



VOLDA KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utvalg: Forvaltningsstyret
Møtestad: Voldsfjorden 1. etg., Rådhuset
Dato: 30.08.2016
Tid: 15:00

Medlemer som er ugilde i ei sak vert bedne om å gje melding, slik at varamedlemer kan bli kalla inn. Jf. § 8, 3. ledd i forvaltningslova.

Vi ber om at forfall vert meldt til servicekontoret/utvalssekretær på telefon 700 58 700 eller på epost postmottak@volda.kommune.no.

Varamedlemer får særskild melding når dei skal møte.

B- saker er underlagt teieplikt og er unnatekne offentleg innsyn.

Møtet er ope for publikum, med unnatak når b-saker vert handsama. Saksdokumenta er lagt ut på heimesida til Volda kommune og til gjennomsyn på servicekontoret.



SAKLISTE

Saksnr.	Sak
PS 58/16	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 59/16	Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte
PS 60/16	Planid 1994004-02 dispensasjon frå kommuneplan frådeling av tilleggsaraeal for bustad på Månaneset gbr 54/2
PS 61/16	Gnr. 18, bnr. 285 - søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av tomannsbustad. Klage på vedtak i Forvaltningsstyret sak 52/16
PS 62/16	Gbr 6/25 og 26 - vorpirar og flytebrygge ved naust/fritidseigedomar Klage på vedtak i Forvaltningsstyret
PS 63/16	Gbr 30/421 og 30/427 Oppføring av ROP-bustader på regulert tomt på Rotset.Dispensasjon frå plan- og bygningslova og reguleringsplan for Næringsområdet øvre Rotset
PS 64/16	Gbr 131/23 Dispensasjon frå høgdekravet i reguleringsplan for Steinsvik
PS 65/16	Tildeling av fellingsløyve til vald nr. 0015 Steinsvik og Vassbakke - klage på vedtak
PS 66/16	ORIENTERINGSSAKER
OS 2/16	Planid 200700-01 - Volda Fergekai- RV 651. Dispensasjon frå reguleringsplan. Forvaltningsstyret sak PS 86/15 - 8.12.2015
OS 3/16	Fylkesmannen - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - gnr 2 bnr 105 - klagarar: Alice Bjerknes og Astrid Roseth
OS 4/16	Fylkesmannen - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, gbr 131/7 - utfylling i sjø og etablering av flytebrygge - tiltakshavar: Sindre Kvangarsnes, klagar: Jon M. Steinsvik



VOLDA KOMMUNE

OS 5/16

**Settefylkesmann - klage etter tillatelse - dispensasjon fra
kommunedelplan og plan- og bygningsloven § 1-8 -
oppføring av/molo - Volda 160/3 - Fylkesmannen omgjør
kommunens vedtak og søknaden om dispensasjon avslås**

PS 58/16 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 59/16 Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Torgeir Stensø

Arkivsak nr.: 2016/588

Arkivkode: 54/2

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

60/16

Forvaltningsstyret

30.08.2016

PLANID 1994004-02 DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLAN FRÅDELING AV TILLEGGSARAEAL FOR BUSTAD PÅ MÅNANESET GBR 54/2

Administrasjonen si tilråding:

- Forvaltningsstyret viser til Pbl § 1-8: «i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser».*
Omsøkte areal har ein verdi som tilseier at slikt særleg omsyn bør takast og søknad om dispensasjon frå kommuneplan for tilleggsareal til bustadtomt i strandsona på Kalvatn vert difor avslått, jf Pbl §19-2.
- Forvaltningsstyret viser til tidlegare vedtak i sak om dispensasjon og deling av grunn ved oppretting av bustadeigedomen gbr 54/7 på Månaneset. På bakgrunn av at det har oppstått ei mistyding under oppmålingsforretninga knytt til bustadtomta, der grunn til naust ikkje vart målt inn slik godkjent i forvaltningssyre-sak 76/13, skal oppmåling og samanføyning av dette arealet til bustadtomta gjennomførast utan kostnader for søkjar.*

Vedleggsliste:

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning datert 07.04.16

Søknad om dispensasjon frå kommuneplan datert 30.03.2016

Situasjonsplan

Brev frå fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 19.05.2016

Jordlovshandsaming, delegert vedtak 19.05.2016

Saksopplysningar:

I brev datert 30.03.16 og i dokument frå grunneigar datert 07.04.2016 er det søkt om dispensasjon frå arealbruken i kommuneplanen for frådeling av tilleggsareal til bustadtomt på gnr 54 bnr 2 ved Månaneset på Kalvatn. Eg viser til kopi av situasjonsplan som ligg ved.

Søknaden er formulert slik:

«20.august 2013 vart det vedtatt fråskilt ei tomt frå Gnr 54 Bnr 2 , Egil Måen til Gnr 54 Bnr 7. Det vart her søkt om at den frådelte tomta ikkje skulle leggjast heilt til vasskanten men at det skulle leggjast til eit naust.

Etter nærmare samråd med grunneigar finn verken han eller vi det hensiktsmessig at det står att ein liten teig mellom den frådelte tomta (54/7) og vasskanten.

Det vil virke meir naturleg då dei nærliggande tomtene også grensar heilt mot vatnet, og det forenkler vidare bruk og forvaltning av området for oss. Framtidige henvendelsar og arbeid slepp då og gå via andre.

Ynskjer difor at den nedereste avgrensinga vert tatt vekk og istaden går grensene i aust og vest på tomta heilt til vasskanten lik som Gnr 54/ 5 . Sjå vedlegg nr. 3

Vi håpar med dette at vi kan unngå ny oppmåling då avgrensing i aust allerede er satt og grensa i vest kan forlengast vidare til vatnet og dermed er nytt areal enkelt å beregne.

Kan vidare presisere at vi sender denne søknad/ hennvendelse på vegne av og i samråd med nåværande grunneigar Egil Måen etter ynskje frå han»

Arealet søknaden gjeld for er lokalisert til sørsida av Måneset ved Kalvassvatnet og ligg på eigedomen gbr 54/2. Arealet som har ein storleik på ca 0,4 da omfattar strandområdet mellom vatnet og nyleg godkjent frådelt bustadtomt gbr 54/7. Dispensasjon frå kommuneplan for det som gjaldt frådeling av bustadtomta vart gitt i forvaltningsstyre-sak 76/13 den 20.08.13.



Området er ikkje regulert, men ligg som Landbruks- natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen. Søknaden krev derfor handsaming som dispensasjon frå kommuneplan samt dispensasjon med heimel i jordlova § 12.

Jordlovshandsaminga er gjennomført av landbruksmyndet jf delegert vedtak 19.05.2016 og delingsløyve for det som gjeld denne lova er gitt.

Søknaden har vore sendt på høyring og det er motteke 5 innspel i saka:

Statens vegvesen, region midt - brev datert 03.05.2016. Har ingen merknad til at det vert gitt dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for frådelling som søkt om.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal - brev datert 19.05.2016.

Etter plan- og bygningslova § 1-8 skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Dersom bustadtomta går heilt ned til vatnet, vil det fort kunne medføre at strandsona blir privatisert, og høve til opphald og fri ferdsel for ålmenta blir hindra. Vi rår difor ifrå at tomta utvidast som omsøkt.

Møre og Romsdal fylkeskommune - e-post motteke 24.05.2016.

Har ingen særskilte merknadar ut ifrå fylkeskommunen sine regionale interesser.

Stiftelsen Bergens sjøfartsmuseum - e-post motteke 23.05.2016.

Museet har ingen merknadar til delinga/arealinnngrepet.

Søknaden er drøfta i administrativt planforum og eg viser til vilkåra i plan- og bygningslova § 1-8 der det er sett krav om særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser ved spørsmål om tiltak i strandsona.

Eg vurderer det aktuelle området til å ha relativ stor verdi i høve ferdsel/friluftsliv for ålmenta og ser det som viktig at slike område vert liggande opne utan å vere privatiserte og med moglege fysiske hinder for ferdsel langs vasskanten. At det tidlegare er gitt løyve til etablering av bustedeigedomar heilt ned til vasskanten i det same området bør ikkje vere styrande for vurderinga av denne delingssøknaden.

I samband med handsaminga av delingssøknaden for det som gjaldt bustadtomta gbr 54/7 vart det akseptert at frådellinga også skulle omfatte areal til naust. Dette momentet vart ikkje fanga opp under sjølve oppmålingsforretninga og eigedomen er derfor ikkje arrondert slik at naust kan plasserast med høveleg nærleik til vatnet.

Både søkjar og kommunen har ansvar for at denne mistydinga skjedde, men for å løyse situasjonen som er oppstått bør det gjerast ei ny oppmåling for det arealet som utgjer nausttomta og dette bør samanføyast med bustadtomta. Kommunen bør gjere dette kostnadsfritt for søkjar.



Situasjonsplan vedlagt søknad handsama i forvaltningsstyret sak 76/13 den 20.08.2013

Vurdering og konklusjon:

På bakgrunn av at strandområde ved vassdrag som dette utgjer viktige areal som natur- friluftslivs- og miljøkvalitetar, bør ein vere restriktive i høve etablering av bustadareal her. Søknaden bør med denne grunngjevinga avslåast.

Helse og miljøkonsekvensar:

Sjå vurdering og konklusjon

Økonomiske konsekvensar:

Ingen kjende

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen kjende

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Egil Måen, Månanesvegen 97, 6110 Austefjorden
Ledvin Skjerdal, Osdalsvegen 220 6110 Austefjorden

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknaden/rekvisisjonen vert framsett i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, bokstav m og § 20-2, samt lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) kapittel 3 og 7.

Alle relevante opplysningar må vere utfylt.
Ved plassmangel, lag eige vedlegg

Søknaden sendast:

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Plass for kommunen sitt stempel

VOLDA KOMMUNE

Saksnr. 2016/588

Ans. UTV

Sns Torgste

- 8 APR 2016

Arendr. BYGG

Klassering 54/2

Søknaden/rekvisisjonen gjeld følgjande eigedom:

Heimelsavar(ar) (med blokkbokstavar):

Gnr. Bnr. Fnr. Seksj.nr

54 2

EBIL MÅEN

Underskrift:

Egil Måen.

Søknaden/rekvisisjonen gjeld:

- ☒ Deling og oppmålingsforretning
- ☐ Oppretting av festetomt
- ☐ Oppretting av punktfeste
- ☐ Anna: (spesifiser) _____
- ☐ Dispensasjon (dispensasjonssøknad skal grunngjevast på eige ark)

Parsellen(ane) skal nyttast til:

Parsell nr.	Areal (ca areal)	Formål	Sjølvstendig brukseining	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr/bnr.	
1	300 m ²		☐	☒	Gnr.	Bnr. 54/7
2	m ²		☐	☐	Gnr.	Bnr.
3	m ²		☐	☐	Gnr.	Bnr.
4	m ²		☐	☐	Gnr.	Bnr.
5	m ²		☐	☐	Gnr.	Bnr.
6	m ²		☐	☐	Gnr.	Bnr.

Arealdisponering

☐ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Namn på plan:

Vis berekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for ny parsell

Vis berekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for restparsell

Avstandar

Går det høgspant kraftlinje/kabel i, eller i nærleiken av tomta? ☒ Nei ☐ Ja, avstand: ... m

Går det priv/off.vass og avløpsledning i eller i nærleiken av tomta? ☒ Nei ☐ Ja, avstand: m

Dersom ja, må ein legge ved ei nærare utgreiing/avklaring med ledningseigar om dette

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1 og §§ TEK10 7-2 og 7-3)		
Er tiltaket plassert i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja, angi sikkerhetsklasse	☐ F1 Liten konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/20 år ☐ F2 Middels konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/200 år ☐ F3 Stor konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/1000 år	
Er tiltaket plassert i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja, angi sikkerhetsklasse	☐ F1 Liten konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/20 år ☐ F2 Middels konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/200 år ☐ F3 Stor konsekvens og sannsynlighet mindre enn 1/1000 år	
Andre natur- og miljøtilhøve? ☒ Nei ☐ Ja, dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i eige vedlegg		
Tilkomst - jf. pbl § 27-4 og veglova §§ 40-43		
Kva slags veg vil ny parsell ha tilkomst frå? ☐ Riksveg ☐ Fylkesveg ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg		
Ny avkøyrsløse eller utvida bruk av eksisterande? ☐ Ny avkøyrsløse frå offentleg veg (plan må vedleggast) ☒ Utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse		Dersom delinga betingar vegrett over privat grunn, må dokumentasjon vedrørende dette leggjast ved.
Er løyve til avkøyrsløse gitt? ☒ Ja ☐ Nei		
Vassforsyning og avløp - jf. pbl §§ 27-1 og 27-2		
Offentleg vassverk: ☐ Ja ☐ Nei Offentleg avløpsanlegg: ☐ Ja ☐ Nei Privat vassverk: ☒ Ja ☐ Nei Privat avløpsanlegg: ☒ Ja ☐ Nei		For tilknytning til privat felles vassverk og avløpsanlegg må løyve til å vere tilknytt og til å kunne gjere naudsynt vedlikehald på anlegget, vedleggast. Dersom det ikkje er gitt løyve til privat avløpsanlegg, må det søkjast på eige skjema som kan leggjast ved denne søknaden.
Vedlegg		
Vedl. nr.: Beskrivelse	Vedl. nr.: Beskrivelse	Legg ved evt. tilleggsopplysningar som kan belyse saka.
4 ☒ Kart/situasjonsplan C4 1 ☒ Gjenpart av nabovarsel C1 ☐ Dispensasjonssøknad ☐ Fråsegn, samtykkje, løyver 2 ☒ Andre vedlegg C2		
Underskrift av søkjar/rekvirent		
Dato 7/4-16	Rekvirenten sitt namn (med blokkbokstavar) Egil Main	Rekvirenten si underskrift Egil Main
Adresse Mananesvegen 97		Postnr/stad 6110 Austefjord
E-postadresse egil.ma@hussa.com		Telefon 95122062
Gebyr for delesak, oppmålingsforretning og eventuell tinglysing skal betalast av		
Betalaren sitt namn og underskrift (dersom dette feltet ikkje er fylt ut korrekt, vil faktura verte sendt rekvirent)		
Dato 7/4-2016	Betalaren sitt namn med blokkbokstavar Ledvin Skjerdal	Betalaren si underskrift Ledvin Skjerdal
Adresse Osdalsvegen 220		Postnr/stad 6110 Austefjord

Ledvin Skjerdal
Osdalsvegen 220
6110 Austefjord

30.03.2016

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

Søknad om tilleggsareal

Viser til telefonsamtale til Torgeir Stensø 26.10.2015 og 30.03.2016 ang. å legge til areal til eksisterande tomt
Gnr 54 Bnr 7 Månaneset.

20.august 2013 vart det vedtatt fråskilt ei tomt frå Gnr 54 Bnr 2 , Egil Måen til Gnr 54 Bnr 7.
Det vart her søkt om at den frådelte tomte ikkje skulle leggjast heilt til vannkanten men at det skulle leggjast til eit naust.

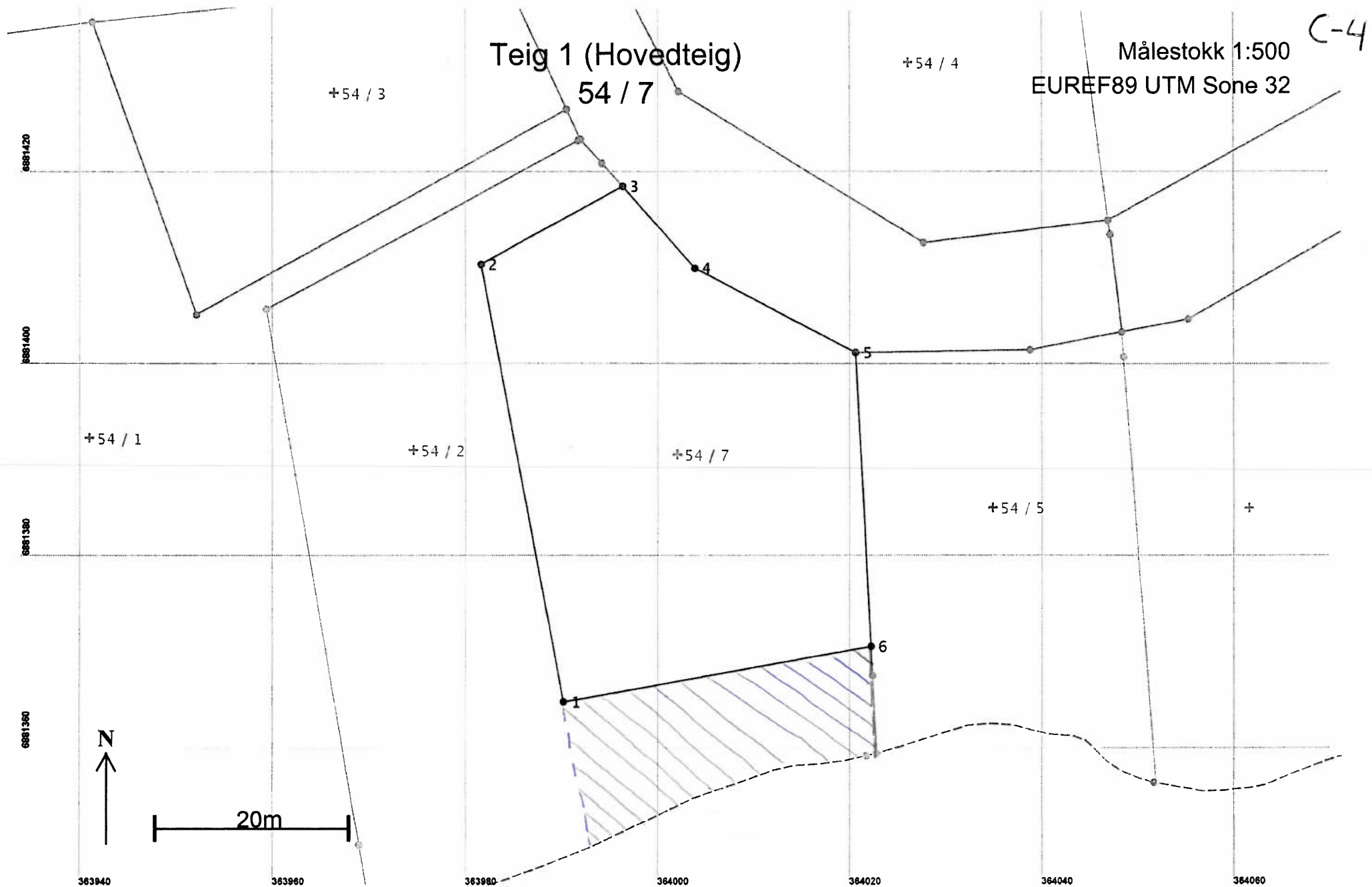
Etter nærmare samråd med grunneigar finn verken han eller vi det hensiktsmessig at det står att ein liten teig mellom den frådelte tomte (54/7) og vannkanten.
Det vil virke meir naturleg då dei nærliggandes tomtene også grensar heilt mot vatnet, og det forenklar vidare bruk og forvaltning av området for oss. Framtidige henvendelsar og arbeid slepp då og gå via andre.
Ynskjer difor at den nedereste avgrensinga vert tatt vekk og istaden går grensene i aust og vest på tomte heilt til vasskanten lik som Gnr 54/ 5 . Sjå vedlegg nr. 3

Vi håpar med dette at vi kan unngå ny oppmåling då avgrensing i aust allerede er satt og grensa i vest kan forlengast vidare til vatnet og dermed er nytt areal enkelt å beregne.

Kan vidare presisere at vi sender denne søknad/ hennvendelse på vegne av og i samråd med nåværande grunneigar Egil Måen etter ynskje frå han.

Mvh.
Ledvin Skjerdal og Reidun Merete Måen

mob: 95228412 / 47026973
e-post: ledvins@hotmail.com



11.07.2014 12.35

Matrikkelbrev for 1519 - 54 / 7

Side 4 av 5



Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2016/588	Avd. Utv
Løpnr.	Sns Terste
24 MAI 2016	
Arkide.	BY66
Klassering P	54/2
Klassering S	

Volda kommune Frådeling av tilleggsareal gnr54 bnr2 Dispensasjon frå kommuneplan og pbl § 1-8

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Generelt

Søknaden gjeld ønske om tilleggsareal til bustadtomt som vart godkjent frådelt i 2013 på Månaneset. Eigar av tomte ønskjer å utvide den med om lag 350 m2 slik at den går heilt ned til vatnet.

Natur- og miljøverninteresser

Etter plan- og bygningslova § 1-8 skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Dersom bustadtomta går heilt ned til vatnet, vil det fort kunne medføre at strandsona blir privatisert, og høve til opphald og fri ferdsel for ålmenta blir hindra. Vi rår difor ifrå at tomte utvidast som omsøkt.

Konklusjon

Vi rår ifrå omsøkte tomteutviding.

Med helsing

Jon Ivar Eikeland (e.f.)
fagsjef - plansamordning

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset	6404	Molde
Statens vegvesen Region midt	Postboks 2525	6404	MOLDE

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakshandsamar:	Børild Skåra	Arkivsak nr:	2016/889
Delegert sak nr:	14/16	Arkiv:	1519/54/2
		Vedtaksdato:	19.05.2016

ENKELTVEDTAK – med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. 6

Saka gjeld: 1519 GNR/BNR 54/2 - SØKNAD OM DELING AV TILLEGG TIL TOMT - EGIL MÅEN

VEDTAK:

I det ein syner til søknad dagsett 07.04.2016 frå Egil Måen, vert det med heimel i jordlova § 12 gitt løyve til frådelling av 0,3 daa frå gnr 54 bnr 2. Grunngevinga er at delinga ikkje svekkjer ressursane på eigedomen nemnande og at den ikkje fører til ulemper for drifta av eigedomen.

Ein rår samstundes til at det vert gitt dispensasjon frå gjeldande plan.

Orientering om rett til å klage på enkeltvedtak:

Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen. Adresser klaga til landbrukskontoret Ørsta/Volda.

Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagd innan fristen. Klagen skal sendast skrifleg til det organet som har gjort vedtaket.

Vis til vedtaket du klagar over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnane du vil vise til i klagen. Dersom du klager seint, slik at det kan være uklårt for oss om du har klaga i rett tid, må du også oppgjje datoen denne meldinga kom fram.

Utskrift:

Egil Måen	Månanesvegen 97	6110	AUSTEFJORDEN
Ledvin Skjerdal	Osdalsvegen 220	6110	AUSTEFJORDEN
Volda kommune	Rådhuset	6100	Volda

postmottak@volda.kommune.no

Saksdokument:

I 12.05.2016 14.04.2016 Oversending av sakspapira for
jordlovshandsaming - Volda kommune

Volda kommune

Samandrag av saka:

Søknaden gjeld frådelling av 0,3 daa frå Maana gnr 54 bnr 2 i Volda, som skal vere tillegg til tidlegare frådelt bnr 7. Søknaden frå grunneigar Egil Måen er dagsett 07.04.2016. Volda kommune har sendt søkjaren førebels svar 14.04.2016, og søknaden er sendt på høyring 29.04.2016.

Tekst frå det førebelse svaret frå Volda kommune:

... Landbruksmyndet vil gjennomføre handsaming etter jordlova.

Søkjaren har i brev dagsett 30.03.2016 gjort greie for kvifor ein søker:

... 20.august 2015 vart det vedtatt fråskilt ei tomt frå Gnr 54 Bnr 2, Egil Måen til Gnr 54 Bnr 7. Det vart her søkt om at den frådelt tomta ikkje skulle leggjast heilt til vannkanten men at det skulle leggjast til eit naust. Etter nærmare samråd med grunneigar finn verken han eller vi det hensiktsmessig at det står att ein liten teig mellom den frådelt tomta (54/7) og vannkanten. Det vil virke meir naturleg då dei nærliggandes tomtene også grensar mot vatnet, og det forenkler vidare bruk og forvaltning av området for oss. ... Ynskjer difor at den nedereste avgrensinga vert tatt vekk og i staden går grensene i aust og vest på tomta heilt til vasskanten lik som Gnr 54/ 5 .
...

