22:12



Denne tegning er beskyttet iht. lov om opphavsrett. Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra U2 ARKITEKTER AS

Skisseprosjekt

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Rognmoen Eiendom AS

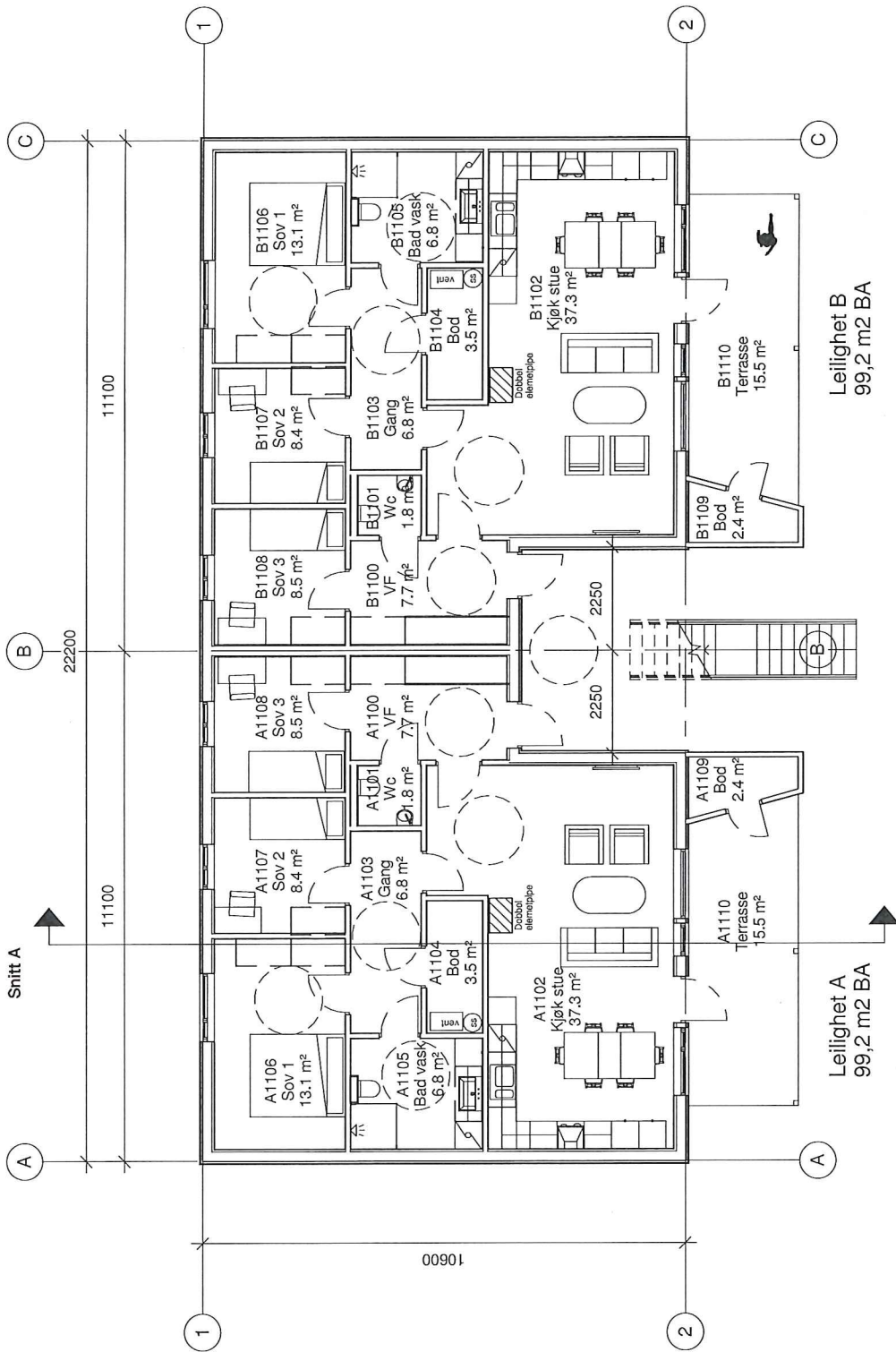
U2 ARKITEKTER AS

Tollbugt, 9. Boks 575, 8001 Bodø
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:100 23.03.15 JK

