



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2015/2278

Arkivkode: 17/49

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

Forvaltningsstyret

GBR 17/49 - OPPFØRING AV TILBYGG OG FASADEENDRING - DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE MOT E39 OG FOR UTNYTTINGSGRAD.

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret gir med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Nedre Klepp, plan ID 1982004 i høve til utnyttingsgrad, og for byggegrense mot Ørstavegen (E39) i samsvar med søknad datert 22.10.2015, på fylgjande vilkår:

For handsaming av byggesøknad må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), og avklarast at tiltaket kan gjennomførast innanfor gjeldande reglar, og eventuelt i byggesaka få fastlagt nødvendige avbøtande tiltak.

Vedleggsliste:

Søknad om dispensasjon m. vedlegg teikningar , situasjonsplan og snitt

Merknad frå nabo

Uttale ved høyring

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Nedre Klepp m føresegner

Saksopplysningar:

Det er fremja søknad om byggeløyve for til/påbygg av bustadhus på eigedomen gnr 17 bnr 49 i Volda.

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan Nedre Klepp – plan ID 1982004.

Området er regulert til bustader med Utnyttingsgrad U= 0.15.

Det er vist byggegrense mot riksvegen- E39.

Tiltaket medfører konflikt med den i plan avsette byggegrense mot veg, (Ørstavegen –E39), ved at utkraga 1.etg vil kome 1.25m fram om gitt byggegrense.

I søknad er dette nærare grunngitt.

Det er også søkt dispensasjon i høve til gitt utnyttingsgrad.

Utnyttingsgraden er noko vanskeleg å definere for denne eigedomen etter som eigedomen ikkje berre omfattar sjølve tomta, men det tilhøyrrer også felles areal for garasje/parkering og tilkomstveg for eigedomen.

Berekna areal/utnytting etter tilbygging er i søknad rekna ut frå netto tomt og med BYA (% bebygd areal i høve til netto tomt). Dette gir då ein BYA på 26.6%.

Rekna som u-grad etter reguleringsplan vert utnyttinga (med tillegg av halve vegareal i tilgrensande veg) $U = 0.20$.

Tek ein med aktuelt garasje/p-areal tilhøyrande eigedomen (1/3 –del av 657.8m²) ved utrekning av U-grad etter reguleringsplan, og legg til tillegg frå tilgrensande veg også her, og med reknar med bebygd garasjeareal, gir dette ein samla utnyttinga på $U=0.18$.

Det er elles registrert at det også for tilgrensande tomter, m.a. eigedomen gamlevegen 31 (17/61), også er noko høgare utnytting enn føresett i reguleringsplan. Dette er det også vist til i søknaden.

Rekna etter same mal er BYA for denne eigedomen 24.6%, medan Ugrad rekna som for omsøkt bygg er rekna til $U=0.20$.

Saka har vore sendt på høyring i høve spørsmål om dispensasjon.

Det er gitt positiv tilråding for dispensasjon frå byggegrense veg, under føresetnad av at omsynet til støy frå vegen vert ivareteke innan for reglane i Miljøverndep. sine retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Utnyttingsgrad er ikkje kommentert ved høyringa.

Ved nabovarsling er det gitt fylgjande merknad frå nabo, eigar av Gamlevegen 31, gbnr 17/61:

"Forst vil vi peike på at det her er snakk om eit heilt nytt og frittståande hus, meir enn eit tilbygg. Etter teikninga skal dere vere eit nytt hus som vil ruve bortimot 8 (7,8) meter høgt frå terrenget.

Vi har store innvendinger mot at det blitt gitt dispensasjon for å bygge dette huset. Vi protesterer på at det vil bli gitt dispensasjon til å utvide arealet til 30% utnytting av tomt, samt bygging nær veg. Vi protesterer også på utforminga/ byggestil huset har, måten det skal stå i terrenget og huset sin høgde.

Vi har fylgjande innspel i forhold til byggsøknad:

Utsikt. *Etter planane/ søknaden kjem det nye huset til å ta nærast all utsikt frå kjellarstova i sokkeletasja vår. Den vil også ta mykje av utsikta frå hovudetasja. Frå hagenivå blir også utsikta rastert. Naboane har tenkt å bygge den nye boligen på stolpar for å heve huset til maksimal høgde, for at dei skal få mest mogleg utsikt utover fjorden. Det nye bygget kjem til å rage 1,5 m over deira noverande mone. Eit bygg som ruver 7,8 meter over terrenget 4 meter frå nabo blir stort, ruvande, dominerande og øydeleggande for utsikt, og bruken av hage blir svært forringa. Det er eit nybygg som bryter med byggeskikken elles i område ved at det blir ståande på pålar over sjølve terrenget.*

Området består i dag av einbustader som i stor grad er lagt i terrenget så godt det let seg gjere, og som derfor harmonerer meir i terrenget. I denne planen er det tatt lite hensyn til naboar og dei kostnadane/ bakdelane det vil få for desse.