Egil Måen er eigar av Maaen gnr 54 bnr 1 og 2. Dei to bnr er samordna som ei eining i landbruksregisteret då dei har same eigar. Landbrukseigedommen er totalt på 639 daa – fordelt på 8 teigar. Markslaga fordeler seg slik:

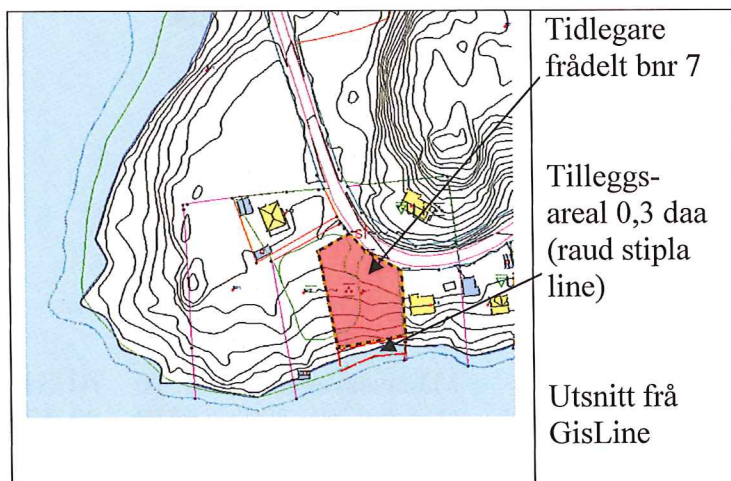
Fulldyrka jord	Overflate - dyrka jord	Innmarks - beite	Skog særskilt hog bonitet	Skog høg bonitet	Skog middels bonitet	Skog låg bonitet	Uprod. skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd
53,3	1,3	106,2	6,9	14,9	218	8,6	213,2	0	5	6,7	5,1

Eigedommen har to våningshus, driftsbygning, garasje, sel, buder og to naust. Bruket har mjølkekvote. Den er for tida utleigd til annan mjølkeprodusent i fylket.

Føremålet med søknaden er å dele frå areal mot Kalvassvatnet slik at bnr 7 vert utvida frå 1.526 m² til 1.826 m².

Arealet ein søker på er registrert som innmarksbeite. Ein er usikker på om denne klassifiseringa er riktig då arealet har mykje skog (furu).

Då bnr 7 vart delt frå vart 0,7 daa fulldyrka jord omdisponert og resten var skog.



Vurderingar:

Tema:	Vurdering:
Ressurs for eigedomen:	Bruket har gode jordressursar. Ei deling vil ikkje svekke desse.
Driftsmessig tilkomst:	Delinga ein søker på får ingen innverknad på tilkomst.
Temabasar i Kilden:	Ingen treff på konflikt.
Påverknad for drifta av landbrukseigedomen:	Ingen
Delinga – ein må vere budd på ... :	Saka gjeld tillegg til eksisterande frådelt tomt. Situasjonen vert ikkje endra.
Plassering:	Plasseringa er i ytterkant mot anna tomt. Gunstig for landbruket.
I høve til planstaus:	LNF-område.

Det skal leggjast vekt på om deling vil medføre drifts- og/eller miljømessige ulempar i høve landbruk.

Denne saka gjeld frådelinga av eit mindre areal på 0,3 daa. Bnr 7 vert med dette tillegget om lag 1,8 daa. Ein har ikkje merknad til storleiken.

Vurderinga skal sjå til at eigedomen etter ei deling har nok ressursar for ei framtidig drift, og ikkje vert vesentleg svekkja.

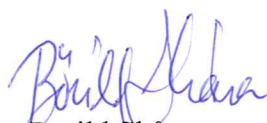
Ein vurderer det slik at plasseringa av her er gunstig. Ein er langt frå driftssenteret og dei beste jordbruksareala. Dersom det vert dyr på bruket, kan ein få beitande dyr inn til eigedomen.

Ut frå ei samla vurdering av momenta som skal leggjast vekt på jmf jordlova, vil vi ikkje gå mot deling her. Med heimel i jordlova rår vi til løyve til deling etter §12.

Ein rår då og til dispensasjon frå gjeldande plan.

Ørsta, 19.05.16


Liv Bente Viddal
seksjonsleiar


Børild Skåra
rådgjevar



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Berit Sandvik Skeide

Arkivsak nr.: 2016/349

Arkivkode: 18/ 285

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

61/16

Forvaltningsstyret

30.08.2016

GNR. 18, BNR. 285 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD FOR OPPFØRING AV TOMANNSBUSTAD. KLAGE PÅ VEDTAK I FORVALTNINGSSTYRET SAK 52/16

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret finn ikkje grunn til å ta klagen frå Norhus Ørsta AS til følge. Styret kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i saka og opprettheld vedtaket sak 52/16 av 14.6.2016.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

1. Klage frå Norhus Ørsta AS, datert 4.7.2016
2. Forvaltningsstyret, sak 52/16 (med vedlegg)
 1. E-post frå Norhus Ørsta AS (datert 24.5.2016)
 2. Terrensnitt, datert 24.5.2016
 3. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 24.5.2016
 4. Søknad om rammetillatelse, registrert 13.4.2016
 5. Søknad om dispensasjon, datert 13.2.2016
 6. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 10.2.2016
 7. Teikningar tomannsbustad, datert 10.2.2016
 8. Merknader i samband med nabovarsel (samledokument)
3. Brev frå Norhus Ørsta AS, datert 11.4.2016. Kommentar til innkomne nabomerknader (omtala som vedlegg Q1).

Bakgrunn:

Forvaltningsstyret handsama i møte 14.6.2016, sak 52/16, søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad innanfor reguleringsplan for Engeset – Klepp. Søknaden gjaldt oppføring av tomannsbustad på gnr. 18, bnr. 285.

Forvaltningsstyret var på synfaring på staden. Nabo til tomte tok også del på synfaringa. Tiltakshavar var til stades siste del av synfaringa og under handsaming av saka. Saka vart drøfta både før og etter synfaringa.

Administrasjonen si tilråding til møtet var slik:

«Med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285.»

Forvaltningsstyret gjorde slikt vedtak:

«Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.»

Saksopplysningar:

Plan- og bygningslova, § 1-9, gir høve til å klage på vedtak fatta i medhald lova. Forvaltningslova gjeld for klagehandsaminga.

Melding om vedtak vart sendt til naboar med høve til å klage i samsvar med reglane i Forvaltningslova, jf. skjema for klagehandsaming og opplysningar om klagefrist etc.

Kommunen har motteke klage frå tiltakshavar Norhus Ørsta AS. Klagar er part i saka, og har rettsleg klageinteresse i saka. Klagen er framsett innanfor lovbestemt klagefrist og vilkåra for å handsame saka som klagesak er oppfylt.

Klagen sitt innhald:

Norhus Ørsta AS meiner Forvaltningsstyret ikkje har gitt noko grunngeving i vedtaket. Tiltakshavar viser til at administrasjonen har gjort ei grundig vurdering, og kome fram til at fordelane er større enn ulempene i saka.

Norhus Ørsta AS hevdar at liknande saker har skapt presedens over lang tid gjennom tidlegare vedtak i Forvaltningsstyret. Det vert m.a. vist til byggesak knytt til gnr. 18, bnr. 312, der grunneigar har fått godkjent ei utnyttingsgrad på 21,9. Det vert også vist til at samtlege naboar som har hatt merknader til byggesaka, har overskride krav til utnytting av tomte

Tiltakshavar viser til at plan og vedtekter for Engeset – Klepp er av eldre dato og ikkje tilpassa dagens faktiske bruk av reguleringsplanen sine rammer for utbygging. Norhus Ørsta AS meiner nyare planar i sentrum av Volda vil ha ein BYA på mellom 30-35% i dette området.

Norhus Ørsta AS meiner manglande dokumentasjon i saka til Forvaltningsstyret gir grunnlag for sakshandsamingsfeil. Tiltakshavar hevdar at vedlegg Q1 knytt til byggesaka ikkje var sendt ut som vedlegg til saka i Forvaltningsstyret.

Vurdering:

Forvaltningsstyret meiner ulempene er større enn fordelane i saka, og har avvist søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad. Styret har ikkje gitt noko nærare utdjuping knytt til fordelar og ulemper. Etter Forvaltningslova sin § 24, første ledd, skal enkeltvedtak grunnjevast samstundes med vedtak, både frå administrasjonen si side og politisk. Ein kan stille spørsmål ved om Forvaltningsstyret sitt vedtak er tilstrekkeleg grunngeve.

Saka er godt opplyst. Administrasjonen har med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, funne at vilkåra (vesentleg sett til side og fordelar større enn ulemper) er oppfylt, og tilrådd

godkjenning av søknad om dispensasjon. Norhus Ørsta AS har i klagen gitt klart uttrykk for at dei meiner administrasjonen har gjort ei grundig vurdering.

Administrasjonen og Forvaltningsstyret har hatt ulik vektlegging i høve til fordelar og ulemper i denne saka. Administrasjonen meiner fordelane er større enn ulempene, medan Forvaltningsstyret meiner ulempene er større enn fordelane.

Norhus Ørsta AS viser til liknande saker og hevdar at dei har skapt presedens over lang tid gjennom tidlegare vedtak i Forvaltningsstyret. Vidare viser tiltakshavar til at gjeldande plan og vedtekter for området er av eldre dato. Norhus Ørsta AS meiner nyare planar i sentrum av Volda vil ha ein BYA på mellom 30-35% i dag.

Ovannemnde argument frå tiltakshavar er framført på ein ryddig og sakleg måte. Det er Forvaltningsstyret som har mynde til å avgjere søknader om dispensasjon i Volda kommune. Ingen har krav på å få dispensasjon, sjølv om vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Dette ligg innanfor kommunen sitt frie skjønn å avgjere.

Det er korrekt at vedlegg Q1 (brev til Volda kommune frå Norhus Ørsta AS, datert 11.4.2016), til byggjesaka ikkje var lagt ved saka til Forvaltningsstyret. I vedlegg Q1 går tiltakshavar kort gjennom og kommenterer merknadene frå naboane i samband med nabovarslinga. Kopi av merknadene frå naboane utan kommentarar (samledokument) var derimot lagt ved saka til Forvaltningsstyret.

Utviklingssjefen ser at det kan vere uheldig av vedlegg Q1 ikkje var lagt ved saka til Forvaltningsstyret. Spørsmålet er om manglande dokumentasjon har påverka vedtaket i saka. Etter utviklingssjefen si vurdering har ikkje det påverka saka.

Konklusjon:

Utviklingssjefen finn ikkje at klagen frå Norhus Ørsta AS inneheld nye moment og rår til at vedtaket i sak 52/16 av 14.6.2016 vert oppretthalde.

Jørgen Vestgarden
Utviklingssjef

Vedtak vert sendt til:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Julsundvegen 9, Postboks 2520, 6404 Molde.

Kopi av vedtak:

Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda
Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda
Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda
Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda
Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund
Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda
Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda
Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda

Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke



Volda kommune

Telefon: 70 05 87 00

E-post: postmottak@volda.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.volda.kommune.no>

Enkeltvedtak - klage

Informasjon om klageordninga

Enkeltvedtak er vedtak som gjeld rettar eller plikter til ein eller fleire bestemte personar. Dei fleste søknader blir som regel avgjorde med eit enkeltvedtak.

Hovudregelen er at alle enkeltvedtak skal ha ei grunngjeving. Dette er særleg viktig i klagesaker. Grunngjevinga viser til dei reglane vedtaket byggjer på.

Enkeltvedtak kan klagast på av personar vedtaket gjeld for. I vedtaket vil det vere opplyst om kvar klaga skal sendast.

Opplysningar om klagaren

Etternamn NORHUS ØRSTA AS	Fornamn	Fødselsdato 982 018 404
Adresse INDREHOVDEV. 64	Postnr. 6160	Poststad HOVDEBYGDA
E-postadresse orsta@norhusnorge.no	Telefonnr. 700 65000	

Klaga gjeld

Vedtak fatta i FORVALTNINGSSTYRET	
Fristen for å klage er: 4 veker når vedtaket gjeld helse- og omsorgstenester 3 veker når vedtaket gjeld andre typer tenester Klagefristen gjeld frå den dagen du mottok vedtaket.	
Dato for vedtaket 20.06.16	Vedtaket er motteke dato
Saksnr./Journaln. ARKIVSAK NR. 2016/349 LØPENR. 7428/2016	
Klaga SJÅ FØLGESKRIV MED VEDLEGG	
Grunngjeving for klaga SJÅ FØLGESKRIV MED VEDLEGG	
Med visse avgrensingar har du rett til å sjå saksdokumenta. Ta da kontakt med forvaltingsorganet som har gjort vedtaket.	

Vedlegg

Her oppgir du ev. vedlegg som styrkjer klaga.		
Type vedlegg	Last opp vedlegg	Ettersend per post
Type vedlegg	Last opp vedlegg	Ettersend per post
Type vedlegg	Last opp vedlegg	Ettersend per post
Type vedlegg	Last opp vedlegg	Ettersend per post
Type vedlegg	Last opp vedlegg	Ettersend per post

Underskrift	
Sted og dato <i>Hovdebygda 4/7-16</i>	Underskrift <i>Tone Melchior</i> <i>FOR NORTUS ØRSTA AS</i>

KOPI



Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Fylkeshuset
6400 Molde.

Hovdebygda, 04.07.2016

Klage på vedtak i forvaltningsstyret 14.06.16,
Søknad om dispensasjon Gbr. 18/285 Volda kommune.

Viser til vedtak i byggesak 52/16 i Forvaltningstyret i Volda kommune.
Vedlagt følger kopi av vedtak, søknad om rammeløyve, nabomerknader samt vår kommentar til innkomne merknader.

Søknaden ligg innanfor reguleringsplanen for Engeset Klepp, og er regulert til frittliggjande bustader.

Saken er grundig utreia av administrasjonen i Volda Kommune

Vedtak i saka: Søknad om dispensasjon er avvist.

Vi legg til grunn at dette har samanheng med at det er naboene sine merknadar som er tatt til fylgje og dermed har resultert i eit vedtak om at ulempene er større enn fordelene, i strid med det som Utviklingssjefen har konkludert med. Vedtaket i forvaltningsstyret er ikkje begrunna.

Saksutreiing.

Den faglege vurdering og oppsummering til tiltaket frå utviklingssjefen knyt seg til liknande saker som er handsama innanfor same planområde samenhaldt med generelle politiske retningslinjer, der denne del av Volda sentrum er eit pressområde der det er vanskeleg å gjennomføre utbygging innanfor den BYA-avgrensning som planen formelt har. Samtlege naboar som har hatt merknader til byggesaka, har sjølv overskride krav til utnytting av tomta.

I vedtak i byggesak på gbr 18/312 (nabotomta) heiter det i vurdering av planstatus:

«Området er regulert til bustadføremål, jf. Reg.pla. Engeset Klepp godkjent 20.11.1997. Maksimal tillaten utnytting er sett til U=20 %. Egedomen har tomtestorleik på 797,4 m². Bebygd areal er utrekna til 175 m², dvs 21,9. Innafor sentrumsområdet er dette ei utnytting som er akseptert gjennom fleire planvurderingar. Det vert også å vise til regulerte fortettingar i sentrumsområdet der det er vanleg å fastsette utnyttingsgraden opp mot 30-35 % BYA. Eg finn å kunne godkjenne tiltaket utan dispensasjon.»

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
6150 Ørsta

Telefon 70065000
Epost: orsta@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 90506535
lh@norhusnorge.no

Bankgiro: 3992.04.15613
Foretaksnr. 982 018 404

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Fylkeshuset
6400 Molde.

Hovdebygda, 04.07.2016

Klage på vedtak i forvaltningsstyret 14.06.16,
Søknad om dispensasjon Gbr. 18/285 Volda kommune.

Viser til vedtak i byggesak 52/16 i Forvaltningstyret i Volda kommune.
Vedlagt fylgjer kopi av vedtak, søknad om rammeløyve, nabomerknader samt vår kommentar til innkomne merknader.

Søknaden ligg innanfor reguleringsplanen for Engeset Klepp, og er regulert til frittliggjande bustader.

Saken er grundig utreia av administrasjonen i Volda Kommune

Vedtak i saka: Søknad om dispensasjon er avvist.

Vi legg til grunn at dette har samband med at det er naboene sine merknadar som er tatt til fylgje og dermed har resultert i eit vedtak om at ulempene er større enn fordelene, i strid med det som Utviklingssjefen har konkludert med. Vedtaket i forvaltningsstyret er ikkje begrunna.

Saksutreiing.

Den faglege vurdering og oppsummering til tiltaket frå utviklingssjefen knyt seg til liknande saker som er handsama innanfor same planområde samenhaldt med generelle politiske retningslinjer, der denne del av Volda sentrum er eit pressområde der det er vanskeleg å gjennomføre utbygging innanfor den BYA-avgrensning som planen formelt har. Samtlege naboar som har hatt merknader til byggesaka, har sjølv overskride krav til utnytting av tomta.

I vedtak i byggjesak på gbr 18/312 (nabotomta) heiter det i vurdering av planstatus:

«Området er regulert til bustadforemål, jf. Reg.pla. Engeset Klepp godkjent 20.11.1997. Maksimal tillaten utnytting er sett til U=20 %. Eigedomen har tomtestørleik på 797,4 m². Bebyggd areal er utrekna til 175 m², dvs 21,9. Innafor sentrumsområdet er dette ei utnytting som er akseptert gjennom fleire planvurderingar. Det vert også å vise til regulerte fortettingar i sentrumsområdet der det er vanleg å fastsette utnyttingsgraden opp mot 30-35 % BYA. Eg finn å kunne godkjenne tiltaket utan dispensasjon.»

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
6150 Ørsta

Telefon 70065000
Epost: orsta@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 90506535
lh@norhusnorge.no

Bankgiro: 3992.04.15613
Foretaksnr. 982 018 404

Vi legg ellers til grunn at tidligere utnyttingsgrad vart fastsatt under anna lovverk og syner til gjeldande teknisk forskrift og beregning av Grad av utnytting etter dei krav som gjeld i dag.

Det er bygd flere tomannsbustader i området der BYA er beregna etter nyare regelverk og overstig U-grad i reguleringsføresegnene for området (U=20 %).

Merknader frå naboane har samanfallande argumentasjon, men alle forhold utanom utnyttingsgrad er vurdert å måtte tilbakevisast, i og med tiltaket på øvrige punkt tilfredsstiller reguleringsføresegnene på alle punkt. Dette er retningslinjer som ikkje kan settast til side ved handsaming av søknaden. Vi står derfor tilbake med Grad av utnytting som einaste avvik til reguleringsføresegner frå 1997, som ikkje er oppdatert til den utbygginga som faktisk skjer innanfor planområdet.

Under vil vi oppsummere merknadar frå naboar slik dette er formulert i brev frå oss ved innsending av saken:

Kommentar til innkomne merknader datert 11.04.16.

Som det går fram av dette brevet har naboane på sine tomter bygd ut sine eigedomar utover disse U=20%. Byggesakene til disse kan om nødvendig oversendast

Saken i seg sjølv kan gi grunnlag for å kunne hevde at dette kan oppfattast som ein forskjellsbehandling som snur opp ned på dei køyrereglar forvaltningsstyre og administrasjon i kommunen har etablert. Vi er avhengige av forutsigbarhet og at lovverk og etablert praksis vert handheva slik at det er likheit for alle.

Dette gjeld i høgste grad byggesakene til dei som har kome med merknadar:

18/309: BYA 24,3 %. Enebolig. I tillegg mindre uthus og bygninger på eiendommen som ikke er medtatt i beregningen. (Kiperberg)

18/243: BYA 21,9 % Tomannsbolig.

18/224: BYA 22,7 % Enebolig.(Heggedal)

Vår kommentar til nabomerknadane, vedlegg Q1 i byggjesaka, var ikkje med i det grunnlaget forvaltningsstyret fekk oversendt i denne saka. Dette er eit viktig dokument i saka, og burde absolutt være ein del av det grunnlaget forvaltningsstyret skulle ta avgjerd utifrå. Kopi av vedlegg Q1 fylgjer vedlagt.

Når Forvaltningsstyret snur i ei byggesak som denne utan grunngjeving, er det grunn til å tru at her kan vere bakanforliggende grunnar til utfallet i saka. Eventuelle nære relasjonane mellom naboar og medlemmar av forvaltningsstyret kan ikkje overstyre ei fagleg vurdering av byggjesaker i kommunen.

Vi meiner at der er sær mange liknande saker i området som skaper presedens for denne saka og at slike omsyn er satt til sides i denne saka. For i dei tilfelle

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
6150 Ørsta

Telefon 70065000
Epost: orsta@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 90506535
lh@norhusnorge.no

Bankgiro: 3992.04.15613
Foretaksnr. 982 018 404

der lobbyister nyttar sine muligheiter til å fremme sitt syn i enkeltsaker dei er involvert i, bør likevel lovverket ha lik verknad for alle.

Oppsummering:

1. Det er ikkje gitt noko grunngjeving frå forvaltningsstyret for vedtaket. Administrasjonen har gjort ei grundig vurdering, og har kome til at fordelane er større enn ulempene i denne saka (side 8 av 9 i vedtak).
2. Liknande saker har skapt presedens over lang tid gjennom tidligere vedtak i Forvaltningsstyret.
3. Regelendringane i seg sjølv endrar grunnlaget for beregning av BYA. Plan og vedtekter for Engeset Klepp er av eldre dato og ikke tilpassa dagens faktiske bruk av reguleringsplanen sine rammer for utbygging. Nyare planar i sentrum av Volda ville ha en BYA på mellom 30-35 % i dette pressområdet.
4. Manglande dokumentasjon i grunnlag til forvaltningsstyret / sakshandsamingsfeil

Med bakgrunn i dette klagar vi på vedtaket i saka.

Med vennleg helsing
Norhus Ørsta AS


.....
for Lauritz Holsvik
90506535

Kopi til Volda Kommune, avdeling for utvikling.



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda

Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda

Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda

Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 D, 6102 Volda

Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda

Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda

Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund

Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda

Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda

Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda

Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2016/349	7428/2016	18/ 285	SVK/ UNNISTRA	20.06.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD I REGULERINGSPLAN, GBR. 18/285

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 14.06.16, hadde føre ovannemnde som sak 52/16, der det vart gjort slikt vedtak:

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Ettersom dette er eit enkeltvedtak som kan klagast på i høve forvaltningslova, legg vi ved skjema med meir opplysningar om klagefrist m.m.

Volda kommune, servicekontoret


Unni Strand

sekretær

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Berit Sandvik Skeide

Arkivsak nr.: 2016/349

Arkivkode: 18/ 285

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

52/16

Forvaltningsstyret

14.06.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD I REGULERINGSPLAN,

Handsaming:

Det vart halde synfaring i saka. Saka vart drøfta både før og etter synfaringa.

Idar Flo, V, kom med fylgjande alternativt framlegg:

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

Røysting:

Ved alternativ røysting mellom tilrådinga frå administrasjonen og framlegget frå Idar Flo, fekk Flo sitt framlegg ni røyster og vart vedteke. Tilrådinga frå administrasjonen fekk 0 røyster og fall.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 14.06.2016

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

GBR. 18/285

Administrasjonen si tilråding:

Med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285.

Vedlegg:

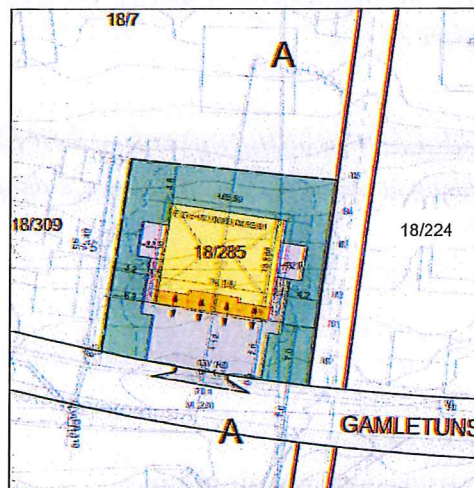
1. E-post frå Norhus Ørsta AS (datert 24.5.2016).
2. Terrengsnitt, datert 24.5.2016.
3. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 24.5.2016.
4. Søknad om rammetillatelse, registrert 13.4.2016.
5. Søknad om dispensasjon, datert 13.2.2016.
6. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 10.2.2016.
7. Teikningar tomannsbustad, datert 10.2.2016.
8. Merknader i samband med nabovarsel (samledokument).