Plan 1. etasje
boligbygg

Tegning nr. - rev. nr
AP 110



Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra U2 ARKITEKTER AS

Rev 1 Takvinkel 22 gr
23.04.15 JK

RAMMESØKNAD

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Rognmoen Eiendom AS

U2 ARKITEKTER AS

Tollbuat. 9, Boks 575 8001 Boda
e-post: post@u2arkitekter.no

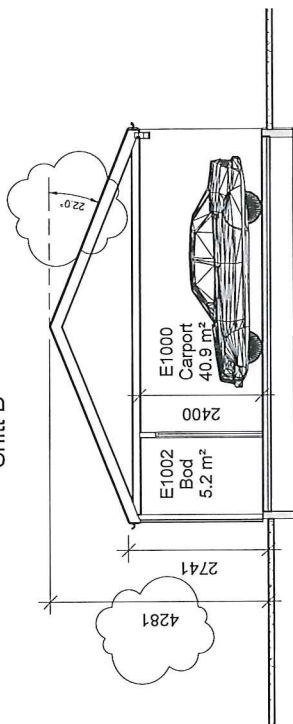
Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:100 23.03.15 JK

Plan og snitt
carporter

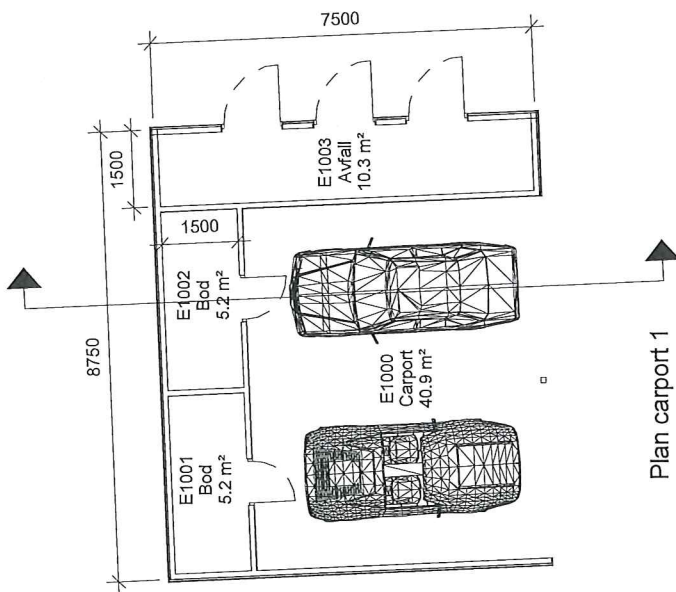
Tegning nr - rev. nr
AP 111 - 1

23.04.2015 15:23:31

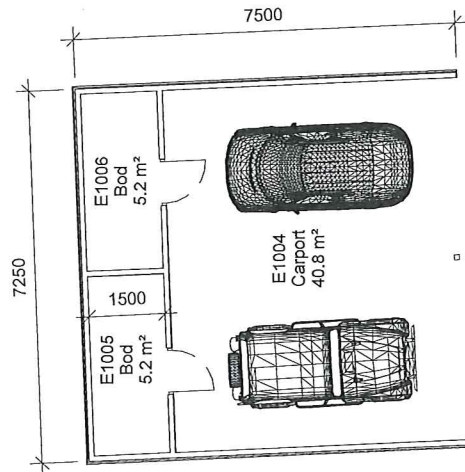
Snitt B



Snitt B



Plan carport 1



Plan carport 2

Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett til å ikke benyttes eller offentliggjort uten tillatelse fra U2 ARKITEKTER AS