Utnyttelsesgrad. *Det står i søknaden at dagens utnyttingsgrad er på 15%. Vi stiller spørsmål om denne utnyttingsgrada er rekna frå forholda/ karta då huset var nytt omkring 1960. E39 var då ein smal grusveg og huset hadde tilkome kun til denne vegen. Sjølv om E39 enno er farleg smal og uoversiktleg så har vegen blitt vesentleg breiare sidan 1960. PS70-80 og truleg også på 90 tallet vart det hovla innover i fjellsida nedanfor huset for å få vegen så brei som mogleg. Det ville undre oss stort om ikkje tomtearealet til gbr. 17 bnr. 49 har blitt redusert sidan 1960 som resultat av dette. I*

Alle fall ynskjer vi ei undersøking og stadfesting omkring stoda omkring dagens tomteareal og utnyttingsprosent.

Hus nær veg. *Blir det bygd slik det er skissert må dette kome uforsvarleg nær E39. Ei oppfordring til vegvesenet er å faktisk undersøke grundig korleis huset i dag ligger i forhold*

til vegen og kor nær det faktisk vil bli vegen. Vi stiller eit stort spørsmålsteikn omkring sikkerheita til dette prosjektet.

Om denne søknaden blir innvilga vil det bety ein verdireduksjon av vår bustad, på grunn av den rasterte utsikta. Fjordutsikt blir bytta ut med ein stor og firkanta vegg som står på pålar. Vi vil på det sterkaste protestere på at det blir gitt løyve til å bygge høgare enn eksisterande mone. Først og fremst krev vi ein reduksjon av takhøgde, men også ein byggestil som i større grad passar inn i miljøet rundt, og til det opphavelige huset for øvrig.”

Vurdering og konklusjon:

Statens vegvesen har tilrådd dispensasjon frå gjeldande byggegrense mot E39.

Viser til omsynet til støy, jf også uttale frå Fylkesmannen, at det ut frå støysonekartet må det gjerast ei nærare støyvurdering etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), slik at ein får klarlagt om tiltaket kan gjennomførast, og få fastlagt eventuelle nødvendige avbøtande tiltak.

Eg legg til grunn at dette vert avklara før handsaming av byggesaka.

Omsøkte utnyttingsgraden er noko høgare enn føresett i reguleringsplan, men som nemnt i saksutgreiinga ikkje vesentleg høgare enn for ein del eksisterande eigedomar i området. I sentrumsområdet er det naturleg, og ein vilja politikk, å legge til rette for noko fortetting og auka utnytting i områder med eldre reguleringsplanar og reguleringsføresegner.

Sett i høve til situasjonsplan og snitt, og dei store terrengskilnadane som er mellom omsøkte tomt og tomte til nabo som har gitt merknad, kan ein ikkje sjå at tiltaket vil vere til vesentleg ulempe for denne eigedomen.

For nedre del av hage vil eit tilbygg her skjerme noko meir mot utsikta mot sjø og fjorden, men vil ikkje vere så omfattande at det vil gje særleg utslag i høve til soltilhøve, jf den store høgdeskilnaden.

Byggplasseringa er innan for normale byggeavstandar etter reglane i plan og bygningslova, og byggehøgde overskrid heller ikkje gjeldande reglar her.

Eg finn såleis omsøkte tiltak å vere innan for forventelege rammer for utbygging i området.

Søklar ynskjer at tilbygget i 1.etg skal vere tilpassa i plan med eksisterande bygg. Spørsmål om å kunne seinke tilbygget ved td at tilbygget vert seinka ved to nedtrinn i planlagt mellombygg, har også vore vurdert i prosessen. Dette har ein gått bort frå då ulempene ved ei slik seinking er vurdert som langt større enn kva dette vil bety m.a, for nabo.

Ein liten sektor av utsikt frå sokkelhusvære og hage vil verte påverka av tilbygget, men eigedomen vil framleis framstå med god utsikt mot sjøen og landskapet på andre sida.

~~Taket på planlagt tilbygg vil ligge under nivå på golvet i sokkeletasjen på naboeigedomen.~~

Monehøgda på tilbygget det er søkt om kjem om lag på nivå med nedre vinduskarm i sokkeletasjen til naboeigedomen, 17/61.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen kjende for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Naturmangfaldlova:

Tiltaket innanfor godkjent arealbruk i plan og vurdert her.

.....
Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endelig vedtak:

Nordplan as v/tl@nordplan.no

Andreas Heltne Sætre og Kari Hesselberg , Gamlevegen 33A , 6102 Volda

Palma Fløtre, Gamlevegen 29 , 6102 Volda

Hanne Karsen og Stig Wold, Gamlevegen 33B , 6102 Volda

Frode Vatnøy og Anne Gjengedal Vatnøy, Gamlevegen 31, 6102 Volda

Klageinstans: Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kopi:

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Statens Vegvesen – Region Midt

Utvikling

Teknisk sektor