Saksopplysningar:**Bakgrunn:**

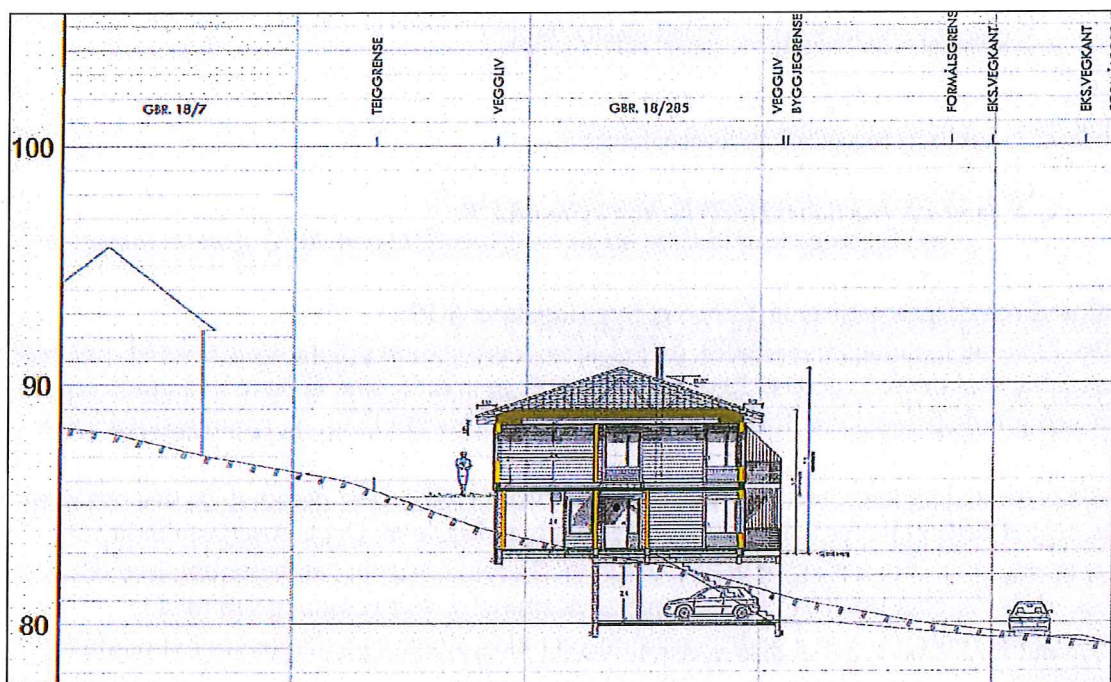
Norhus Ørsta AS har søkt om løyve for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285. Det er også søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad (§ 4, punkt g i reguleringsføresegnene) frå reguleringsplan for Engeset – Klepp (plan ID 1989004).



Lokalisering av gbr. 18/285, Gamletunvegen 12



Utsnitt frå situasjonsplan for gbr. 18/285

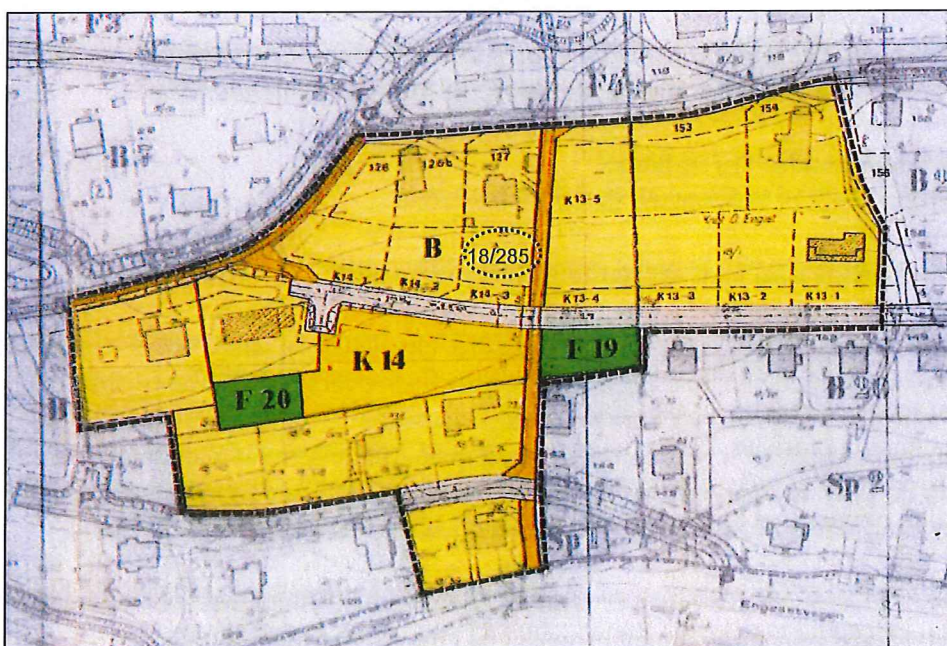


Terrengsnitt, A-A, 10.2.2016

Tomtestorleik	626 m ²
Areal bebyggelse	175,20 m ²
Grad av utnytting	27,9 %

Planstatus:

Gnr. 18, bnr. 285 er i reguleringsplan for Engeset – Klepp lagt ut til bustadføremål (frittstående bustader, B). For kvar bustad skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomte. Maksimum BYA er sett til 20 %.



Sitat frå § 4, punkt g) i reguleringsføresegnene:

”§ 4. Område for frittstående bustader, merka B:

g. Bygningane skal ikkje ha større grunnflate enn 20 % av netto tomteareal”.

Søknad om dispensasjon, jf. Plan- og bygningslova § 19:

Etter Plan- og bygningslova (2008), § 19-1 krev dispensasjon grunngeven søknad. Før vedtak vert fatta, skal naboar varslast. Regionale og statlege mynde, skal få høve til å uttale seg før det vert gitt dispensasjonar frå planar, plankrav og forbodet i Plan- og bygningslova § 1-8.

Etter plan- og bygningslova § 19-2, kan kommunen gi varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av Plan- og bygningslova. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen. Ein kan ikkje gi dispensasjon, dersom omsynet bak bestemmelsen det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas formålsbestemmelse vert vesentleg sett til side.

I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Søkar sine argument for dispensasjon:

Søkar sine argument for dispensasjon, sitat:

”Vår plan gir ei utnytting på 27,9 %. Dette er i dag ikkje noko unormal høg utnytting av tomta. Vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære områder og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 %. Fleire av eigedomane i nærområdet har utnyttingsgrad over det som er tillatt i fylgje reguleringsføresegnene. Området ligg innanfor eit pressområde og behovet for bustadar er stort. Bustadane passar både familiar i etableringsfasa og dei som allereie er etablerte. I tillegg er dette eit tiltak som er godt tilpassa terrenget, og vil ikkje medføre nokon ulempe for naboar.

Slik vi ser det vil fordelane med å gi dispensasjon større enn ulempene, og vi ber om at det vert gitt dispensasjon fra reguleringsføresegnene i denne saka”.

Nabovarsel - merknader frå naboar:

Tiltakshavar har sendt ut nabovarsel, datert 12.2.2016.

I samband med nabovarsel kom det inn følgjande merknader:

Merethe og Rune Heggedal, datert 21.2.2016 (nabo, gbr. 18/224), viser innleiingsvis til at tomta ligg i ei kjede med einbustader som er bygde i samsvar med reguleringsplanen. Heggedal meiner det ikkje er lagt fram vesentlege argument for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrada i området. Heggedal meiner også at begrunnelsen om at andre har fått dispensasjon ikkje er noko argument for ytterlegare fortetting i området. Vidare meiner Heggedal at økonomien i prosjektet ikkje bør leggjast vekt på i ein dispensasjon

Heggedal viser til at Gamletunvegen er smal og allereie nokså tungt belasta med biltrafikk og parkering. Heggedal meiner ein tomannsbustad på gnr. 18, bnr. 285 vil belaste

Gamletunvegen ytterlegare. Avslutningsvis kommenterer Heggedal fasadeteikningane for prosjektet. Merknadstillar meiner bygningen er for høg og dårleg tilpassa tomte og bustadane i nabolaget. Garasjeanlegget gjev eit massivt inntrykk i fronten og huset er trekt langt ned på tomte i høve til høve høgda på bygninga. Heggedal meiner det vil vere til vesentleg ulempe for dei i høve solforhold på ettermiddag. Bygningen vil ikkje falle naturleg inn i omgjevnadene på den vesle tomte.

Sameige Gamletunvegen 11 og 13, datert 24.2.2016(naboar, gbr. 18/333), slår innleiingsvis fast at alle husa på oppsida av Gamletunvegen er einebustader. Husa ligg på line, med om lag same høg. Sameiget meiner huset vil bli dominerande sett frå Gamletunvegen. Eigarane etterlyser snitt som viser planlagt hus og eksisterande hus. Sameiget meiner tomannsbustaden må ha same høg som eksisterande bebyggelse på oppsida av vegen. Bebuarane i Gamletunvegen 11 og 13, meiner tiltaket ikkje er tilpassa terrenget. Sameiget gir uttrykk for at dei meiner ønsket om auka utnyttingsgrad, frå 20 % i gjeldande reguleringsplan, til 27,9 %, er ein vesentleg auke.

Gamletunvegen er smal og utan fortau. Vegen har ikkje møteplassar utanom private avkøyrslar. Sameiget stiller seg kritiske til auka utnyttingsgrad med større trafikk og utfordringar knytt til parkering.

Rune Kiperberg, datert 24.2.2016 (nabo, gbr. 18/309) forventar at gjeldande reguleringsplan vert lagt til grunn for saka. Kiperberg kan ikkje sjå at det skal vere gode argument som talar for ein dispensasjon som omsøkt. Kiperberg meiner omsøkte tomannsbustad vert stor og dominerande på tomte. Kiperberg gir klart uttrykk for at han meiner omsyn til eksisterande nabolag og estetikk skal vektleggast sterkare enn økonomiske interesser.

Vurdering:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Engeset – Klepp (godkjent i 1989), og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomførast. Tomte er i gjeldande plan lagt ut til bustadforemål (frittstående bustader, B). Maksimum BYA er sett til 20 %. Planen vart vedteken i 1989. Det skal i utgangspunktet ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan.

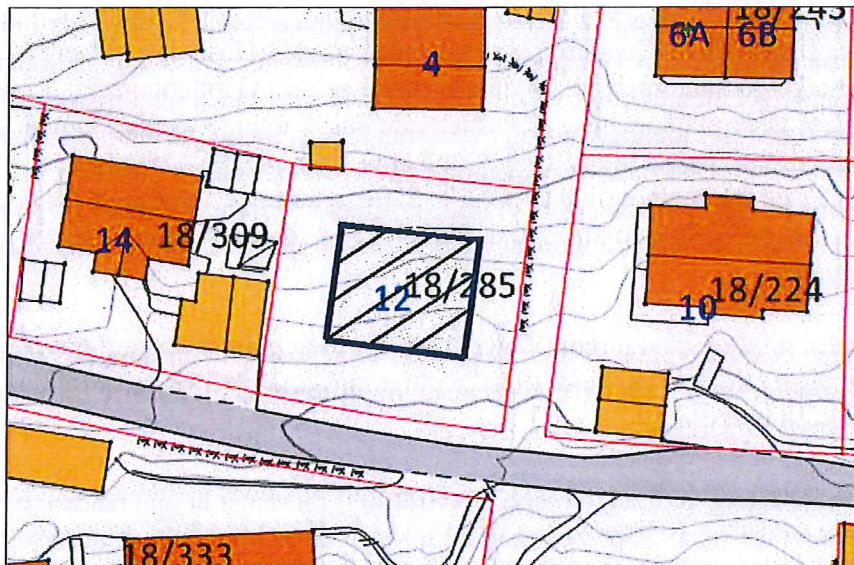
Jamfør § 19-2 i plan- og bygningslova, må dei to vilkåra (vesentleg sett til side og fordelane større enn ulempene) vere oppfylt for at ein kan gi dispensasjon. Kommunen har ikkje høve til å gi dispensasjon dersom desse vilkåra ikkje er oppfylt.

Vesentleg sett til side

Tiltakshavar ønskjer å føre opp tomannsbustad på tomt som er regulert til bustadforemål, frittstående bustad, med utnyttingsgrad 20 %. Tiltakshavar ønskjer å auke utnyttingsgrada frå 20 % til 27.9 %. Omsynet bak føresegna si fastsetting av utnyttingsgrad, er å regulere bygningane sitt volum over terreng og bygningane sitt totale areal. Andre omsyn som skal ivaretakast er sikring av utomhusareal. Ein skal også sikre ei heiltheitleg utnytting av tomtene i området.

Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader, med unntak av fleirmannsbustaden på gbr.18/333, som ligg på nedsida av Gamletunvegen. Gnr. 18/333 er lagt ut til konsentrerte bustader i reguleringsplanen.

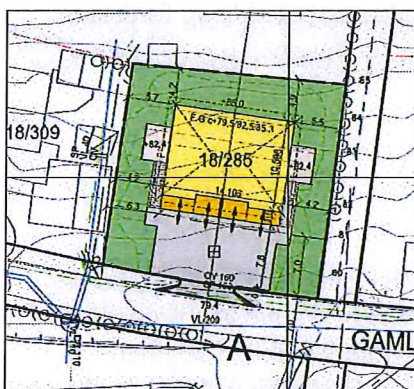
Ser ein nærare på omsøkte bygg sitt volum over terreng (høgd over havet), ser ein at mønet vil ligge i underkant av 91 moh. Mønet på eksisterande hus på gbr.18/224 ligg på om lag 90.3 moh og gbr.18/309 sitt møne ligg på 84 moh. Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg noko ut høgdemessig. Huset vil også bli liggjande lenger fram på tomte enn bygningane på nabotomtene.



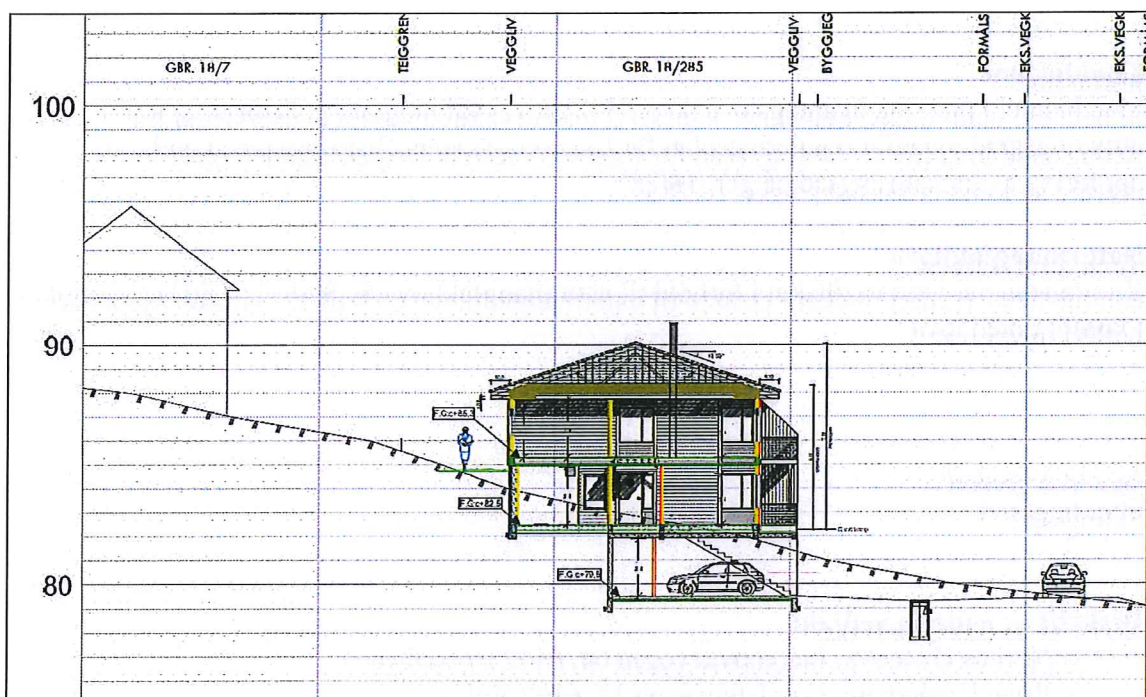
Ca. plassering av tomannsbustaden på gbr. 18/285

Med bakgrunn i ovannemnde, tok sakshandsamar kontakt med Norhus Ørsta AS. Kommunen oppfordra tiltakshavar til å vurdere om det let seg gjere å trekkje huset lenger bak på tomte, og senke bygget noko.

Norhus Ørsta AS sende inn nytt forslag til terrengsnitt og situasjonsplan 24.5.2016. Tiltakshavar har flytta bygget 0,6 m lenger bak på tomte. Huset er senka 0,5 m.



Situasjonsplan, datert 24.4.2016



Terrengsnitt A – A, 24.5.2016

Etter kommunen si vurdering, har Norhus Ørsta AS, tilpassa prosjektet på ein god måte, ved å senke bygget med 0,5 m og flytte bygget 0,6 m bak på tomta.

Når det gjeld utnytting av tomta, vert det vist til at naboeigedommane har ei høgare utnytting enn 20 %. Det vert også vist til liknande saker innanfor Egset-Klepp, der ein har akseptert utnyttingsgrad mellom 30 og 35 %.

Omsøkte tomannsbustad vil etter kommunen si vurdering skilje seg noko ut i høve til eksisterande busetnad når det gjeld volum over terreng og totalt areal på tomta. Kommunen meiner like vel at prosjektet ligg innanfor kva ein kan akseptere i området. Omsynet bak bestemmelsen blir etter kommunen si vurdering ikkje vesentleg segg til side.

Overvekt av fordelar

Tiltakshavar viser i søknaden til at vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære område, og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 % i dag. Kommunen har tidlegare gitt dispensasjon i høve til utnyttingsgrad i liknande prosjekt (gbr. 18/312).

Gbr. 18/285 ligg innanfor pressområde, og det er etter kommunen si vurdering vanskeleg med ei lågare utnytting ved oppføring av ny bebyggelse i dette etablerte området. Tiltaket si gesims- og mønehøgde ligg innanfor reglane i plan- og bygningslova. Avstand frå nabogrense er også i tråd med lovverket.

Etter ei samla vurdering, meiner utviklingssjefen at fordelane ved ein dispensasjon i denne saka er større enn ulempene.

Konklusjon:

Med heimel i plan- og bygningslova kap. 19-2 gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad innanfor reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285.

Naturmangfaldlova:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfaldlova §§ 8 til 12. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med lova.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

- Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda
- Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda
- Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda
- Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 D, 6102 Volda
- Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
- Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda
- Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund
- Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda
- Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda
- Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda
- Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6400 Molde.

Hei Bodil

Her har vi laga ei revidering basert på vår samtale.

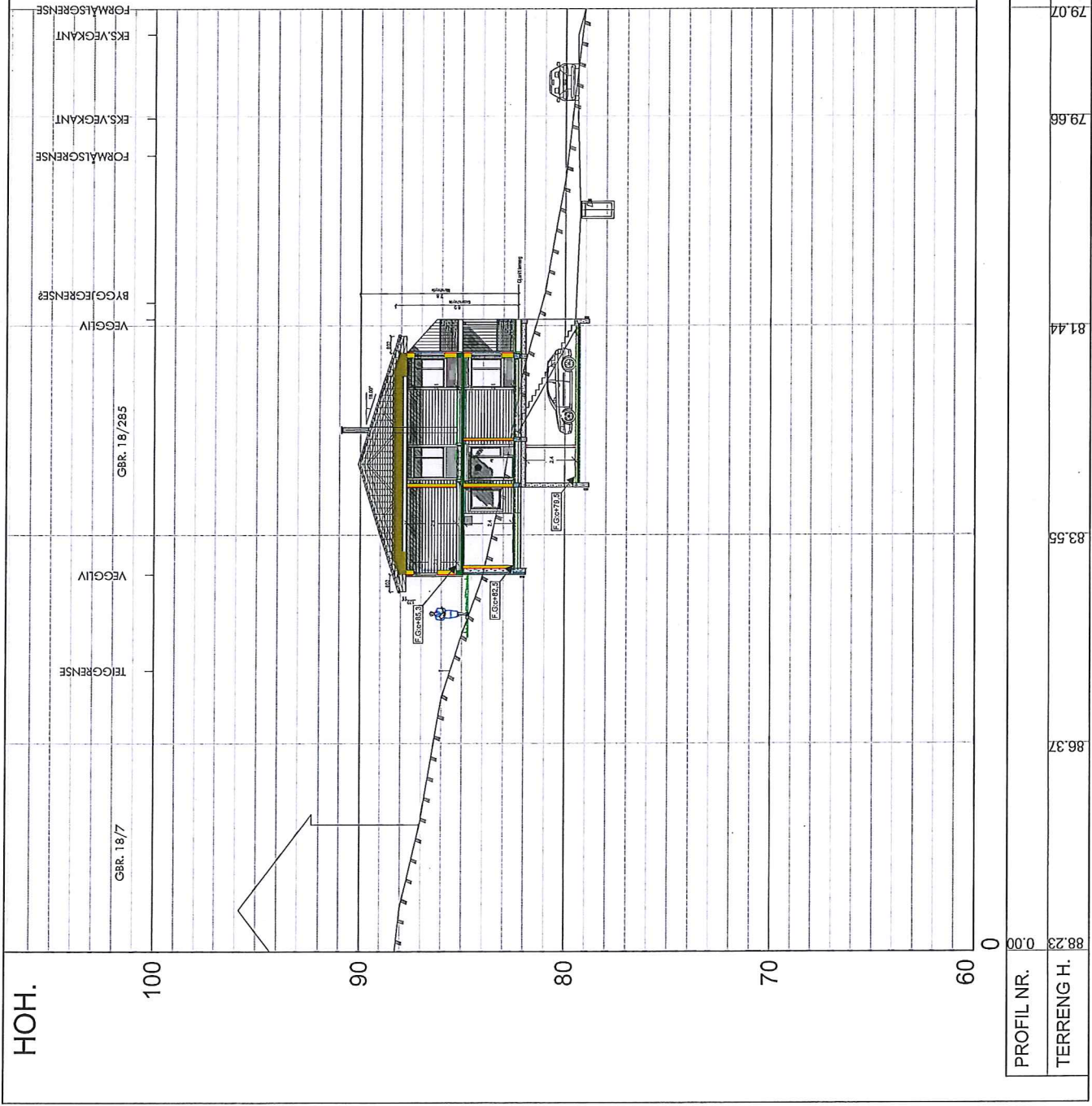
For å imøtegå naboar har vi laga ei meir kompakt løysing der vi har senka og trekt huset bakover.

Vi har også mulegheit for å legge flatt tak på huset, men dette meiner vi ikkje står i stil med gata for øvrig.

Vi vonar tilpassinga i naborunda vil kunne medføre at administrasjonen ser positivt på vår søknad.

Mvh Einar Holsvik

Mob: 99 25 77 11



A		Hus flyttet 0,5m nord og senket 0,5m	JMO	24.05.18
Revisjon	Revjorstat		Sign.	Revdato
Firma		Per Mulvik AS	Sentid:	70 07 49 80
		Besøkt:	Mottatt:	70 07 49 84
		Besøktstidspunkt:	Mottattstidspunkt:	
		Postadresse:	Postnummer:	
		Postboks:	Postkoden:	
		Organisator:	E-post:	
Prosjektnavn:		Gamletunvegen-gbr.18/285 Volda		
Oppdragsnavn:		Tomteservice AS		
		Indrehovdevegen 64		
		6160 Hovdebygda		
Prosjektleder:				
Tittel:		Snitt A		
		Tilgjengelighet:		
		Dato:		
		Kontaktperson:		
		Dato:		
		Erstatningsansvar:		
Tilgjengelighet:		SØKNAD		
Prosjekt:		2328	Tilgjengelighet:	221
Rev.:		1:200	A	





Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

VOLDA KOMMUNE	
2016/349	utv
13 APR 2016	ingvald



Søknaden gjelder	Bygge
------------------	-------

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Volda	18	285	Gamletunvegen 12, 6102 VOLDA

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	121	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	NORHUS ØRSTA AS	Indrehovdevegen 64, 6160 HOVDEBYGDA	982018404	70065000
e-postadresse				
einar.holsvik@norhusnorge.no				

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
NORHUS ØRSTA AS	982018404	Indrehovdevegen 64, 6160 HOVDEBYGDA	Einar Holsvik
Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse	
70065000	99257711	orsta@norhusnorge.no	

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall	Søkers vurdering av merknader
3	Sjå vedlegg Q1

Følgerevurdering

Søknad om løyve til oppføring av 2-mannsbustad på gbr. 18/285 i Volda Kommune. Utforming og plassering som vist på vedlagde situasjonsplan, terrengsnitt og teikningar. Det vert søkt om dispensasjon frå §4 pkt. g) i reguleringsføresegnene for området, grad av utnytting. Sjå vedlegg B1.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon:
Sjå vedlegg B1

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Engeset Klepp
Reguleringsformål	
Frittstående bustader	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
%BYA	20%

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	626,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	626,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	125,20 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	175,20 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	175,20 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	27,90
----------------------------	-------

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	175,20	366,00	14,00	380,00	2	0	2
Av dette åpne arealer	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	175,20	366,00	14,00	380,00	2	0	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 3

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

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

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Ikke relevant



Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 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

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 plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 11.04.2016

Signatur Søknaden er elektronisk signert
NORHUS ØRSTA AS

Tiltakshaver

Dato 11.04.2016

Signatur

EINAR HOLSVIK

Gjentas med blokkbokstaver FOR

NORHUS ØRSTA AS



Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 VOLDA

Hovdebygda, 12.02.2016.

Søknad om Dispansasjon
Gnr 18 Bnr 285 i Volda Kommune.

I samband med søknad om rammeløyve for oppføring av 2-mannsbustad på gbr 18/285 i Volda kommune søker vi med dette om dispensasjon frå § 4 pkt. g i reguleringsføresegnene for området.

For området gjeld reguleringsplan for Engeset og Klepp. Gbr. 18/285 ligg innanfor det området i planen som er regulert til frittstående bustader.