Skisseprosjekt

Tjeldmyrvegen 6
gmr/bnr 43/132
Rognmoen Eiendom AS

U2 ARKITEKTER AS

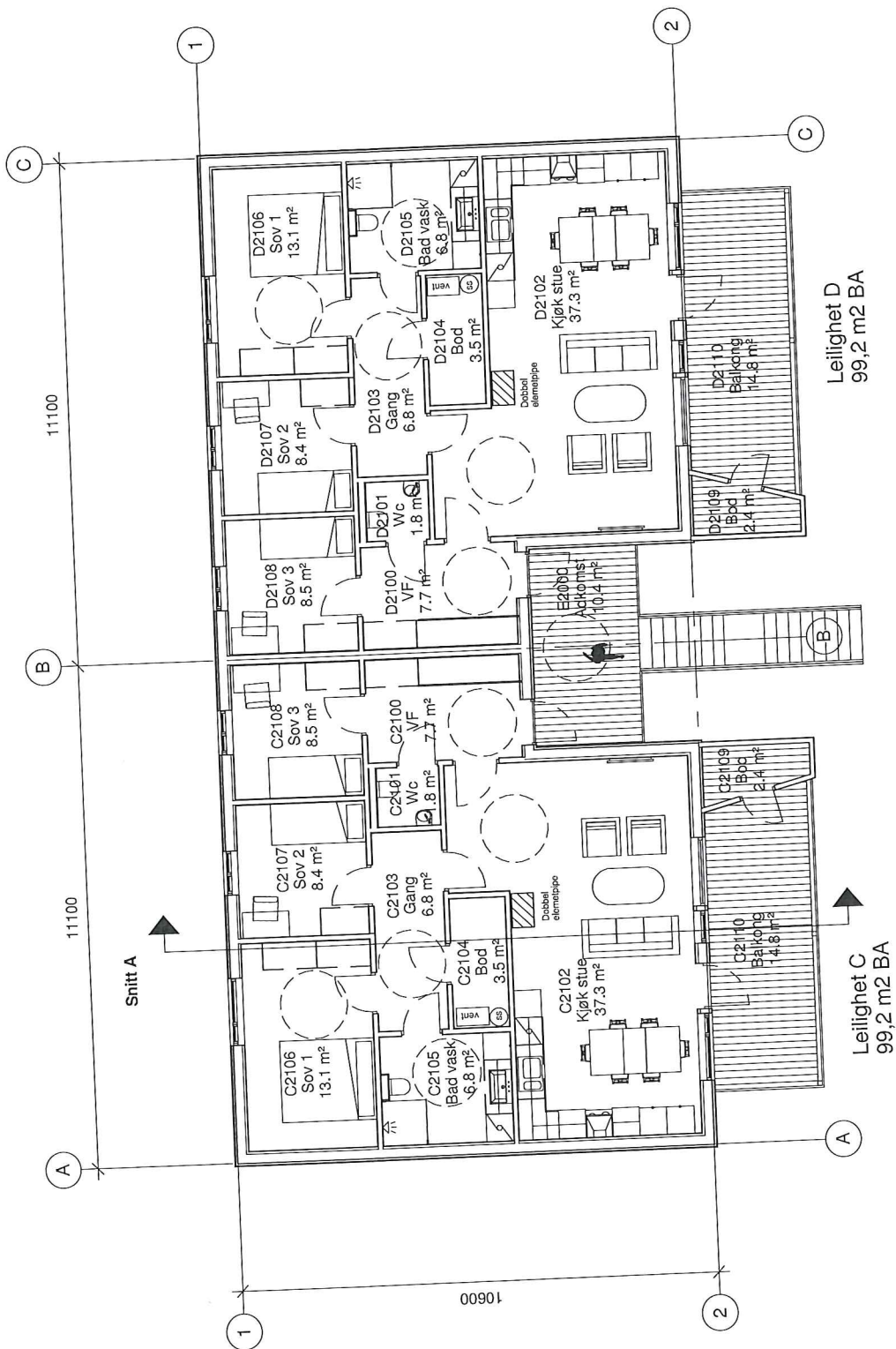
Tollbugt, 9, Boks 575, 8001 Bodø
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk 1:100
Dato 23.03.15
Tegnet av JK
Kontrollert JK

Plan 2. etasje

Tegning nr. - rev. nr.
AP 120

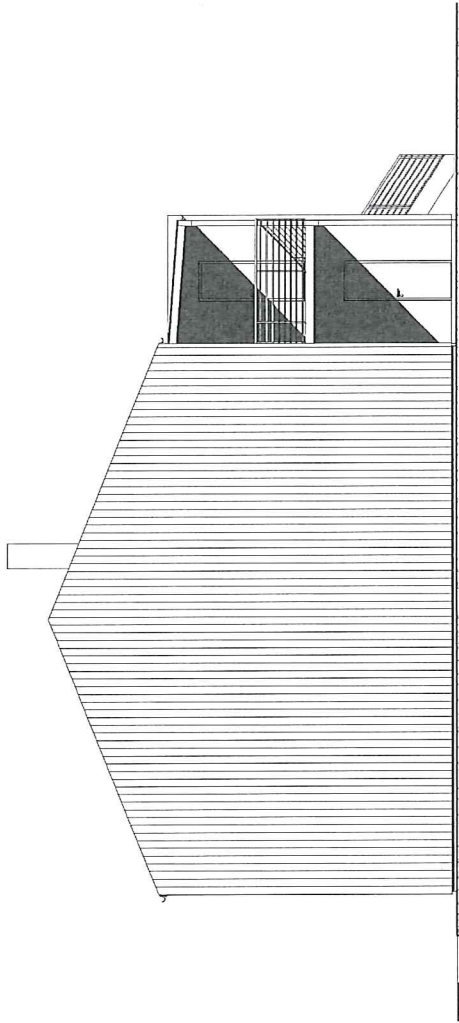
24.03.2015 15:20:35



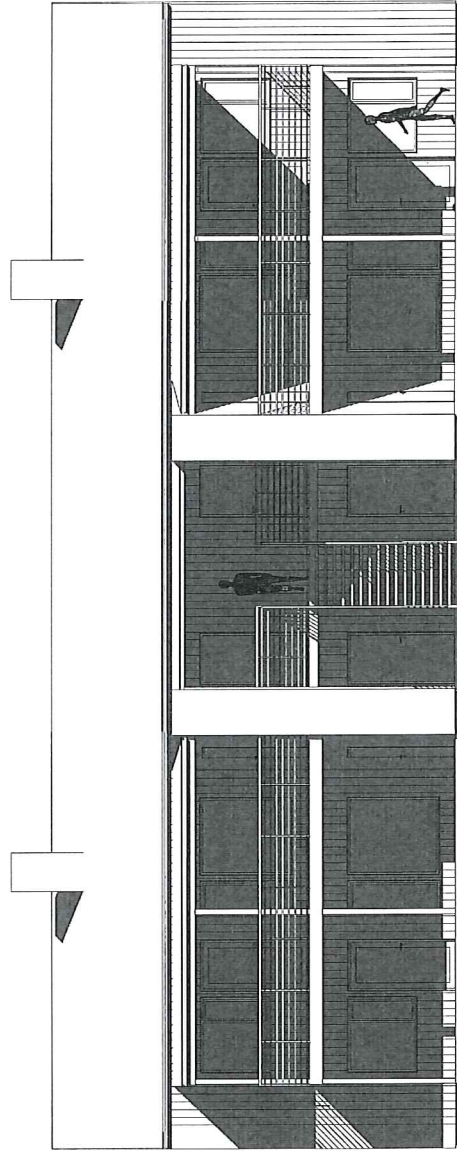
Leilighet D
99,2 m2 BA

Leilighet C
99,2 m2 BA

Fasade
vest



Fasade
sør



Denne tegning er beskyttet iht. lov om
opphavsrett. Må ikke benyttes eller
kopieres uten tillatelse fra
U2 ARKITEKTER AS

Rev 1 Takvinkel 22 gr
23.04.15 JK

RAMMESØKNAD

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Rognmoen Elendom AS

U2 ARKITEKTER AS

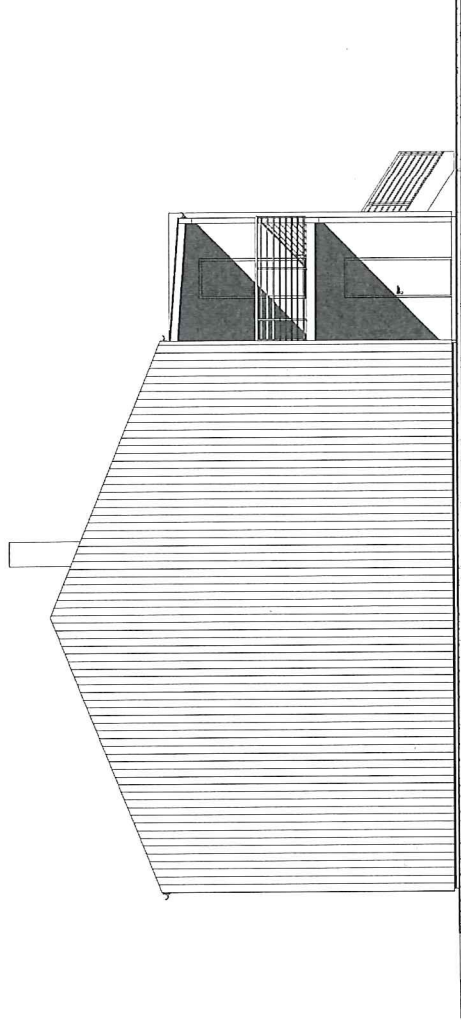
Tollbuvt. 9, Boks 575, 8001 Bodø
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:100 23.03.15 JK