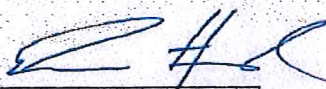
§ 4 pkt. G: Bygningane på tomta skal ikkje ha større grunnflate enn 20 % av netto tomteareal.

Vår plan gir ei utnytting på 27,9 %. Dette er i dag ikkje noko unormal høg utnytting av tomte. Vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære områder og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 %. Fleire av eigedomane i nærområdet har utnyttingsgard over det som er tillatt i følgje reguleringsføresegnene.

Området ligg innanfor eit pressområde og behovet for bustadar er stort. Bustadane passar både familiar i etableringsfasa og dei som allereie er etablerte. I tillegg er dette eit tiltak som er godt tilpassa terrenget, og vil ikkje medføre nokon ulempe for naboar.

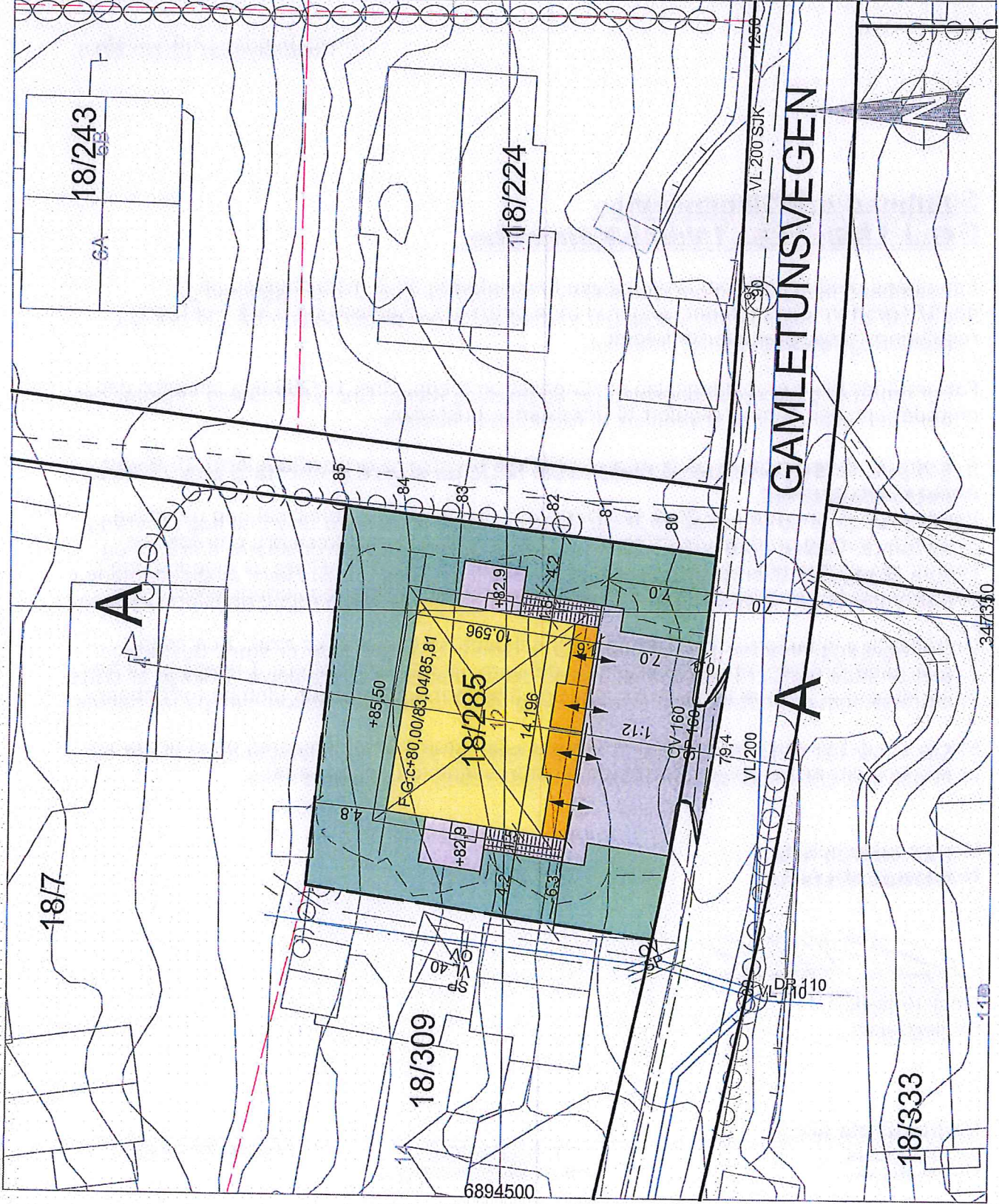
Slik vi ser det vil fordelane med å gi dispensasjon større enn ulempene, og vi ber om at det vert gitt dispensasjon frå reguleringsføresegnene i denne saka.

Med vennleg helsing
Norhus Ørsta AS


Einar Holsvik
Dagleg leiar

Teiknforklaring

- Veranda/balkong/terrasse
- Bustadbygg
- Trafikkareal
- Gangareal/trapp
- Grønstruktur
- Anlagt byggegrense
- Måle-/avstandsinje
- Teigsgrense
- Områdeavgrensing
- Fomålsgrænse
- Eksist. overvassledning
- Eksist. spillvassledning
- Eksist. vassledning
- Stjøring- og fyllingsutslag
- Im-/utkjørsle
- Eksist. kum

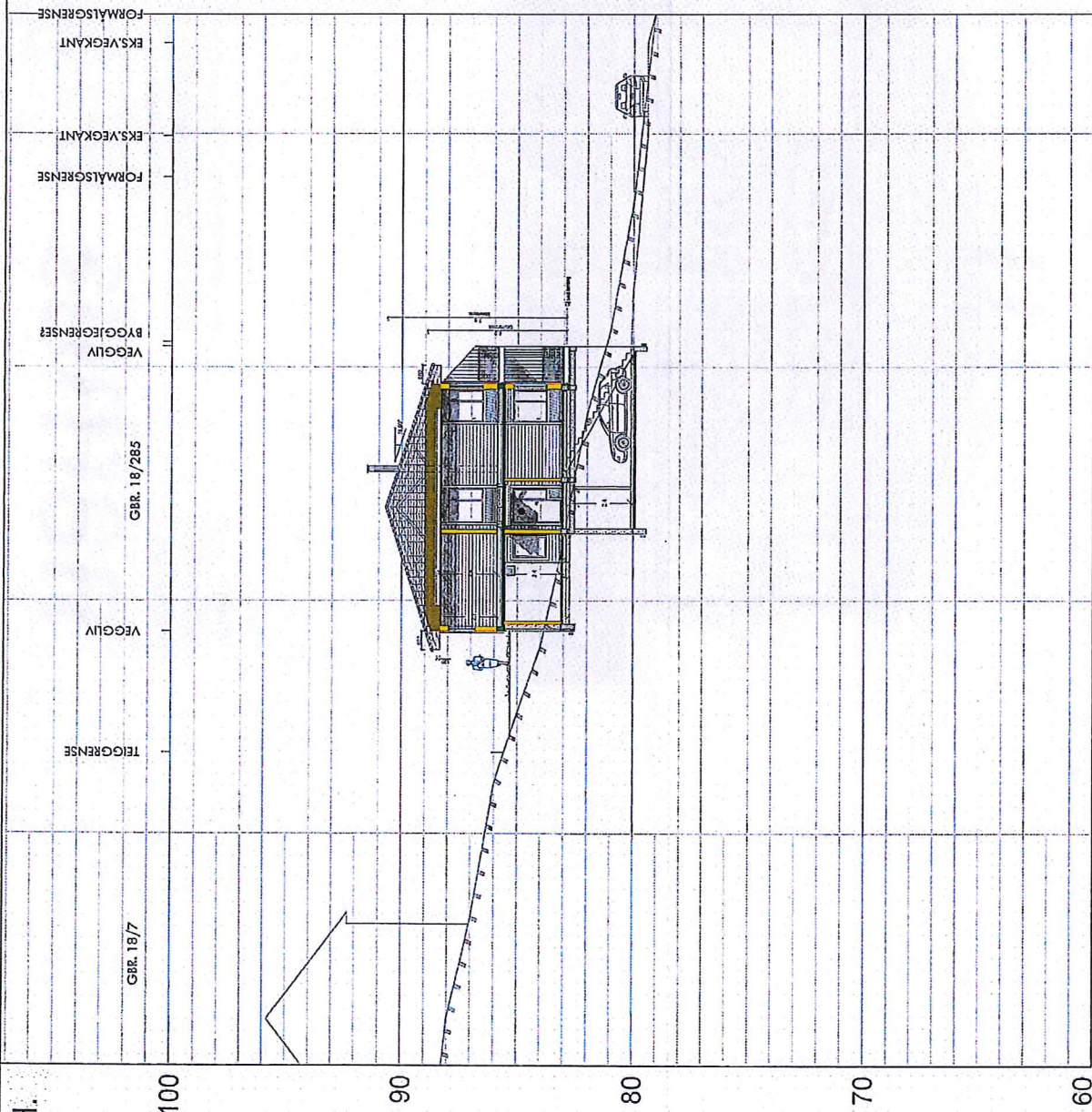


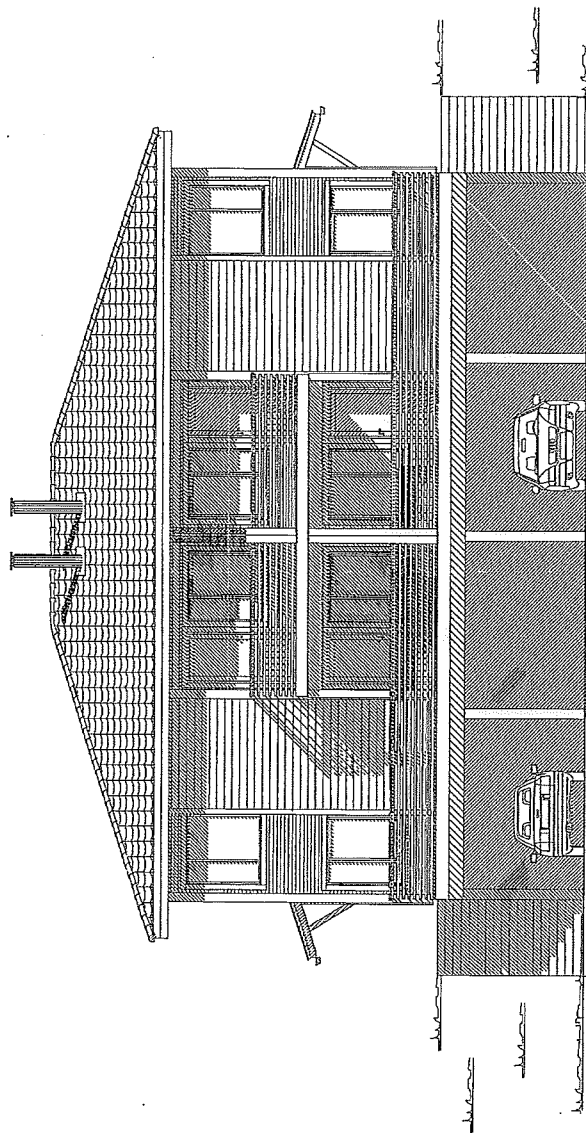
Revisjon	Revisjonsnotat	Suppl.	Rev. dato
Firma	Firma	Firma	Firma
Prosjekt	Prosjekt	Prosjekt	Prosjekt

Gamletunsven-gbr 18/285 Volda
Tomteservice AS
Indreholtdvegen 64
6160 Høybygd
Høybygd



Tittel	Situasjonsplan	Tekniker	2328	Tekniker	901	Skala	1:250
Forfatter	Forfatter	Forfatter	Forfatter	Forfatter	Forfatter	Forfatter	Forfatter

[illegible]



"Trend"

URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE SØR

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

MÅL 1 : 100

norhus

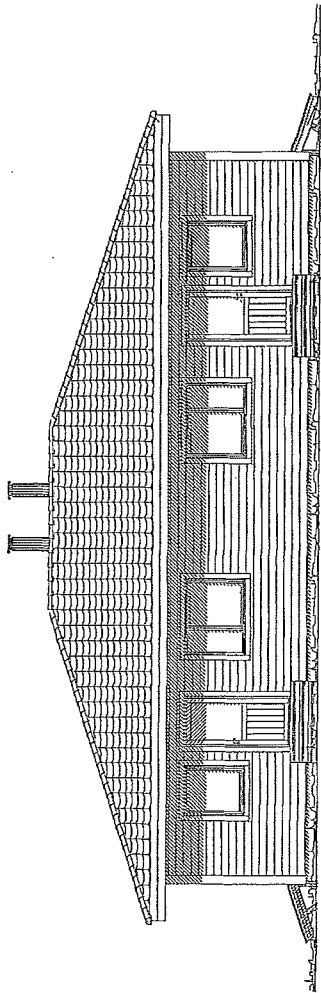
Byggeplass : *GAHLETUNVEGEN 12*

Gnr: *18*
Bnr: *085*
Fnr:

Dato 12.11.15 Sign.

TegningsNr.

5154 — 507



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE NORD

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Prøt:

MÅL 1 : 100

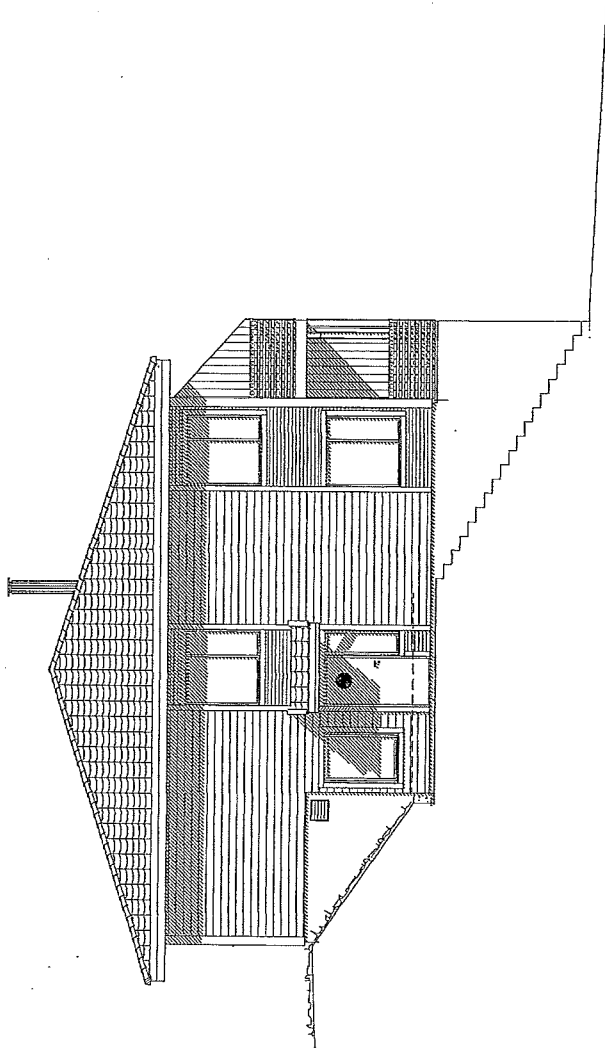
norhus

Byggeplass : *GAHLETTUNNVEGEN 12*
6102 VOLDÅ

Gnr: *18*
Bnr: *265*
Fnr:

Dato 12.11.15 Sign.

Tegnings Nr.
5154 — 505



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE VEST

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

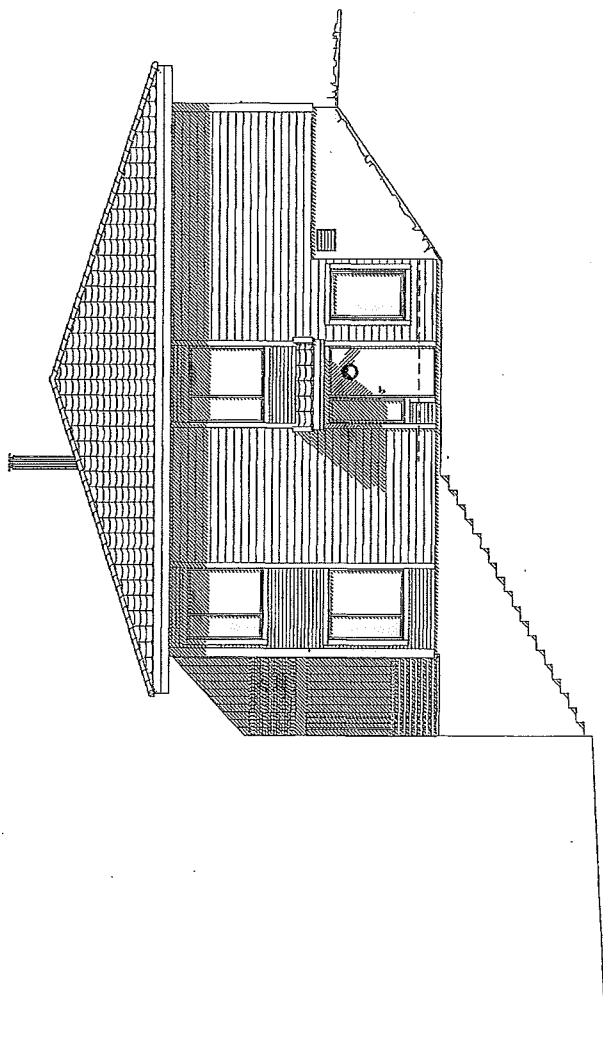
MÅL 1 : 100

norhus

Byggeplass : *GAHLETTANVEGEN 12*
Ø102 VOLDÅ

Gnr. *18*
Bnr. *285*
Fnr.

Dato 12.11.15 Sign.
Tegnings Nr.
5154 — 508



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADEØST

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

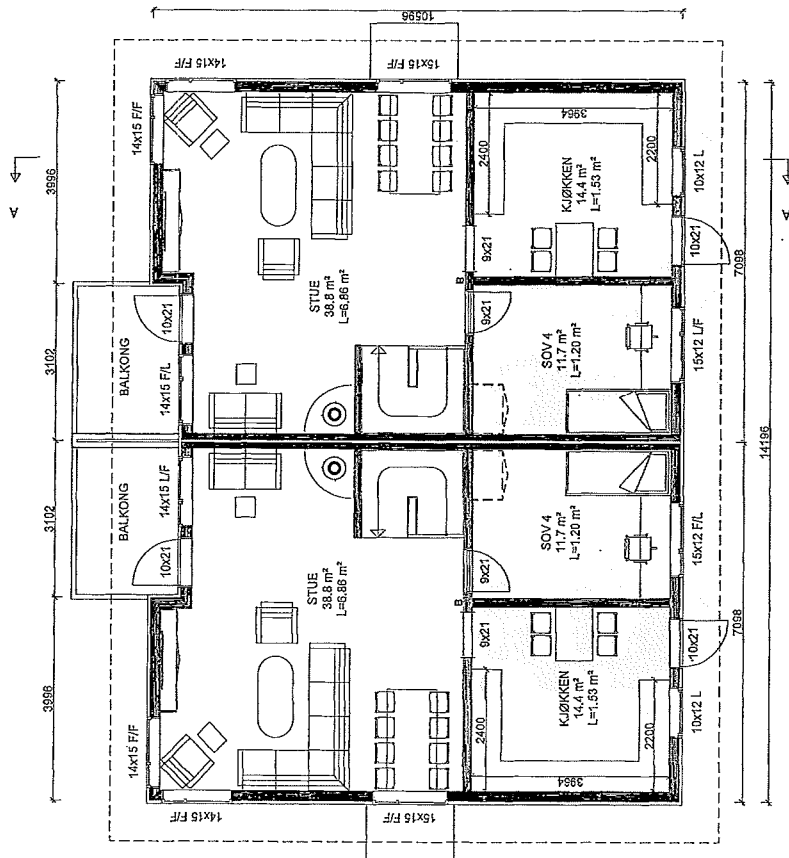
MÅL 1 : 100

norhus

Byggeplass : SAMLETJUNVEGEN 12
Ø102 VALDA

Gnr: 18
Bnr: 085
Fnr:

Dato 12.11.15 Sign.
TegningsNr.
5154 — 508



"Trend"

URBAN 2-1 MOD.

HOVEDPLAN

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B Detaljprosjektering
A Stålpippe

25.11.15 sos
17.11.15 sos

Tiltakshaver:
Norhus Ørsta AS

Prøt:

MÅL 1 : 100

ESS
Pro

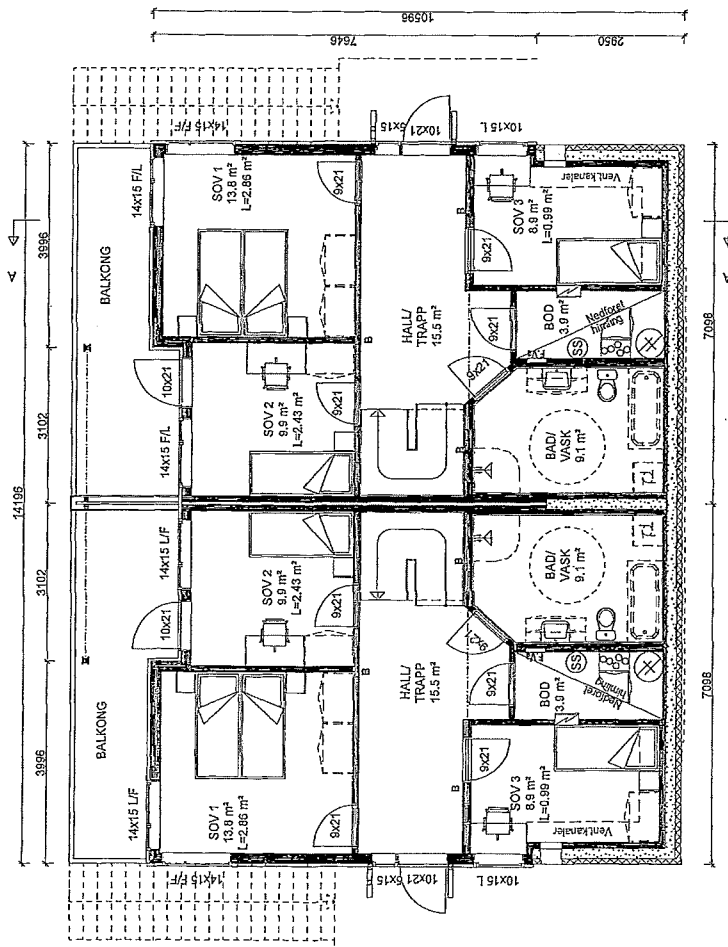
Byggeplass : SAMLETUNVEGEN 12
Ø102 VOLDA

Gnr: 18
Bnr: 285

Dato 12.11.15 Sign. SOS
Tegnings Nr.
5154

B

norhus



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B Detaljprosjektering
A Stålppe