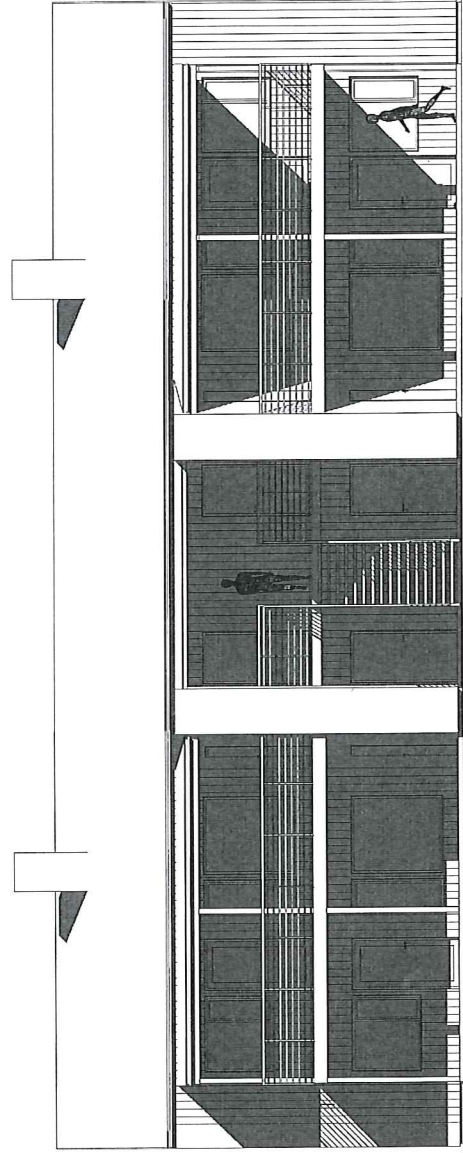
Fasade sør og
vest

Tegning nr. - rev. nr
AF300 - 1

Fasade
vest



Fasade
sør



Denne tegning er beskyttet iht lov om
oppavsrett. Må ikke benyttes eller
kopieres uten tillatelse fra
U2 ARKITEKTER AS

Rev 1 Takinkel 22 gr
23.04.15 JK

RAMMESØKNAD

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Rognmoen Eiendom AS

U2 ARKITEKTER AS

Tollbugt. 9, Boks 575, 0801 Både
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:100 23.03.15 JK

Fasade sør og
vest

Tegning nr. - rev. nr
AF300 - 1

Denne tegning er beskyttet iht lov om
kopieringsrett i utkast, og skal ikke
kopieres uten tillatelse fra
U2 ARKITEKTER AS

Rev 1 Takvinkel 22 gr
23.04.15 JK

RAMMESØKNAD

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Ragnmoen Eiendom AS

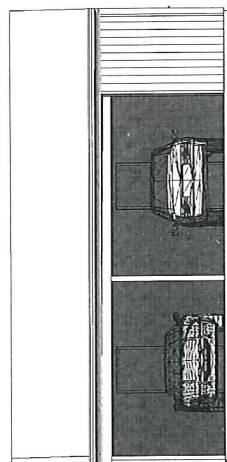
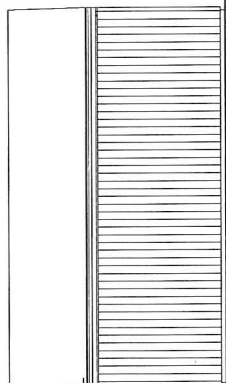
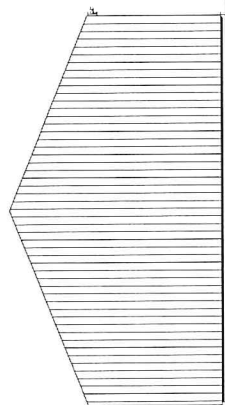
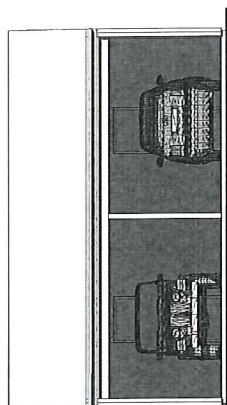
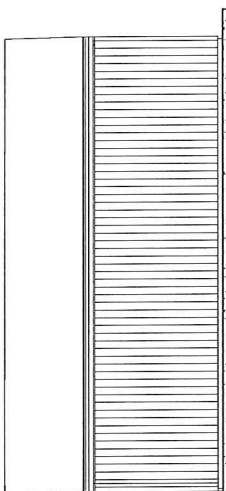
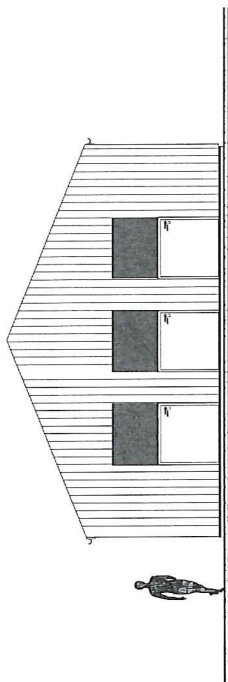
U2 ARKITEKTER AS

Tollbugt 9, Boks 575, 8001 Bodø
e-post: pos@u2arkitektur.no

Målestokk Dato Tegnet Kontr
1:100 23.03.15 JK

Fasader
carporter

Tegning nr. - rev. nr
AF 302 - 1



Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra U2 ARKITEKTER AS

Rev 1 Takvinkel 22 gr
23.04.15 JK

RAMMESØKNAD

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Rognmoen Eiendom AS

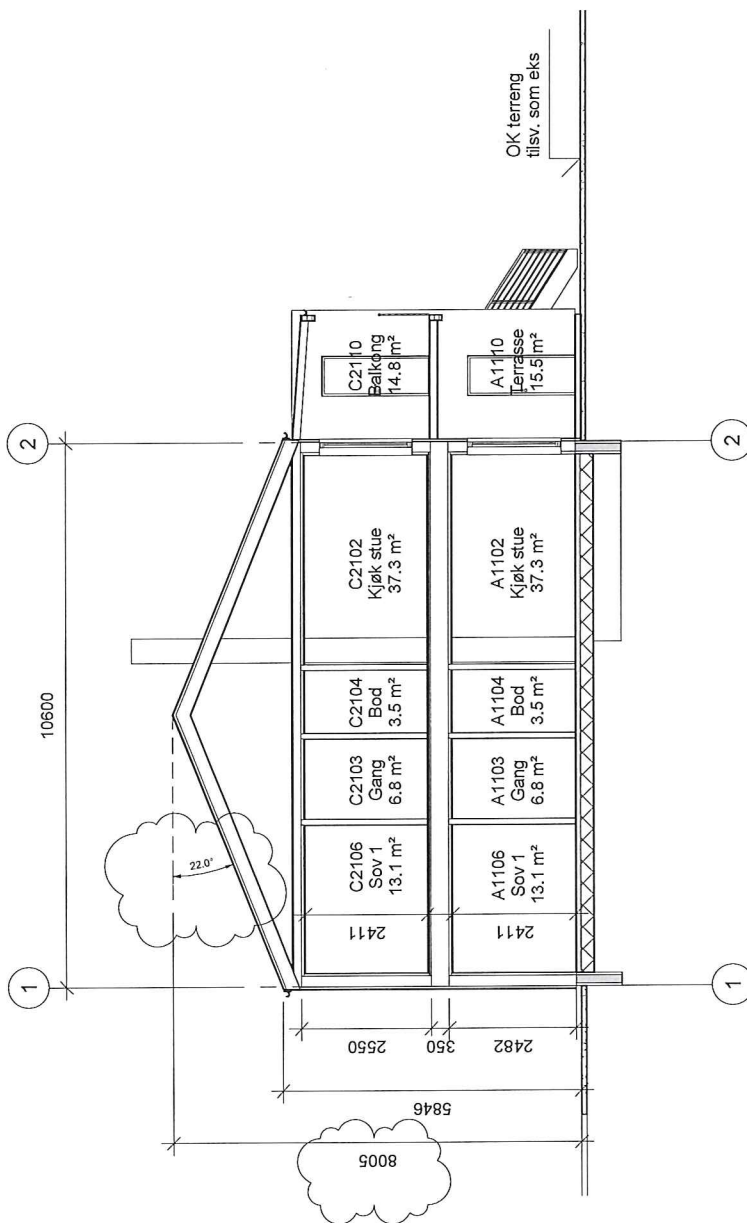
U2 ARKITEKTER AS

Tollbugt, 9, Boks 575, 8001 Bodø
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk	Dato	Tegnet Kontr
1:100	23.03.15	JK

Snitt A bolig

Tegning nr - rev .nr
AS 200 - 1



Denne tegning er beskyttet iht lov om
oppfinnelse og patenter, og ikke må
kopieres uten tillatelse fra
U2 ARKITEKTER AS