25.11.15 sos
17.11.15 sos

UNDERETASJEPLAN

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

MÅL 1 : 100

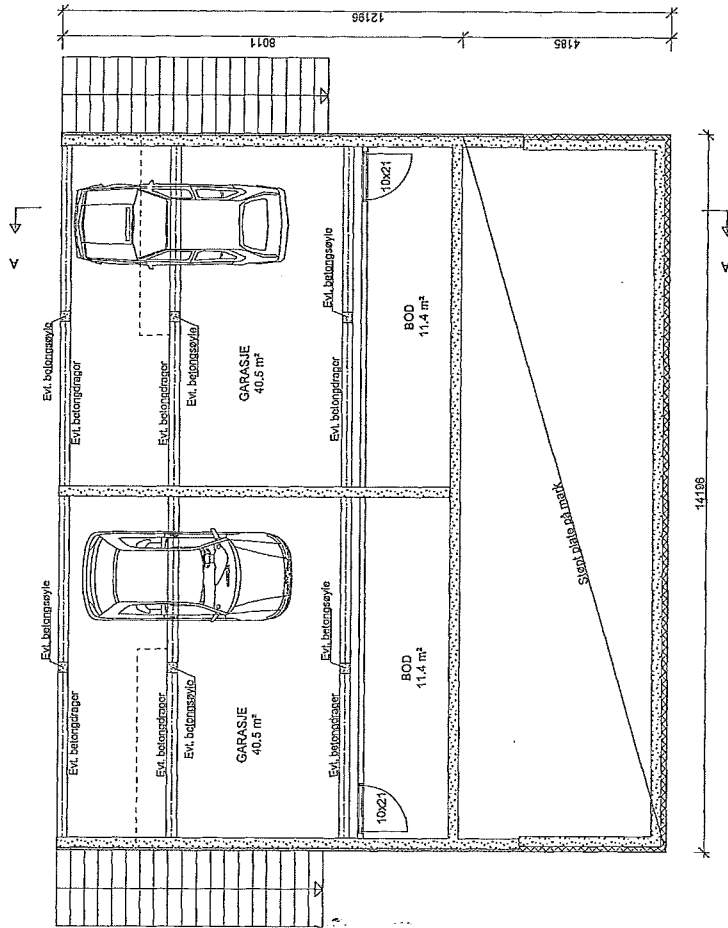
ESS

Dato 12.11.15 Sign. SOS
Tegnings Nr. 5154 — 502 B

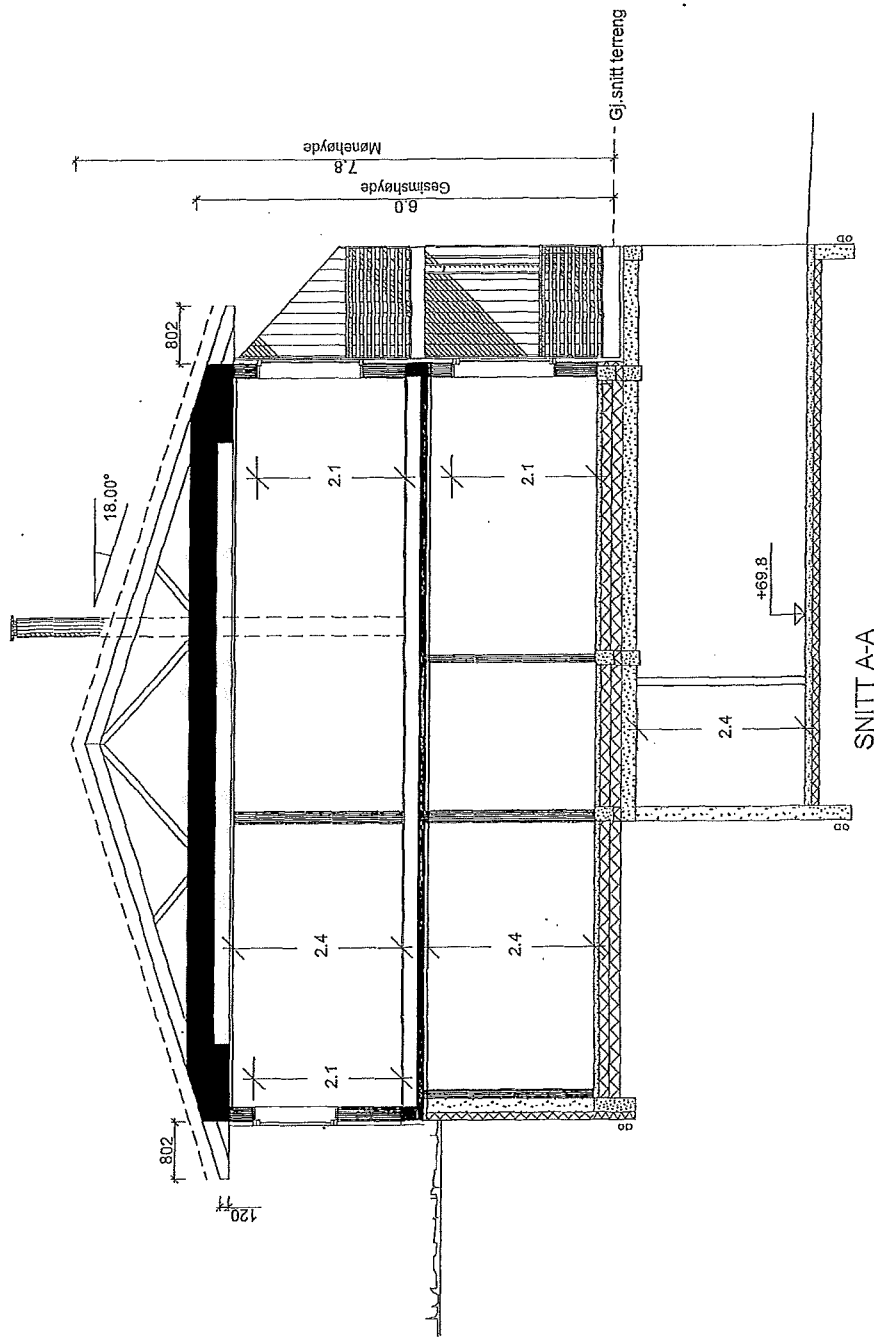
Byggeplass : *GAHLETONVESEN 12*
6102 VOLDA

Gnr: 18
Bnr: 285

norhus



"Trend" URBAN 2-1 MOD.		Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		B A		Detailprosjektering Stålpippe		25.11.15 sos 17.11.15 sos	
PARK. KJELLER		Tiltakshaver: Norhus Ørsta AS		Pnr.:		MÅL 1 : 100		ESS	
norhus		Byggeplass : GAHLETTUNVEGEN 12		Gnr: 18		Dato 12.11.15		Sign. SOS	
		6102 VOLDA		Bnr: 285		Tegnings Nr. 5154		— 504 B	



Areal pr enhet
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	64.7
Hovedplan	66.7
Utv. bod und.etg.	11.1
Garasje und. etg.	40.8
Tilleggsareal utvendig	7.0
Bruksareal bolig	183
Totalt bruksareal	190

Areal av primærrom (P-rom) 127
BYA = 175.2 (totalt)

"Trend"
URBAN 2-1 MOD.
Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Detailprosjektering	B	25.11.15 sos
Stålpilpe	A	17.11.15 sos

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Byggeplass : *GAHLETONVEGEN 12*
6102 VOLDÅ

Gnr: 18
Bnr: *285*

norhus

ESS

MÅL 1 : 100

Dato 12.11.15 Sign. SOS
Tegnings Nr. 5154 — 501 B

Volda 24.02.16

Norhus Ørsta AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Klage/merknad på søknad om dispensasjon på bygging på Gnr 18 Bnr 285

Viser til utsendt nabovarsel datert 12.02.16 vedr. bygging på Gnr 18 Bnr 285, Gamletunvegen 12.
Sameiet i Gamletunvegen 11 og 13 har merknader til nabovarselet og søknad om dispensasjon.

Området rundt Gamletunvegen er i dag i hovudsak einebustadar, noko som området er regulert til.

I dag er alle husa på oppsida av Gamletunvegen einebustadar. Desse ligg på line med omlag same høgd. Husa har kjellar, hovudplan og loft. Huset som er tenkt oppført har 3 fulle etasjar inkl. garasje pluss møne (ca 1,8m). Total høgd er ca 10,5 meter. Snitteikninga viser tilbakefylling på øvre side slik at berre ein etasje blir synlig frå baksida. I front frå vegen vil heile høgda på ca 10,5 meter bli ganske dominerande. Dette bryt i stor grad med synsintrykket ein får mot dei andre husa i nabolaget. Byggemeldinga burde inneheldt snittteikning som viser nabohusa som ligg på same side i Gamletunvegen.

Vi meiner at byggehøgda må følgje eksisterande byggehøgd og lina på husa som ligg på oppsida av Gamletunvegen. Dette er viktig for å få ein god heilskapleg estetikk.

Utbyggar skriv at tiltaket er godt tilpassa terrenget. Dette er vi ikkje samd i. Frå vegen vil huset virke som ein koloss og den estetiske lina mellom husa på oppsida av vegen vil bli broten mot nabohusa.

Reguleringsplanen har i dag maks 20% utnytting. Utbyggar ynskjer å auke denne til 27,9%. Dette er ein auke på 39,5% i forhold til reguleringsplanen. Noko som er ein vesentleg auke. Vi vil difor protestere på utnyttingsgrada slik utbyggar ynskjer.

I dag blir mange av tomtene som byggefirma har bygd ut med fleirmannsbustader. Markedet i området må snart vere metta og det trengs også einebustadar for folk som ynskjer å bu sentralt i Volda.

Gamletunvegen er bygd som ein smal tilkomstveg for området. Vegen er også bygd utan fortau. Vegen har ikkje møteplassar utanom i private innkjørsler. Vi ser det difor som ei stor ulempe dersom utnyttelsesgrada vert auka og det vert bygd tomannsbustad. Det vil då gje meir trafikk enn det som eigentleg er regulert inn.

Heile Gamletunvegen er bygd utan plass til parkering på vegskulder eller andre stader. Sjølv om huseigarane har sine pliktige private parkeringsplassar blir det trangt og gjev vanskelege parkeringshøve når folk har besøk. Ei auka fortetting vil forsterke dette problemet. Vegen manglar også veglys i store delar av gata. Dette er også noko som bør ordnast dersom ein får større trafikk.

Vi vil be om at våre merknader vert tatt med i vidare handsaming.

Sunniva Sande Lillebø (sign)
Gamletunvegen 13A

Olav Aasen (sign)
Gamletunvegen 13B

Anders Leikanger
Gamletunvegen 11C

Anders Leikanger

Bente Goksøyr / Even Holte
Gamletunvegen 11A

Bente Goksøyr

Aud Grete Aasen

Aud Grete Aasen
Gamletunvegen 11D

Kjetil Myskja
Gamletunvegen 11B

Kjetil Myskja

Janne Bjørneset
Gamletunvegen 13D

Janne Bjørneset

Bente Lothe Eldholm

Bente Lothe Eldholm / Tormod Eldholm
Gamletunvegen 13C

Kopi:

Volda kommune, utviklingssektoren

Volda kommune

Volda 24.02.2016

Avd. for byggesak

Meknad/klage på søknad om dispensasjon gnr. 18 bnr. 285 Volda kommune

Eg viser til Norhus Ørsta AS sin søknad dagsett 12.02.2016 om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Det vert her søkt om oppføring av tomannsbustad i Gamletunvegen 12 med auka utnyttingsgrad frå gjeldande 20% i reguleringsplanen til 27,9%. Som nabo i Gamletunvegen 14 vil vi gå mot denne dispensasjonssøknaden.

Vi forventer sjølvstendig at vedteken reguleringsplan med dei føringane denne legg vert gjort gjeldande også i denne saka, og vi kan ikkje sjå at her skal vere gode argument som taler for ein dispensasjon.

Nabolaget langs Gamletunvegen er eit nærast ferdig utbygt område der Gamletunvegen 12 er den siste tomte som ikkje er utbygd i eit allereie etablert nabolag.

Etter vår vurdering vil den omsøkte tomannsbustaden bli stor og dominerande på ei heller lita tomt. Retter og plikter regulert i gjeldande reguleringsplan samt omsyn til eksisterande nabolag og estetikk skal vektleggast sterkare enn det økonomiske omsynet til ein kommersiell utbyggar.

Som næraste nabo til det omsøkte prosjektet vil vi krevje at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden om auka utnyttingsgrad på tomte. Eventuell framtidig utbygging på tomte må gjennomførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan og med ein estetikk og høgd tilpassa det allereie utbygde nabolaget.

Med helsing



Rune Kiperberg

Kopí: Norhus Ørsta AS

Volda 21.02.16

Merknader / klage på Søknad om Dispensasjon Gnr 18 B nr 285 Volda Kommune

Viser til søknad frå Norhus Ørsta AS dagsett 12.02.16 der det vert søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Engeset / Klepp for oppføring av tomannsbustad med utnyttingsgrad på 27,9% av netto tomteareal og ikkje frittstående einebustad med utnyttingsgrad på inntil 20% , slik planen føreset.

Dette kan vi ikkje godta og vi protesterer hermed på byggeplanane slik dei ligg føre. Våre argument er:

1. Reguleringsplanen er å sjå som ein bindande avtale mellom huseigarane og kommunen. Då vi bygde einebustaden vår i 1989/90 var det ein føresetnad frå Volda kommune for byggjeløyve, at vi heldt oss til den nye reguleringsplanen inkludert vedteken utnyttingsgrad for tomte. Søknaden vår vart godkjent utan merknader. Vi deltok også solidarisk i dekning av kostnadene til utbygging av tekniske anlegg med friareal for heile Engeset / Klepp. Det er sjølv sagt greit for oss at tomteeigar får råde rettsleg over tomte og dermed også bygge på tomte. Men dette må skje på dei vedtekne premissane, slik dei går fram i reguleringsplanen. Vi har, som dei andre naboane her, kjøpt tomt og bygd bustad i tillit til at Volda kommune sine vedtekter for området ligg fast og at byggjeløyve berre kan gjevast for frittstående einebustad når det er regulert slik. Den aktuelle tomte ligg i ein kjede med einebustader som er bygde i samsvar med reguleringsplanen. Vi kan ikkje på nokon måte sjå at det er lagd fram vesentlege argument for å gje fritak frå arealutnyttingskravet.
2. At andre har fått dispensasjon er ikkje noko argument for ytterlegare fortetting. Det er stor etterspurnad etter tomter for oppføring av einebustad for familier i Volda sentrum og Engeset er eit svært attraktivt område for nettopp einebustader. Dei siste åra har det blitt bygt svært mange fleirmannsbustader i Engeset / Klepp og det er også omfattande planar i Håmyra. Tomter for bygging av einebustader i sentrum er nødvendig dersom Volda skal vere ein attraktiv kommune og ein ynskjer at unge familiar skal velje å satse på Volda og etablere seg her. Bustadpolitikken i Volda skal utformast av kommunen (jmf. Reguleringsplanen) og ikkje av private eigedomsutviklarar. Byggjefirmaene sine forventingar om at Volda kommune skal gje dispensasjon for arealkrava og krav om frittstående einebustad er kanskje den viktigaste prisdrivande faktoren på tomteareal. Dette er ikkje i innbyggjarane si interesse.
3. Økonomien i prosjektet er både oss og Volda kommune uvedkomande og kan ikkje vere noko argument for å gje dispensasjon. Bod og kjøpsavtale må alle gjere ut frå gjeldande planverk. Det vil ikkje vere noko problem å selje for god pris / utbygge tomte med einebustad. Vi veit om fleire som ynskjer å bygge einebustad på denne tomte. Det er i allefall ikkje Volda kommune si oppgåve å syte for profittmaksimering for utbyggjarar når dette bryt med reguleringsplanane og er til ulempe for naboane.
4. Gamletunvegen er smal og allereie nokså tungt belasta med biltrafikk og parkering. Rett nedom den aktuelle tomte er det eit K areal med 8 bueiningar der det jamnt er for lite parkeringsplassar slik at snuplassen i enden av Gamletunvegen også uløyves vert nytta til parkering. Slik behovet for bilbruk er i ei landkommune som Volda , vil ein tomannsbustad ytterlegare belaste Gamletunvegen.

5. Vi er elles overraska over at Norhus så å seie brukar blåkopi av fasadeteikningane for firmannsboligane i Askevegen i Volda (og mange andre stadar i Volda og Ørsta) på ei lita tomt, slik at det knapt vert grøntareal framfor og på sidene av bygningen. Bygningen er for høg og synest dårleg tilpassa tomte og bustadane i nabolaget. Garasjeanlegget gjev eit massivt inntrykk i fronten og huset er trekt langt ned på tomte i høve høgda på bygningen. Dette vil vere til vesentleg ulempe for oss i høve soltilhøva på ettermiddag. Bygningen vil ikkje falle naturleg inn i omgjevnadene på den vesle tomte.

I det vi viser til argumentasjonen over, vil vi som næraste naboar kreve at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden, samt at utbyggjar endrar planane slik at dei kjem i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Venleg helsing Merete og Rune Heggedal



Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 Volda.

Hovdebygda, 11.04.2016

Vedk. søknad om rammeløyve, inkl. søknad om dispensasjon, på gbr.18/285.
Kommentar til innkomne nabomerknader.

Viser til søknad om rammeløyve, bygging av tomannsbustad på gnr. 18, bnr 285.

Etter nabovarsling på vanleg måte, har det kome inn fylgjande merknader:

Gamletunvegen 11 og 13.:

Naboane peikar på at alle hus «ovanfor» Gamletunvegen er einebustader.
Meiner at tiltaket vert ruvande, med for høg gesimshøgde og høg utnytting.
Vanskelege parkeringstilhøve, auka trafikk og mangel på gatelys.

Rune Kipperberg:

Meiner at tiltaket vert for stort for ei lita tomt, reguleringsplanen må ligge til grunn framfor økonomiske omsyn frå ein kommersiell utbygger. For høg utnyttingsgrad, må fylje gjeldande reguleringsplan med ein estetikk og høg tilpassa nabolaget.

Rune Heggdal:

1. Utnyttingsgrad må fylje vedteken plan m.o.t. utnyttingsgrad og vedtekt som frittstående einebustader.
2. Behov for meir einebustadtomter i Volda sentrum. Prisdrevande fortetting.
3. Profittmaksimering for utbygger til ulempe for naboane.
4. Smal veg, tungt belasta.
5. Høg bygning dårleg tilpassa eksisterande busetnad, reduserer soltilhøve for oss.

Kommentar. Samla for alle merknadane:

Felles for alle merknadane er at dei peikar på at reguleringsplanen og vedtekter vert lagt til grunn med utnyttingsgrad og type av bustad.

Frittliggande bustader i vedtektene er det same som einebustader og tomannsbustader. Dette er lovmessig innafor det ein kallar ekvivalente einingar og er difor innafor omgrepet som gjeld for vedtektene i gjeldande plan. Området er ikkje regulert til «Einebustader», men til frittstående bustader. Innafor dette omgrep finn ein altså tomannsbustaden.

Når det er peika på høgde i gjeldande plan, er også desse innafor regelverket.

Siste tomte i gata må kunne nyttast etter same prinsipp, som dei andre eigedomane legg til grunn for sin del. Alle naboeigedomane som har kome med merknad, har BYA for utover 20 %. Gbnr. 18/224 har ei BYA på 22,69 %, 18/243 ei BYA på 21,9 % (tomannsbustad), 18/309 ei BYA på 24,3 % (utan å ta omsyn til to mindre bygningar på tomte).
Eigarane av 18/333 bur sjølv i bygg med konsentrert utnytting, som er langt høgare enn den omsøkte.

I mellom anna sak 06/00758 for gbr. 18/243 vert generelle retningslinjer for utbygging i Volda sentrum og særleg Engeset Klepp referert, der det er vanleg å akseptere ei utnyttingsgrad på mellom 30 og 35 % etter gjeldande regelverk. Den omsøkte byggesaka ligg med andre ord innafor dette spelerom med god margin. Det er samstundes gjort vedtak i denne saka med mindre auke i BYA, utan å handsame sak gjennom dispensasjon etter PBL § 7.

Som også naboane påpeikar, har grunneigarane rett til å nytte regelverket i gjeldande plan og vedtekter slik at ein har forutsigbar utnytting av sin eigedom. Dette har først og fremst viktig for dei som eig eigedomane, som derigjennom kan forvalte sine verdiar på ein god og forutsigbar måte. Vi som utbygger må innrette oss etter dette.

Trafikk i Gamletunvegen er vurdert i kvar byggesak for Engeset klepp og er nettopp bygd slik for å få ei god arealutnytting utan store fyllingar og skjæringar. Dette prinsippet fungerer tilfredsstillande i hele planområdet utfrå dei rådande stigningstilhøve. Bygging av ein siste tomannsbustad på tomte her, vil ikkje bety noko større ulemper å samåte.

Reint estetisk er Engeset Klepp eit bustadområde med variert busetnad, med einebustader, tomannsbustader og fleirmannsbustader. Ein kan vanskeleg sjå at dette tiltaket bryt med eit samla inntrykk innafor planområdet Engeset Klepp eller innafor eksisterande busetnad i Kapteinsvegen og Gamletunvegen.

Nyleg er det lagt ut eit nytt areal i Engeset Klepp med tilsvarande føremål, der det er høve til å erverve tomt til einebustadar for dei som ynskjer det.

Etterspurnaden etter tomannsbustader i området er stor og vi legg til grunn at dei rikspolitiske og lokale retningslinjer for god utnytting av eksisterande infrastruktur også skal gjelde i denne saka.

Vi legg til grunn at dei nemnde merknadane vert sett til side og at dei påpeika ulempene ved tiltaket er mindre enn fordelane.

Med vennlig helsing
Norhus Ørsta AS



.....
Einar Holsvik
Dagleg leiar



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda
Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda
Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda
Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 D, 6102 Volda
Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda
Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund
Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda
Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda
Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda
Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2016/349	7428/2016	18/ 285	SVK/ UNNISTRA	20.06.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD I REGULERINGSPLAN, GBR. 18/285

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 14.06.16, hadde føre ovannemnde som sak 52/16, der det vart gjort slikt vedtak:

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

Sakutgreiinga med vedlegg følger vedlagt.

Ettersom dette er eit enkeltvedtak som kan klagast på i høve forvaltningslova, legg vi ved skjema med meir opplysningar om klagefrist m.m.

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Postadresse:	postmottak@volda.kommune.no	www.volda.kommune.no
Stormyra 2	Telefon:	Telefaks:
6100 Volda	70058886	7005870170058701
		Org. nr:
		939 760 946
		Bankgiro:
		3991.07.81727

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Berit Sandvik Skeide

Arkivsak nr.: 2016/349

Arkivkode: 18/ 285

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

52/16

Forvaltningsstyret

14.06.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ UTNYTTINGSGRAD I REGULERINGSPLAN,

Handsaming:

Det vart halde synfaring i saka. Saka vart drøfta både før og etter synfaringa.

Idar Flo, V, kom med fylgjande alternativt framlegg:

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

Røysting:

Ved alternativ røysting mellom tilrådinga frå administrasjonen og framlegget frå Idar Flo, fekk Flo sitt framlegg ni røyster og vart vedteke. Tilrådinga frå administrasjonen fekk 0 røyster og fall.

Vedtak i Forvaltningsstyret - 14.06.2016

Ulempene er større enn fordelane. På dette grunnlaget blir søknaden om dispensasjon avvist.

GBR. 18/285

Administrasjonen si tilråding:

Med heimel i plan- og bygningslova, § 19-2, gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285.

Vedlegg:

1. E-post frå Norhus Ørsta AS (datert 24.5.2016).
2. Terrengsnitt, datert 24.5.2016.
3. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 24.5.2016.
4. Søknad om rammetillatelse, registrert 13.4.2016.
5. Søknad om dispensasjon, datert 13.2.2016.
6. Situasjonsplan tomannsbustad, datert 10.2.2016.
7. Teikningar tomannsbustad, datert 10.2.2016.
8. Merknader i samband med nabovarsel (samledokument).

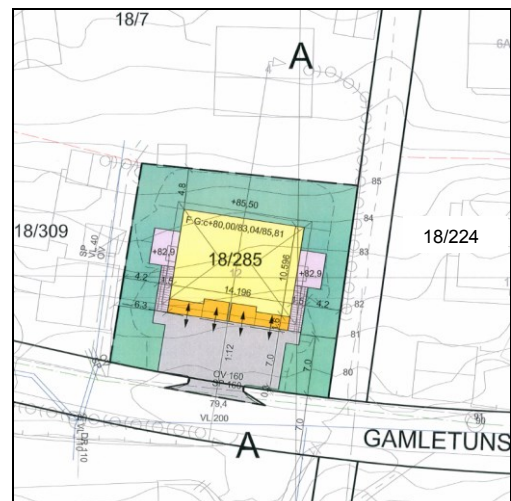
Saksopplysninger:

Bakgrunn:

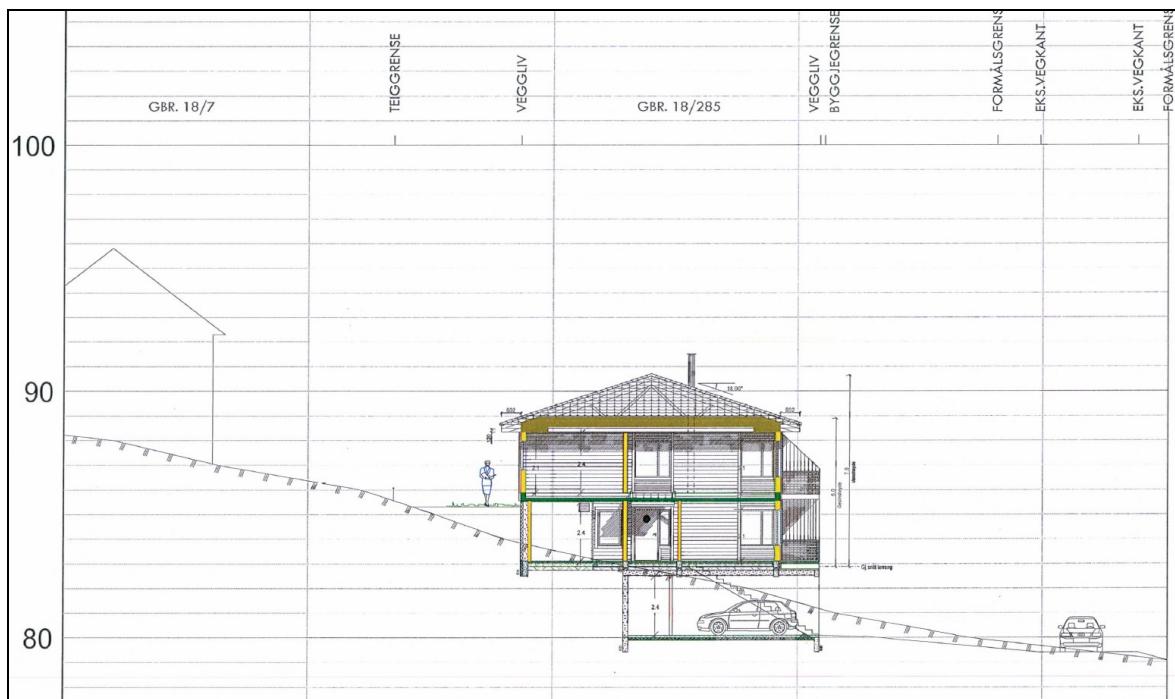
Norhus Ørsta AS har søkt om løyve for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285. Det er også søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad (§ 4, punkt g i reguleringsføresegnene) frå reguleringsplan for Engeset – Klepp (plan ID 1989004).



Lokalisering av gbr. 18/285, Gamletunvegen 12



Utsnitt frå situasjonsplan for gbr. 18/285

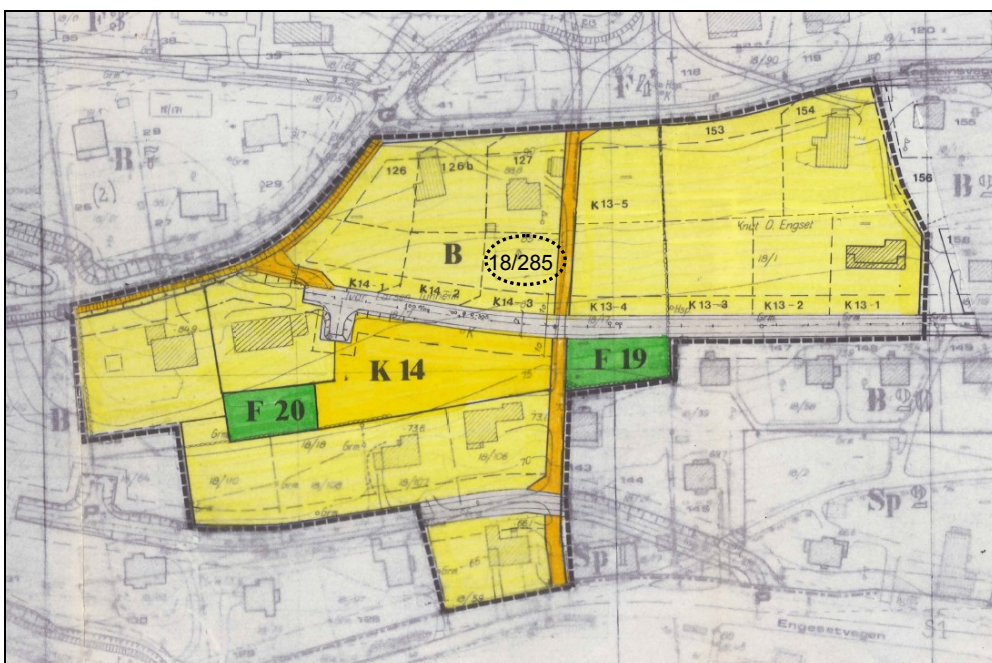


Terrenngnsnitt, A-A, 10.2.2016

Tomtestorleik	626 m ²
Areal bebyggelse	175, 20 m ²
Grad av utnytting	27,9 %

Planstatus:

Gnr. 18, bnr. 285 er i reguleringsplan for Engeset – Klepp lagt ut til bustadføremål (frittstående bustader, B). For kvar bustad skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. Maksimum BYA er sett til 20 %.



Sitat frå § 4, punkt g) i reguleringsføresegnene:

”§ 4. Område for frittstående bustader, merka B:

g. Bygningane skal ikkje ha større grunnflate enn 20 % av netto tomteareal”.

Søknad om dispensasjon, jf. Plan- og bygningslova § 19:

Etter Plan- og bygningslova (2008), § 19-1 krev dispensasjon grunngeven søknad. Før vedtak vert fatta, skal naboar varslast. Regionale og statlege mynde, skal få høve til å uttale seg før det vert gitt dispensasjonar frå planar, plankrav og forbodet i Plan- og bygningslova § 1-8.

Etter plan- og bygningslova § 19-2, kan kommunen gi varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av Plan- og bygningslova. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen. Ein kan ikkje gi dispensasjon, dersom omsynet bak bestemmelsen det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas formålsbestemmelse vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Søkar sine argument for dispensasjon:

Søkar sine argument for dispensasjon, sitat:

”Vår plan gir ei utnytting på 27,9 %. Dette er i dag ikkje noko unormal høg utnytting av tomte. Vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære områder og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 %. Fleire av eigedomane i nærområdet har utnyttingsgrad over det som er tillatt i fylgje reguleringsføresegnene. Området ligg innanfor eit pressområde og behovet for bustadar er stort. Bustadane passar både familiar i etableringsfasa og dei som allereie er etablerte. I tillegg er dette eit tiltak som er godt tilpassa terrenget, og vil ikkje medføre nokon ulempe for naboar.

Slik vi ser det vil fordelane med å gi dispensasjon større enn ulempene, og vi ber om at det vert gitt dispensasjon fra reguleringsføresegnene i denne saka”.

Nabovarsel - merknader frå naboar:

Tiltakshavar har sendt ut nabovarsel, datert 12.2.2016.

I samband med nabovarsel kom det inn følgjande merknader:

Merethe og Rune Heggedal, datert 21.2.2016 (nabo, gbr. 18/224), viser innleiingsvis til at tomte ligg i ei kjede med einebustader som er bygde i samsvar med reguleringsplanen. Heggedal meiner det ikkje er lagt fram vesentlege argument for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrada i området. Heggedal meiner også at begrunnelsen om at andre har fått dispensasjon ikkje er noko argument for ytterlegare fortetting i området. Vidare meiner Heggedal at økonomien i prosjektet ikkje bør leggjast vekt på i ein dispensasjon

Heggedal viser til at Gamletunvegen er smal og allereie nokså tungt belasta med biltrafikk og parkering. Heggedal meiner ein tomannsbustad på gnr. 18, bnr. 285 vil belaste

Gamletunvegen ytterlegare. Avslutningsvis kommenterer Heggedal fasadeteikningane for prosjektet. Merknadstillar meiner bygningen er for høg og dårleg tilpassa tomte og bustadane i nabolaget. Garasjeanlegget gjev eit massivt inntrykk i fronten og huset er trekt langt ned på tomte i høve til høve høgda på bygninga. Heggedal meiner det vil vere til vesentleg ulempe for dei i høve solforhold på ettermiddag. Bygningen vil ikkje falle naturleg inn i omgjevnadene på den vesle tomte.

Sameige Gamletunvegen 11 og 13, datert 24.2.2016(naboar, gbr. 18/333), slår innleiingsvis fast at alle husa på oppsida av Gamletunvegen er einebustader. Husa ligg på line, med om lag same høgd. Sameiget meiner huset vil bli dominerande sett frå Gamletunvegen. Eigarane etterlyser snitt som viser planlagt hus og eksisterande hus. Sameiget meiner tomannsbustaden må ha same høgd som eksisterande bebyggelse på oppsida av vegen. Bebuarane i Gamletunvegen 11 og 13, meiner tiltaket ikkje er tilpassa terrenget. Sameiget gir uttrykk for at dei meiner ønsket om auka utnyttingsgrad, frå 20 % i gjeldande reguleringsplan, til 27,9 %, er ein vesentleg auke.

Gamletunvegen er smal og utan fortau. Vegen har ikkje møteplassar utanom private avkøyrslar. Sameiget stiller seg kritiske til auka utnyttingsgrad med større trafikk og utfordringar knytt til parkering.

Rune Kiperberg, datert 24.2.2016 (nabo, gbr. 18/309) forventar at gjeldande reguleringsplan vert lagt til grunn for saka. Kiperberg kan ikkje sjå at det skal vere gode argument som talar for ein dispensasjon som omsøkt. Kiperberg meiner omsøkte tomannsbustad vert stor og dominerande på tomte. Kiperberg gir klart uttrykk for at han meiner omsyn til eksisterande nabolag og estetikk skal vektleggast sterkare enn økonomiske interesser.

Vurdering:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Engeset – Klepp (godkjent i 1989), og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomførast. Tomte er i gjeldande plan lagt ut til bustadføremål (frittstående bustader, B). Maksimum BYA er sett til 20 %. Planen vart vedteken i 1989. Det skal i utgangspunktet ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan.

Jamfør § 19-2 i plan- og bygningslova, må dei to vilkåra (vesentleg sett til side og fordelane større enn ulempe) vere oppfylt for at ein kan gi dispensasjon. Kommunen har ikkje høve til å gi dispensasjon dersom desse vilkåra ikkje er oppfylt.

Vesentleg sett til side

Tiltakshavar ønskjer å føre opp tomannsbustad på tomt som er regulert til bustadføremål, frittstående bustad, med utnyttingsgrad 20 %. Tiltakshavar ønskjer å auke utnyttingsgrada frå 20 % til 27.9 %. Omsynet bak føresegna si fastsetting av utnyttingsgrad, er å regulere bygningane sitt volum over terreng og bygningane sitt totale areal. Andre omsyn som skal ivaretakast er sikring av utomhusareal. Ein skal også sikre ei heiltheitleg utnytting av tomtene i området.

Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader, med unntak av fleirmannsbustaden på gbr.18/333, som ligg på nedsida av Gamletunvegen. Gnr. 18/333 er lagt ut til konsentrerte bustader i reguleringsplanen.

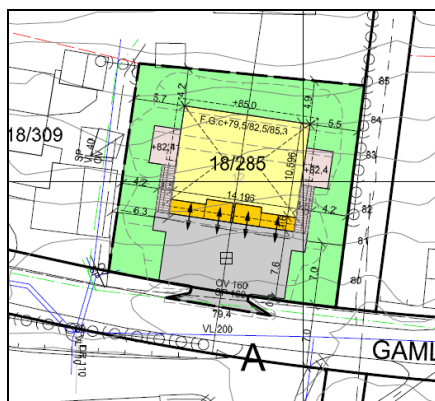
Ser ein nærare på omsøkte bygg sitt volum over terreng (høgd over havet), ser ein at mønet vil ligge i underkant av 91 moh. Mønet på eksisterande hus på gbr.18/224 ligg på om lag 90.3 moh og gbr.18/309 sitt møne ligg på 84 moh. Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg noko ut høgdemessig. Huset vil også bli liggjande lenger fram på tomta enn bygningane på nabotomtene.



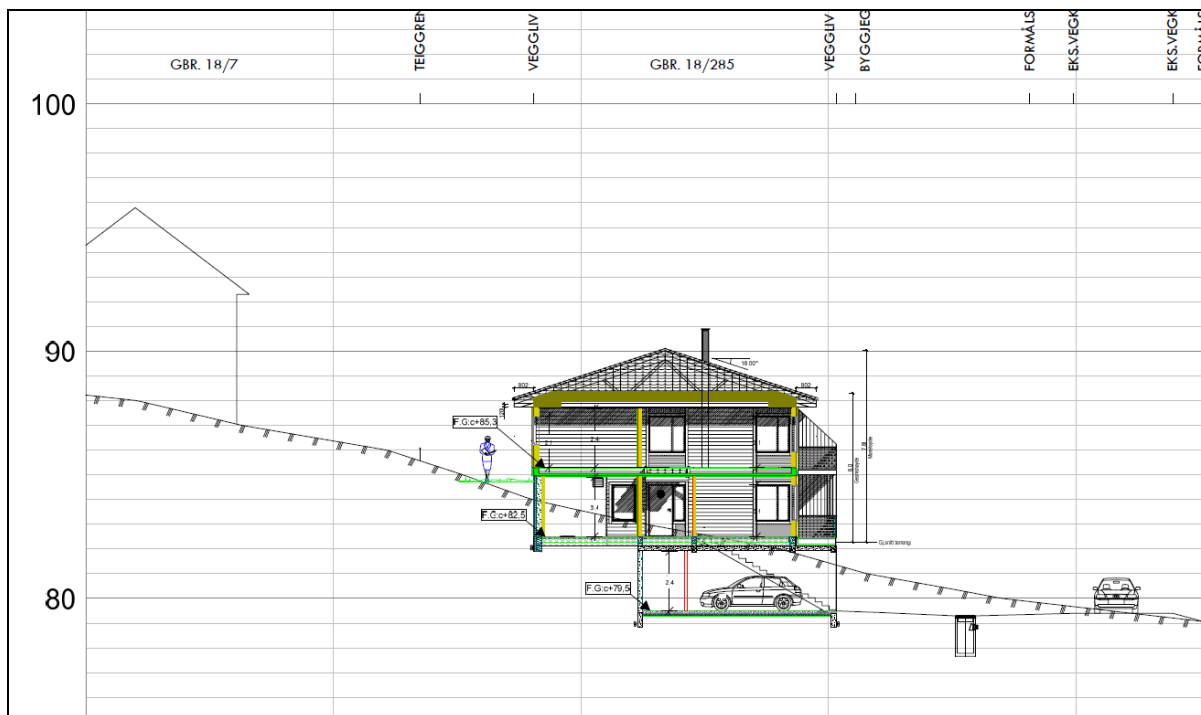
Ca. plassering av tomannsbustaden på gbr. 18/285

Med bakgrunn i ovannemnde, tok sakshandsamar kontakt med Norhus Ørsta AS. Kommunen oppfordra tiltakshavar til å vurdere om det let seg gjere å trekkje huset lenger bak på tomta, og senke bygget noko.

Norhus Ørsta AS sende inn nytt forslag til terrengsnitt og situasjonsplan 24.5.2016. Tiltakshavar har flytta bygget 0,6 m lenger bak på tomta. Huset er senka 0,5 m.



Situasjonsplan, datert 24.4.2016



Terrengsnitt A – A, 24.5.2016

Etter kommunen si vurdering, har Norhus Ørsta AS, tilpassa prosjektet på ein god måte, ved å senke bygget med 0,5 m og flytte bygget 0,6 m bak på tomta.

Når det gjeld utnytting av tomta, vert det vist til at naboeigedommane har ei høgare utnytting enn 20 %. Det vert også vist til liknande saker innanfor Egset-Klepp, der ein har akseptert utnyttingsgrad mellom 30 og 35 %.

Omsøkte tomannsbustad vil etter kommunen si vurdering skilje seg noko ut i høve til eksisterande busetnad når det gjeld volum over terreng og totalt areal på tomta. Kommunen meiner like vel at prosjektet ligg innanfor kva ein kan akseptere i området. Omsynet bak bestemmelsen blir etter kommunen si vurdering ikkje vesentleg segg til side.

Overvekt av fordelar

Tiltakshavar viser i søknaden til at vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære område, og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 % i dag. Kommunen har tidlegare gitt dispensasjon i høve til utnyttingsgrad i liknande prosjekt (gbr. 18/312).

Gbr. 18/285 ligg innanfor pressområde, og det er etter kommunen si vurdering vanskeleg med ei lågare utnytting ved oppføring av ny bebyggelse i dette etablerte området. Tiltaket si gesims- og mønehøgde ligg innanfor reglane i plan- og bygningslova. Avstand frå nabogrense er også i tråd med lovverket.

Etter ei samla vurdering, meiner utviklingssjefen at fordelane ved ein dispensasjon i denne saka er større enn ulempene.

Konklusjon:

Med heimel i plan- og bygningslova kap. 19-2 gir Forvaltningsstyret dispensasjon frå utnyttingsgrad innanfor reguleringsplan for Engeset – Klepp. Dispensasjonen gjeld for oppføring av tomannsbustad på gbr. 18/285.

Naturmangfaldlova:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfaldlova §§ 8 til 12. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med lova.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

- Norhus Ørsta AS, Indrehovdevegen 64, 6160 Hovdebygda
- Rune Kipperberg, Gamletunvegen 14, 6102 Volda
- Rune Heggedal, Gamletunvegen 10, 6102 Volda
- Jane Oddhild Bjørneset, Gamletunvegen 13 D, 6102 Volda
- Mari og Olav Aasen, Gamletunvegen 13 B, 6104 Volda
- Bente L Eldholm og Tormod Eldholm, Rognelida 3, 6102 Volda
- Sunniva Sande Lillebø, Skaregate 16 G, 6002 Ålesund
- Aud Grete Aasen, Gamletunvegen 11 D, 6102 Volda
- Kjetil Arve Myskja, Gamletunvegen 11 B, 6102 Volda
- Anders Leikanger, Gamletunvegen 11 C, 6102 Volda
- Bente Karin Goksøyr og Even Kåre Holte, Bjørkegardane 47, 6190 Bjørke

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6400 Molde.

Hei Bodil

Her har vi laga ei revidering basert på vår samtale.

For å imøtegå naboar har vi laga ei meir kompakt løysing der vi har senka og trekt huset bakover.

Vi har også mulegheit for å legge flatt tak på huset, men dette meiner vi ikkje står i stil med gata for øvrig.

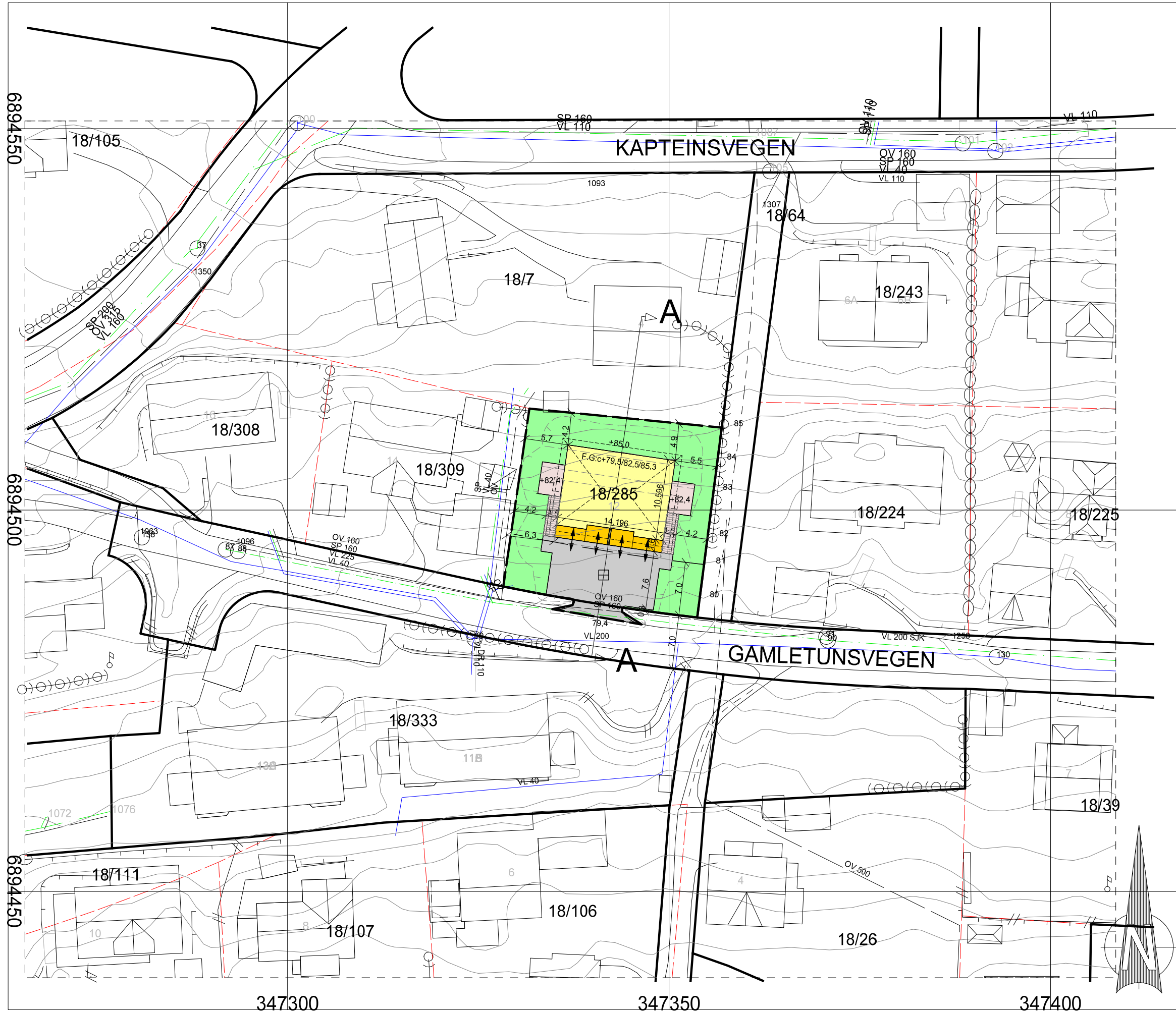
Vi vonar tilpassinga i naborunda vil kunne medføre at administrasjonen ser positivt på vår søknad.

Mvh Einar Holsvik

Mob: 99 25 77 11



A	Hus flytta 0,6m nord og senka 0,5m	JMO	24.05.16
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma	Firma: Per Mulvik AS Postadresse: Holmen 7 Besøksadresse: Holmen 7 Postnr./stad: 6100 Volda Org.nr.: 941 987 516	Sentral: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 94 Mob: E-post: jan@mulvik.no	
Prosjektnamn: Gamletunvegen-gbr. 18/285 Volda			
Oppdragsgivar: Tomteservice AS Indrehovdevegen 64 6160 Hovdebygda			
Prosjekterande:  www.mulvik.no			
Tittel: Snitt A		Teikna av: JMO Dato: 10.02.16 Kontr.av: AN Dato: 10.02.16 Erstatter teikn.:	
Teikningstype: SØKNAD			
Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev.
2328	221	1:200	A



Teiknforklaring

- Veranda/balkong/terrasse
- Bustadbygg
- Trafikkareal
- Gangareal/trapp
- Grønnstruktur
- Antatt byggegrense
- Måle-/avstandslinje
- Teiggrense
- Områdeavgrensing
- Formålsgrense
- Eksist. overvassleidning
- Eksist. spillvassleidning
- Eksist. vassleidning
- Skjering- og fyllingsutslag
- Inn-/utkøyrsl
- Gatesluk
- Eksist. kum

A	Hus flytta 0,6m nord og senka 0,5m	JMO	24.05.16
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma	Firma: Per Mulvik AS Postadresse: Holmen 7 Besøksadresse: Holmen 7 Postnr./stad: 6100 Volda Org.nr.: 941 987 516	Sentral: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 94 Mob: E-post: jan@mulvik.no	
Prosjektnamn: Gamletunvegen-gbr.18/285 Volda			
Oppdragsgivar: Tomteservice AS Indrehovdevegen 64 6160 Hovdebygda			
Prosjekterande:  www.mulvik.no			
Tittel: Situasjonsplan		Teikna av: JMO Dato: 10.02.16 Kontr.av: AN Dato: 10.02.16 Erstattar teikn.:	
Teikningstype: SØKNAD			
Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev.
2328	902	1:500	A

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2016/349	Ans. utv
Løpnr.	Shs. Ingvik
13 APR 2016	



Søknaden gjelder

Arkivnr. BYGG
Klassifisering: 18/285

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Volda	18	285	Gamletunvegen 12, 6102 VOLDA

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	121	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer	Telefon
foretak	NORHUS ØRSTA AS	Indrehovdevegen 64, 6160 HOVDEBYGDA	982018404	70065000
e-postadresse				
einar.holsvik@norhusnorge.no				

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
NORHUS ØRSTA AS	982018404	Indrehovdevegen 64, 6160 HOVDEBYGDA	Einar Holsvik
Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse	
70065000	99257711	orsta@norhusnorge.no	

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall	Søkers vurdering av merknader
3	Sjå vedlegg Q1

Følgebrev

Søknad om løyve til oppføring av 2-mannsbustad på gbr. 18/285 i Volda Kommune. Utforming og plassering som vist på vedlagde situasjonsplan, terrengsnitt og teikningar. Det vert søkt om dispensasjon frå §4 pkt. g) i reguleringsføresegnene for området, grad av utnytting. Sjå vedlegg B1.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon:
Sjå vedlegg B1

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Engeset Klepp
Reguleringsformål	
Frittstående bustader	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
%BYA	20%

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	626,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	626,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	125,20 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	175,20 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	175,20 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	27,90
----------------------------	-------

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	175,20	366,00	14,00	380,00	2	0	2
Av dette åpne arealer	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	175,20	366,00	14,00	380,00	2	0	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 3

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

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

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Ikke relevant

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 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

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 plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

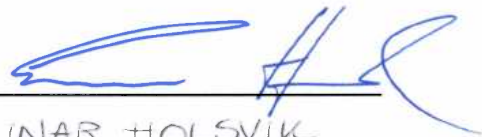
Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 11.04.2016

Signatur Søknaden er elektronisk signert
NORHUS ØRSTA AS

Tiltakshaver

Dato 11.04.2016

Signatur 

EINAR HOLSVIK
Gjentas med blokkbokstaver FOR
NORHUS ØRSTA AS



**Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 VOLDA**

Hovdebygda, 12.02.2016.