Rev 1 Takvinkel 22 gr
23.04.15 JK

RAMMESØKNAD

Tjeldmyrvegen 6
gnr/bnr 43/132

Ragnmoen Eiendom AS

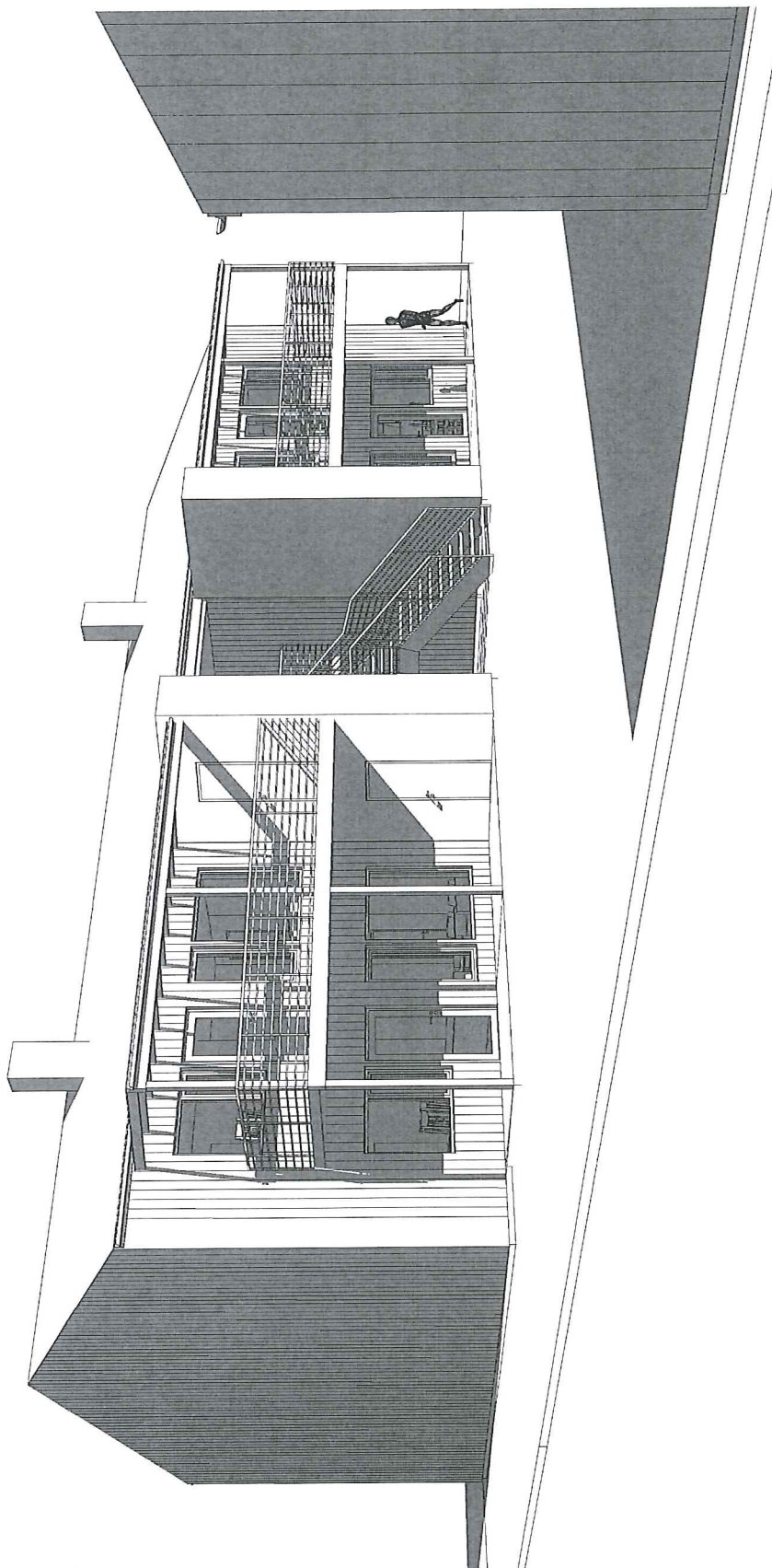
U2 ARKITEKTER AS

Tollbugt, 9, Boks 575, 8001 Bodø
e-post: post@u2arkitekter.no

Målestokk	Dato	Tegnet Kontr
	23.03.15	JK

Eksteriør -
perspektiv

Tegning nr. - rev. nr
AY 900 - 1





Vår ref
2015/440

Saksbehandler
Frode Tjønn, tlf.: 75 68 20 27

Dato
23.04.2015

Referat møte vedrørende utbygging Gnr 43 bnr. 132.