Søknad om Dispensasjon
Gnr 18 Bnr 285 i Volda Kommune.

I samband med søknad om rammeløyve for oppføring av 2-mannsbustad på gbr 18/285 i Volda kommune søker vi med dette om dispensasjon frå § 4 pkt. g i reguleringsføresegnene for området.

For området gjeld reguleringsplan for Engeset og Klepp. Gbr. 18/285 ligg innanfor det området i planen som er regulert til frittståande bustader.

§ 4 pkt. G: Bygningane på tomta skal ikkje ha større grunnflate enn 20 % av netto tomteareal.

Vår plan gir ei utnytting på 27,9 %. Dette er i dag ikkje noko unormal høg utnytting av tomta. Vanleg grad av utnytting av tomter som ligg i sentrumsnære områder og som er regulert til småhusbebyggelse ligg mellom 25 og 30 %. Fleire av eigedomane i nærområdet har utnyttingsgard over det som er tillatt i fylgje reguleringsføresegnene.

Området ligg innanfor eit pressområde og behovet for bustadar er stort. Bustadane passar både familiar i etableringsfasa og dei som allereie er etablerte. I tillegg er dette eit tiltak som er godt tilpassa terrenget, og vil ikkje medføre nokon ulempe for naboar.

Slik vi ser det vil fordelane med å gi dispensasjon større enn ulempene, og vi ber om at det vert gitt dispensasjon frå reguleringsføresegnene i denne saka.

Med vennleg helsing
Norhus Ørsta AS

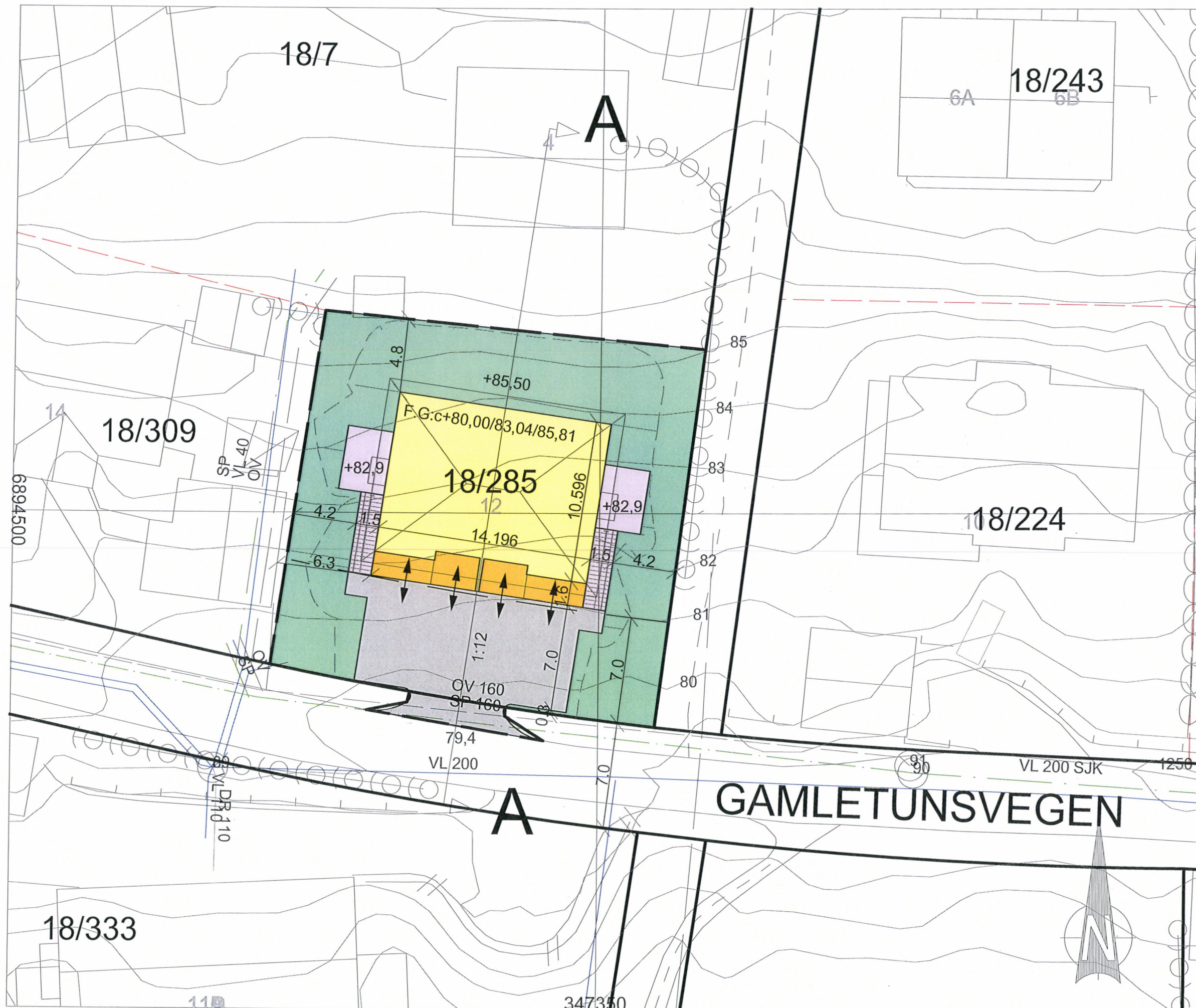
Einar Holsvik
Dagleg leiar

Norhus Ørsta AS

Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Telefon 70065000
Epost: orsta@norhusnorge.no

Foretaksnr. 982 018 404



Teiknforklaring

- Veranda/balkong/terrasse
- Bustadbygg
- Traffikkareal
- Gangareal/trapp
- Grønnstruktur
- Antatt byggegrense
- Måle-/avstandslinje
- Teiggrense
- Områdeavgrensning
- Formålsgrense
- Eksist. overvassleiding
- Eksist. spillvassleiding
- Eksist. vassleiding
- Skjering- og fyllingsutslag
- Inn-/utkøyrsl
- Eksist. kum

Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma	Firma: Per Mulvik AS Postadresse: Holmen 7 Besøksadresse: 6100 Volda Postnr./stad: 6100 Volda Org.nr.: 941 987 516	Sentralt: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 94 Mob: E-post: jan@mulvik.no	

Prosjektnavn:
Gamletunvegen-gbr.18/285 Volda

Oppdragsgiver:
Tomteservice AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Prosjekterende:



Tittel:	Teikna av: JMO
Situasjonsplan	Dato: 10.02.16
	Kontr.av: AN
	Dato: 10.02.16
	Erstatter teikn.:

Teikningstype:
SØKNAD

Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev.
2328	901	1:250	



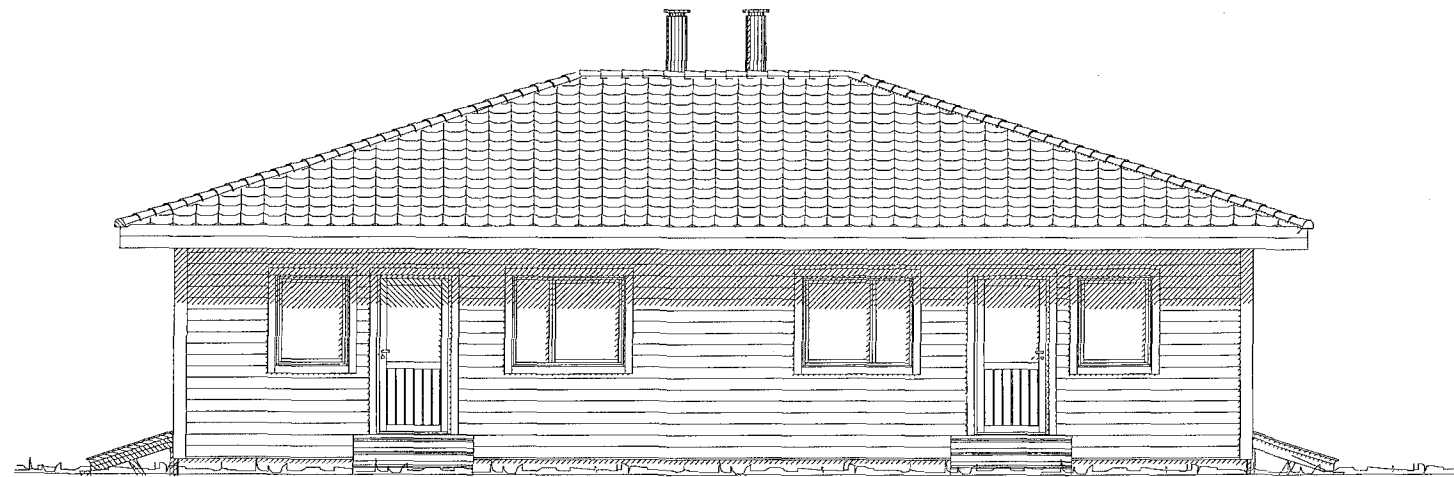
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma	Firma: Postadresse: Besøksadresse: Postnr./stad: Org.nr.:	Per Mulvik AS Holmen 7 Holmen 7 6100 Volda 941 987 516	Sentralt: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 94 Mob: E-post: jan@mulvik.no
Prosjektnamn:			
Gamletunvegen-gbr.18/285 Volda			
Oppdragsgivar:			
Tomteservice AS Indrehovdevegen 64 6160 Hovdebygda			
Prosjekterande:			
 www.mulvik.no			
Tittel:		Teikna av: JMO	
Snitt A		Dato: 10.02.16	
		Kontr.av: AN	
		Dato: 10.02.16	
		Erstattar teikn.:	
Teikningstype:			
SØKNAD			
Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev.
2328	221	1:200	



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE SØR	Tiltakshaver : Norhus Ørsta AS		Pnr.:		MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12 6102 VOLDA		Gnr: 18 Bnr: 285 Fnr:	Dato 12.11.15 Sign.	
				Tegnings Nr. 5154 — 507	

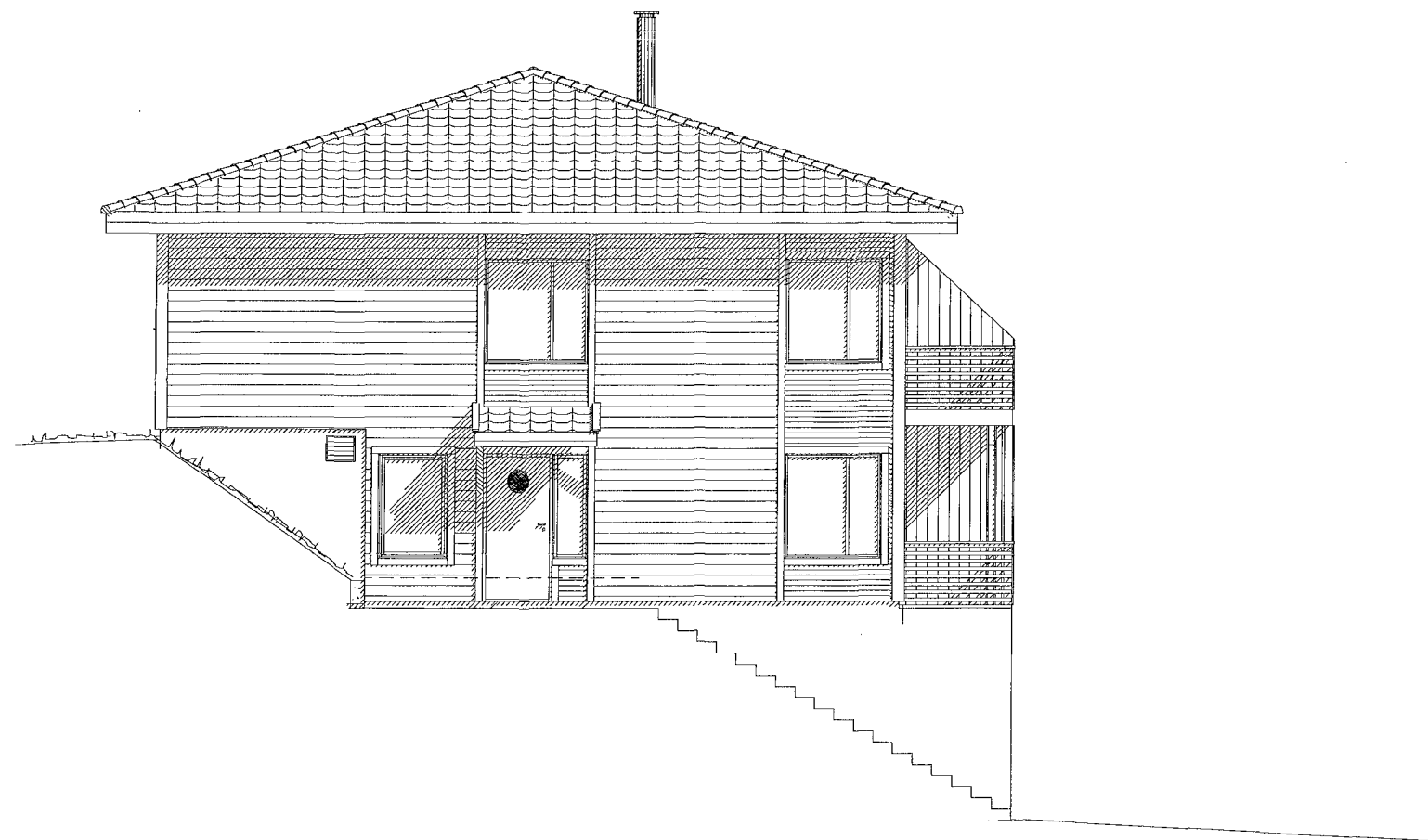


"Trend"

URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

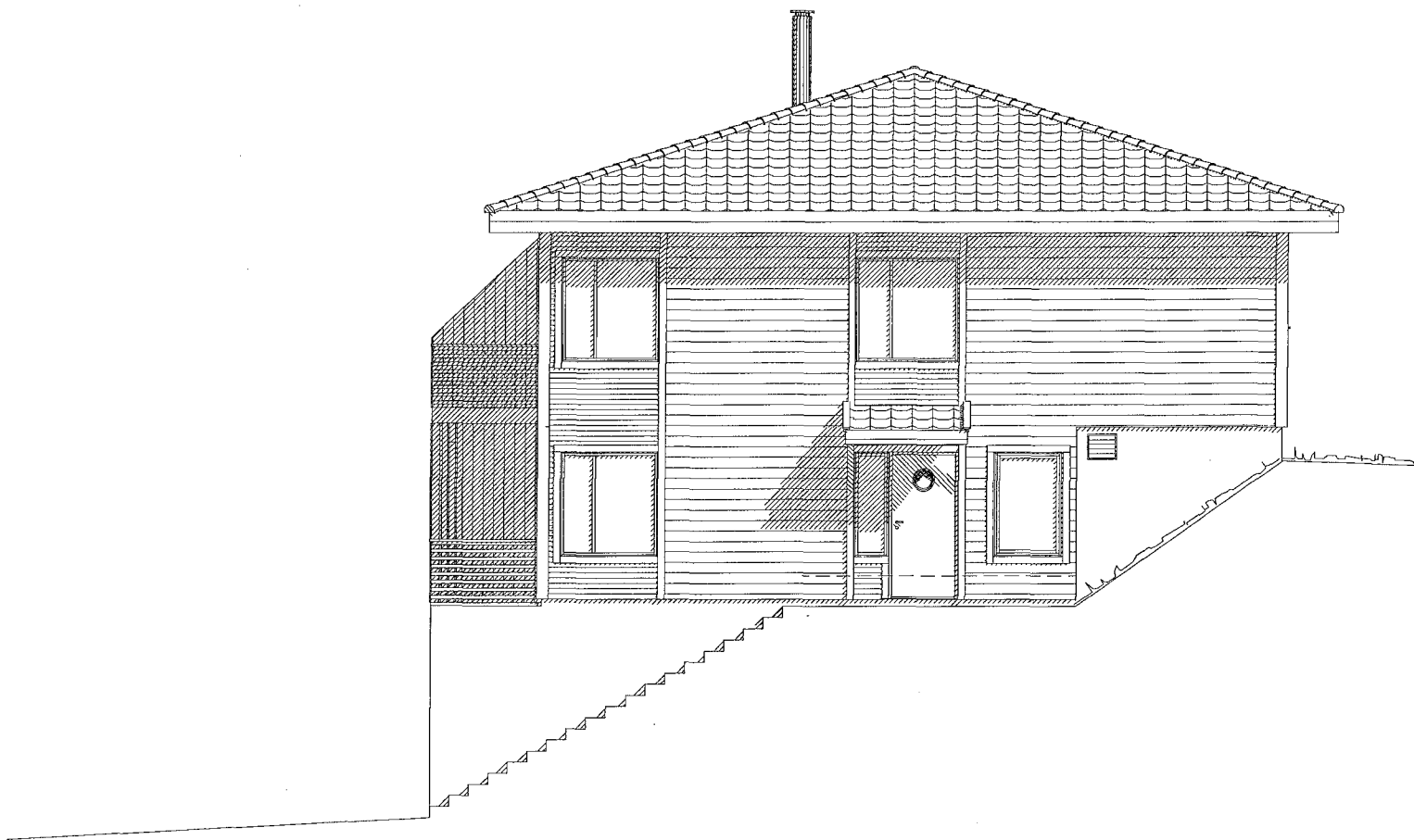
FASADE NORD	Tiltakshaver : Norhus Ørsta AS	Pnr.:	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12 6102 VOLDA	Gnr: 18 Bnr: 285 Fnr:	Dato 12.11.15 Sign.
			Tegnings Nr. 5154 — 505



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

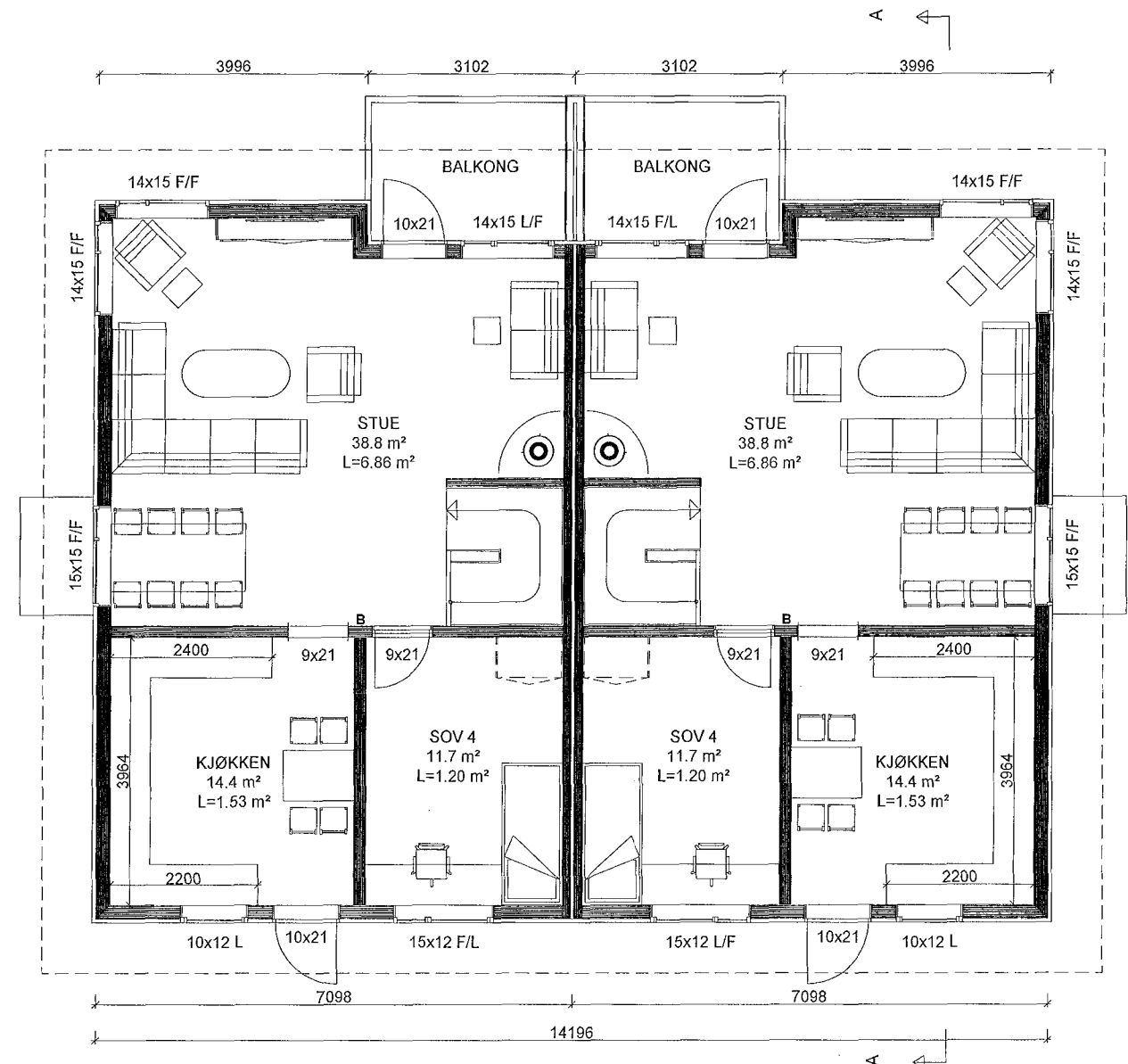
FASADE VEST	Tiltakshaver : Norhus Ørsta AS	Pnr.:	MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : <i>GAMLETUNVEGEN 12</i> <i>6102 VOLDA</i>	Gnr: <i>18</i> Bnr: <i>285</i> Fnr:	Dato 12.11.15 Sign.
			Tegnings Nr. 5154 — 506



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE ØST	Tiltakshaver : Norhus Ørsta AS		MÅL 1 : 100	
norhus	Pnr.:			
	Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12 6102 VOLDA	Gnr: 18	Dato 12.11.15 Sign.	
		Bnr: 285	Tegnings Nr.	
		Fnr:	5154 — 508	



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

HOVEDPLAN

norhus

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLD

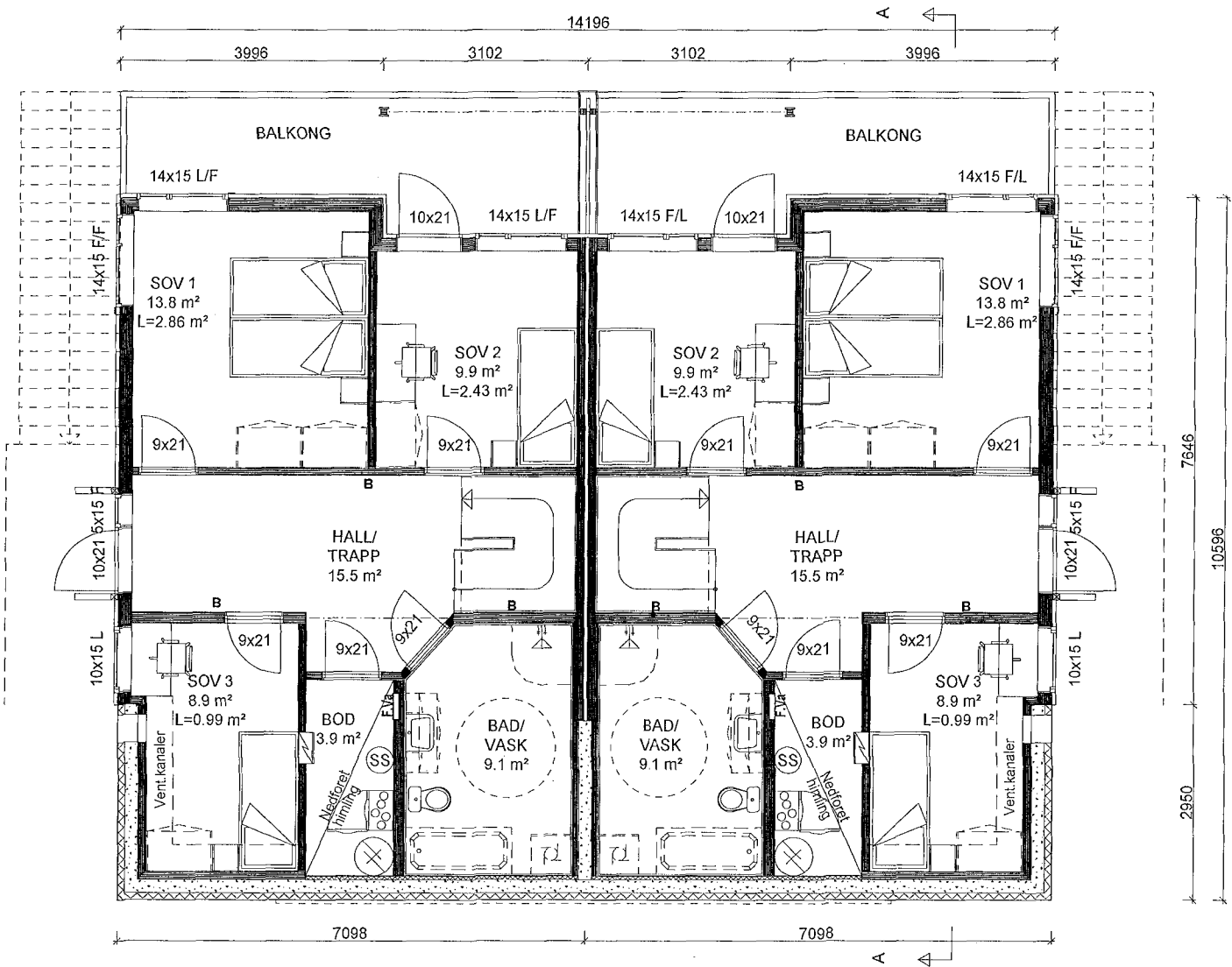
Gnr: 18
Bnr: *285*

MÅL 1 : 100

pro ESS

Dato 12.11.15 Sign. SOS

Tegnings Nr.
5154 — 503 B



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B
A
Detaljprosjektering
Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