Dato: 8. april

Sted: Saltdal rådhus

Tidspunkt 14.00 – 15.00

Til stede:

Tiltakshaver: Viggo Monsen (tiltakshaver), Johnny Kristensen U2 Arkitekter,

Saltdal kommune: Frode Tjønn (arealplanlegger), Ivar Skogset (virksomhetsleder PLUT),

Politisk representant: Steinar Maarnes (Høyre, representant styringsgruppe for boligpolitisk plan)

Bakgrunn:

Viggo Monsen ønsket snarest mulig å få gjennomført et møte angående utbygging av eneboliger. Administrasjonen har forberedt seg så godt en kunne. Saltdal kommune hadde ingen opplysninger fra tiltakshaver før møtet. Møtet ble derfor gjennomgått med utgangspunkt i tiltakshavers skisser og gjeldende reguleringsplan. Steinar Maarnes møtte opp som politisk representant for boligpolitisk plan.

Formål med utbyggingen:

Tiltakshaver presenterte byggeskissene for firemannsbolig i 2 etg. Med en utnyttelsesgrad som ble opplyst til ca. 30%. Med utgangspunkt i reguleringsplanen ble det diskutert følgende:

1. Planlegger for tiltakshaver vurderer hvordan en kan få dispensasjon fra reguleringsplan. Hvilke muligheter er det. Tiltakshaver mener utarbeidelse av reguleringsplan tar altfor lang tid og er dyrt. Gjeldende reguleringsplan er ikke hensiktsmessig i forhold til det som forventes av utbygging sentrum.

Administrasjonen viste til reguleringsplanens muligheter:

- Gjeldende plan Rognan øst vedtatt av kommunestyret i 1975. Unyttelsesgrad 0,13. Tiltakshaver forespurte om ikke dette var en del av sentrumsplanen med en annen utnyttelse, u-grad med så liten utnyttelse er ikke hensiktsmessig i sentrumsområdene. Administrasjonen opplyste at denne delen ikke har noe med kommunedelplan for Rognan sentrum å gjøre. For kommunedelplanen ble det for et mindre byggeområde satt en ny % BYA = 25. Tiltakshavers tiltak er utenfor kommunedelplanens planområdet. Administrasjonen var enig med tiltakshaver at utnyttelsesgrad på reguleringsplanene er liten i forhold til dagens ønsker.
- Byggehøyde i området er 1,5 etg. Tiltakshaver opplyste kommunen at slike bestemmelser ikke eksisterer lengre i plan og bygningslova og hva var så definisjon av ½ etg. Administrasjonen opplyste at ½ etg. beregnes eksempelvis med knevegger på 90 cm samt teknisk forskrift.

- Tiltakshaver viste til plassering av 4-mannsboligen på oversiktskartet. Plassering av bebyggelsen vil være i henhold til plan (møneretning), men det var lokalisert på regulert friområde. Garasjer tenkes plassert i sør der det er regulert eneboligtomt.
- Ble stilt spørsmål ved plassering av bebyggelsen. Administrasjonen ser vanskelig for seg at eksisterende reguleringsplan kan opprettholdes dersom bygningen ble plassert slik.
- Lekeområdet som er offentlig bygges ned og endres i forhold til gjeldende plan. Finnes det løsninger for å opprettholde et lekeområde samtidig som en bygger ut?. Dersom en flytter lekeområdet endres forutsetningene for planen. Endring av formål i planen krever reguleringsendring.
- Hva med resterende eiendom i vest? Tomteinndelingen vil i henhold til planen bli helt annerledes enn det som er forutsatt regulert. Administrasjonen oppfordrer tiltakshaver å se utvikling av området i helhet.
- Steinar Maarnes mente at kommunen måtte vise til velvilje og ikke være vanskelig i saken. Det må være mulig å få gjennomført tiltaket som dispensasjon.
- Tiltakshaver forespurte om adkomst til byggetomten, kan denne lokaliseres på eksisterende gang og sykkelveg?. Administrasjonen opplyste at det sikkert er mulig å få til ved kombinert gangveg og kjørevei til egen tomt.
- Administrasjonen opplyste at de er positiv til fortetting og bedre utnyttelse i sentrumsområdene generelt. Hovedspørsmålet blir hvordan en kommer frem til en endelig løsning på utbyggingen. Administrasjonen opplyser om at det er opp til tiltakshaver å velge fremgangsmåte. På grunn av de endringene/virkingene som blir i planen anbefaler administrasjonen at det utarbeides reguleringsplan og at det ikke søkes om dispensasjon. Behandling av dispensasjon skal begrunnes, nabovarsles, høres og politisk behandles m.m.

Konklusjon

Tiltakshaver konkluderte med at de satset på å få gjennomslag for dispensasjon fremfor å utarbeide reguleringsplan. Administrasjonen anbefaler utarbeidelse av reguleringsplan.