UNDERETASJEPLAN

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

MÅL 1 : 100

norhus

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDA

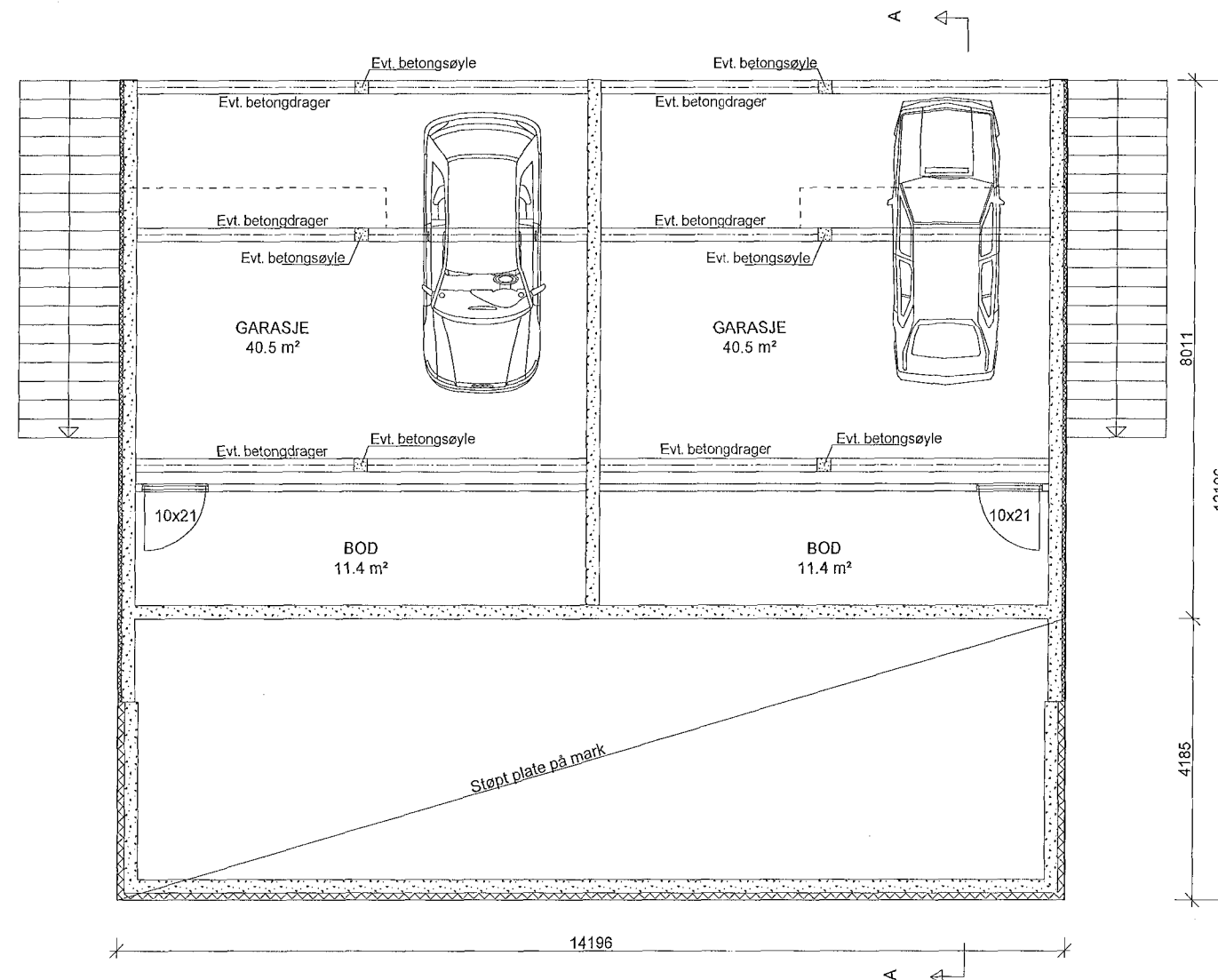
Gnr: 18

Bnr: *285*

pro ESS

Dato 12.11.15 Sign. SOS

Tegnings Nr.
5154 — 502 B



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

PARK. KJELLER

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

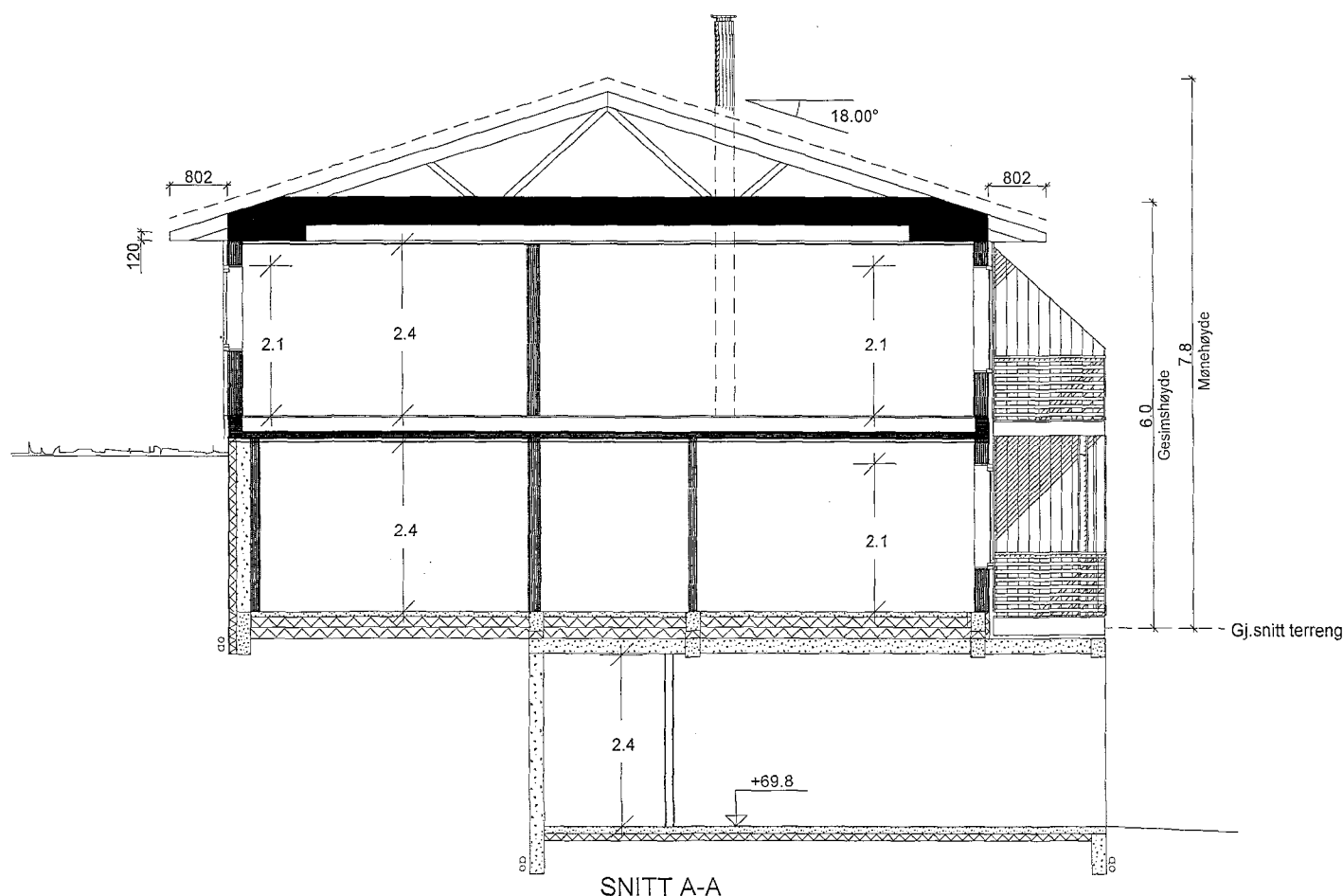
MÅL 1 : 100

norhus

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDA

Gnr: 18
Bnr: 205

pro ESS
Dato 12.11.15 Sign. SOS
Tegnings Nr.
5154 — 504 B



Areal pr enhet
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Und.etg.plan	64.7
Hovedplan	66.7
Utv. bod und.etg.	11.1
Garasje und. etg.	40.8
Tilleggsareal utvendig	7.0
Bruksareal bolig	183
Totalt bruksareal	190

Areal av primærrom (P-rom) 127

BYA = 175.2 (totalt)

"Trend"

URBAN 2-1 MOD.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B
A

Detaljprosjektering
Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDÅ

Gnr: 18

Bnr: *285*

MÅL 1 : 100

proESS

Dato 12.11.15 Sign. SOS

Tegnings Nr.
5154 — 501 B

Norhus Ørsta AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Klage/merknad på søknad om dispensasjon på bygging på Gnr 18 Bnr 285

Viser til utsendt nabovarsel datert 12.02.16 vedr. bygging på Gnr 18 Bnr 285, Gamletunvegen 12.
Sameiet i Gamletunvegen 11 og 13 har merknader til nabovarselet og søknad om dispensasjon.

Området rundt Gamletunvegen er i dag i hovudsak einebustadar, noko som området er regulert til.

I dag er alle husa på oppsida av Gamletunvegen einebustadar. Desse ligg på line med omlag same høgd. Husa har kjellar, hovudplan og loft. Huset som er tenkt oppført har 3 fulle etasjar inkl. garasje pluss møne (ca 1,8m). Total høgd er ca 10,5 meter. Snitteikninga viser tilbakefylling på øvre side slik at berre ein etasje blir synlig frå baksida. I front frå vegen vil heile høgda på ca 10,5 meter bli ganske dominerande. Dette bryt i stor grad med synsintrykket ein får mot dei andre husa i nabolaget. Byggemeldinga burde inneheld snitt teikning som viser nabohusa som ligg på same side i Gamletunvegen. Vi meiner at byggehøgda må følgje eksisterande byggehøgd og lina på husa som ligg på oppsida av Gamletunvegen. Dette er viktig for å få ein god heilskapleg estetikk.

Utbyggar skriv at tiltaket er godt tilpassa terrenget. Dette er vi ikkje samd i. Frå vegen vil huset virke som ein koloss og den estetiske lina mellom husa på oppsida av vegen vil bli broten mot nabohusa.

Reguleringsplanen har i dag maks 20% utnytting. Utbyggar ynskjer å auke denne til 27,9%. Dette er ein auke på 39,5% i forhold til reguleringsplanen. Noko som er ein vesentleg auke. Vi vil difor protestere på utnyttingsgrada slik utbyggar ynskjer. I dag blir mange av tomtene som byggefirma har bygd ut med fleirmannsbustader. Markedet i området må snart vere metta og det trengs også einebustadar for folk som ynskjer å bu sentralt i Volda.

Gamletunvegen er bygd som ein smal tilkomstveg for området. Vegen er også bygd utan fortau. Vegen har ikkje møteplassar utanom i private innkjørsler. Vi ser det difor som ei stor ulempe dersom utnyttelsesgrada vert auka og det vert bygd tomannsbustad. Det vil då gje meir trafikk enn det som eigentleg er regulert inn. Heile Gamletunvegen er bygd utan plass til parkering på vegskulder eller andre stader. Sjølv om huseigarane har sine pliktige private parkeringsplassar blir det trangt og gjev vanskelege parkeringshøve når folk har besøk. Ei auka fortetting vil forsterke dette problemet. Vegen manglar også veglys i store delar av gata. Dette er også noko som bør ordnast dersom ein får større trafikk.

Vi vil be om at våre merknader vert tatt med i vidare handsaming.

Sunniva Sande Lillebø (sign)
Gamletunvegen 13A

Olav Aasen (sign)
Gamletunvegen 13B

Anders Leikanger
Gamletunvegen 11C

Anders Leikanger

Bente Goksøyr / Even Holte
Gamletunvegen 11A

Bente Goksøyr

Aud Grete Aasen

Aud Grete Aasen
Gamletunvegen 11D

Kjetil Myskja
Gamletunvegen 11B

Kjetil Myskja

Janne Bjørneset
Gamletunvegen 13D

Janne Bjørneset.

Bente Lothe Eldholm

Bente Lothe Eldholm / Tormod Eldholm
Gamletunvegen 13C

Kopi:

Volda kommune, utviklingssektoren

Volda kommune

Volda 24.02.2016

Avd. for byggesak

Meknad/klage på søknad om dispensasjon gnr. 18 bnr. 285 Volda kommune

Eg viser til Norhus Ørsta AS sin søknad dagsett 12.02.2016 om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Det vert her søkt om oppføring av tomannsbustad i Gamletunvegen 12 med auka utnyttingsgrad frå gjeldande 20% i reguleringsplanen til 27,9%. Som nabo i Gamletunvegen 14 vil vi gå mot denne dispensasjonssøknaden.

Vi forventer sjølvstendig at vedteken reguleringsplan med dei føringane denne legg vert gjort gjeldande også i denne saka, og vi kan ikkje sjå at her skal vere gode argument som talar for ein dispensasjon.

Nabolaget langs Gamletunvegen er eit nærast ferdig utbygt område der Gamletunvegen 12 er den siste tomte som ikkje er utbygd i eit allereie etablert nabolag.

Etter vår vurdering vil den omsøkte tomannsbustaden bli stor og dominerande på ei heller lita tomt. Retter og plikter regulert i gjeldande reguleringsplan samt omsyn til eksisterande nabolag og estetikk skal vektleggast sterkare enn det økonomiske omsynet til ein kommersiell utbyggjar.

Som næraste nabo til det omsøkte prosjektet vil vi krevje at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden om auka utnyttingsgrad på tomte. Eventuell framtidig utbygging på tomte må gjennomførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan og med ein estetikk og høgd tilpassa det allereie utbygde nabolaget.

Mød helsing



Rune Kiperberg

Kopi: Norhus Ørsta AS

Volda 21.02.16

Merknader / klage på Søknad om Dispensasjon Gnr 18 B nr 285 Volda Kommune

Viser til søknad frå Norhus Ørsta AS dagsett 12.02.16 der det vert søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Engeset / Klepp for oppføring av tomannsbustad med utnyttingsgrad på 27,9% av netto tomteareal og ikkje frittståande einebustad med utnyttingsgrad på inntil 20% , slik planen føreset.

Dette kan vi ikkje godta og vi protesterer hermed på byggeplanane slik dei ligg føre. Våre argument er:

1. Reguleringsplanen er å sjå som ein bindande avtale mellom huseigarane og kommunen. Då vi bygde einebustaden vår i 1989/90 var det ein føresetnad frå Volda kommune for byggjeløyve, at vi heldt oss til den nye reguleringsplanen inkludert vedteken utnyttingsgrad for tomte. Søknaden vår vart godkjent utan merknader. Vi deltok også solidarisk i dekning av kostnadene til utbygging av tekniske anlegg med friareal for heile Engeset / Klepp. Det er sjølvsaugt greit for oss at tomteeigar får råde rettsleg over tomte og dermed også bygge på tomte. Men dette må skje på dei vedtekne premissane, slik dei går fram i reguleringsplanen. Vi har, som dei andre naboane her, kjøpt tomt og bygd bustad i tillit til at Volda kommune sine vedtekter for området ligg fast og at byggjeløyve berre kan gjevast for frittståande einebustad når det er regulert slik. Den aktuelle tomte ligg i ein kjede med einebustader som er bygde i samsvar med reguleringsplanen. Vi kan ikkje på nokon måte sjå at det er lagd fram vesentlege argument for å gje fritak frå arealutnyttingskravet.
2. At andre har fått dispensasjon er ikkje noko argument for ytterlegare fortetting. Det er stor etterspurnad etter tomter for oppføring av einebustad for familier i Volda sentrum og Engeset er eit svært attraktivt område for nettopp einebustader. Dei siste åra har det blitt bygt svært mange fleirmannsbustader i Engeset / Klepp og det er også omfattande planar i Håmyra. Tomter for bygging av einebustader i sentrum er nødvendig dersom Volda skal vere ein attraktiv kommune og ein ynskjer at unge familiar skal velje å satse på Volda og etablere seg her. Bustadpolitikken i Volda skal utformast av kommunen (jmfr. Reguleringsplanen) og ikkje av private eigedomsutviklarar. Byggjefirmaene sine forventingar om at Volda kommune skal gje dispensasjon for arealkrava og krav om frittståande einebustad er kanskje den viktigaste prisdrivande faktoren på tomteareal. Dette er ikkje i innbyggjarane si interesse.
3. Økonomien i prosjektet er både oss og Volda kommune uvedkomande og kan ikkje vere noko argument for å gje dispensasjon. Bod og kjøpsavtale må alle gjere ut frå gjeldande planverk. Det vil ikkje vere noko problem å selje for god pris / utbygge tomte med einebustad. Vi veit om fleire som ynskjer å bygge einebustad på denne tomte. Det er i allefall ikkje Volda kommune si oppgåve å syte for profittmaksimering for utbyggjarar når dette bryt med reguleringsplanane og er til ulempe for naboane.
4. Gamletunvegen er smal og allereie nokså tungt belasta med biltrafikk og parkering. Rett nedom den aktuelle tomte er det eit K areal med 8 bueiningar der det jamnt er for lite parkeringsplassar slik at snuplassen i enden av Gamletunvegen også uløyves vert nytta til parkering. Slik behovet for bilbruk er i ei landkommune som Volda , vil ein tomannsbustad ytterlagare belaste Gamletunvegen.

5. Vi er elles overraska over at Norhus så å seie brukar blåkopi av fasadeteikningane for firmannsboligane i Askevegen i Volda (og mange andre stadar i Volda og Ørsta) på ei lita tomt, slik at det knapt vert grøntareal framfor og på sidene av bygningen. Bygningen er for høg og synest dårleg tilpassa tomte og bustadane i nabolaget. Garasjeanlegget gjev eit massivt inntrykk i fronten og huset er trekt langt ned på tomte i høve høgda på bygningen. Dette vil vere til vesentleg ulempe for oss i høve soltilhøva på ettermiddag. Bygningen vil ikkje falle naturleg inn i omgjevnadene på den vesle tomte.

I det vi viser til argumentasjonen over, vil vi som næraste naboar kreve at Volda kommune ikkje godkjenner dispensasjonssøknaden, samt at utbyggjar endrar planane slik at dei kjem i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Venleg helsing Merete og Rune Heggedal

Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 Volda.

Hovdebygda, 11.04.2016

Vedk. søknad om rammeløyve, inkl. søknad om dispensasjon, på gbr.18/285.
Kommentar til innkomne nabomerknader.

Viser til søknad om rammeløyve, bygging av tomannsbustad på gnr. 18, bnr 285.

Etter nabovarsling på vanleg måte, har det kome inn fylgjande merknader:

Gamletunvegen 11 og 13.:

Naboane peikar på at alle hus «ovanfor» Gamletunvegen er einebustader.
Meiner at tiltaket vert ruvande, med for høg gesimshøgde og høg utnytting.
Vanskelege parkeringstilhøve, auka trafikk og mangel på gatelys.

Rune Kipperberg:

Meiner at tiltaket vert for stort for ei lita tomt, reguleringsplanen må ligge til grunn framfor økonomiske omsyn frå ein kommersiell utbygger. For høg utnyttingsgrad, må fylje gjeldande reguleringsplan med ein estetikk og høgd tilpassa nabolaget.

Rune Heggdal:

1. Utnyttingsgrad må fylje vedteken plan m.o.t. utnyttingsgrad og vedtekt som frittstående einebustader.
2. Behov for meir einebustadtomter i Volda sentrum. Prisdrevande fortetting.
3. Profittmaksimering for utbygger til ulempe for naboane.
4. Smal veg, tungt belasta.
5. Høg bygning dårleg tilpassa eksisterande busetnad, reduserer soltilhøve for oss.

Kommentar. Samla for alle merknadane:

Felles for alle merknadane er at dei peikar på at reguleringsplanen og vedtekter vert lagt til grunn med utnyttingsgrad og type av bustad.

Frittliggande bustader i vedtektene er det same som einebustader og tomannsbustader. Dette er lovmessig innafor det ein kallar ekvivalente einingar og er difor innafor omgrepet som gjeld for vedtektene i gjeldande plan. Området er ikkje regulert til «Einebustader», men til frittstående bustader. Innafor dette omgrep finn ein altså tomannsbustaden.

Når det er peika på høgde i gjeldande plan, er også desse innafor regelverket.

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
6150 Ørsta

Telefon 70065000
Epost: orsta@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 99 25 77 11

Bankgiro: 3992.04.15613
Foretaksnr. 982 018 404

Siste tomte i gata må kunne nyttast etter same prinsipp, som dei andre eigedomane legg til grunn for sin del. Alle naboeigedomane som har kome med merknad, har BYA for utover 20 %. Gbnr. 18/224 har ei BYA på 22,69 %, 18/243 ei BYA på 21,9 % (tomannsbustad), 18/309 ei BYA på 24,3 % (utan å ta omsyn til to mindre bygningar på tomte).

Eigarane av 18/333 bur sjølv i bygg med konsentrert utnytting, som er langt høgare enn den omsøkte.

I mellom anna sak 06/00758 for gbr. 18/243 vert generelle retningslinjer for utbygging i Volda sentrum og særleg Engeset Klepp referert, der det er vanleg å akseptere ei utnyttingsgrad på mellom 30 og 35 % etter gjeldande regelverk. Den omsøkte byggesaka ligg med andre ord innafor dette spelerom med god margin. Det er samstundes gjort vedtak i denne saka med mindre auke i BYA, utan å handsame sak gjennom dispensasjon etter PBL § 7.

Som også naboane påpeikar, har grunneigarane rett til å nytte regelverket i gjeldande plan og vedtekter slik at ein har forutsigbar utnytting av sin eigedom. Dette har først og fremst viktig for dei som eig eigedomane, som derigjennom kan forvalte sine verdier på ein god og forutsigbar måte. Vi som utbyggjar må innrette oss etter dette.

Trafikk i Gamletunvegen er vurdert i kvar byggesak for Engeset klepp og er nettopp bygd slik for å få ei god arealutnytting utan store fyllingar og skjæringar. Dette prinsippet fungerer tilfredsstillande i hele planområdet utfrå dei rådande stigningstilhøve. Bygging av ein siste tomannsbustad på tomte her, vil ikkje bety noko større ulemper å så måte.

Reint estetisk er Engeset Klepp eit bustadområde med variert busetnad, med einebustader, tomannsbustader og fleirmannsbustader. Ein kan vanskeleg sjå at dette tiltaket bryt med eit samla inntrykk innafor planområdet Engeset Klepp eller innafor eksisterande busetnad i Kapteinsvegen og Gamletunvegen.

Nyleg er det lagt ut eit nytt areal i Engeset Klepp med tilsvarende føremål, der det er høve til å erverve tomt til einebustadar for dei som ynskjer det.

Etterspurnaden etter tomannsbustader i området er stor og vi legg til grunn at dei rikspolitiske og lokale retningslinjer for god utnytting av eksisterande infrastruktur også skal gjelde i denne saka.

Vi legg til grunn at dei nemnde merknadane vert sett til side og at dei påpeika ulempene ved tiltaket er mindre enn fordelane.

Med vennlig helsing
Norhus Ørsta AS



Einar Holsvik
Dagleg leiar



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/108

Arkivkode: 6/ 25

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

62/16

Forvaltningsstyret

30.08.2016

GBR 6/25 OG 26 - VORPIRAR OG FLYTEBRYGGE VED NAUST/FRITIDSEIGEDOMAR KLAGE PÅ VEDTAK I FORVALTNINGSSTYRET

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret finn ikkje at moment i klaga, eller gjennomført synfaring knytt til handsaming av klage, har tilført saka nye moment som gir grunn til endra haldning til saka. Forvaltningsstyret held såleis fast på sitt vedtak i sak 43/16.

Vedleggsliste:

Forvaltningsstyret sak 43/16, den 10.05.16. med vedlegg
Klage over vedtak i forvaltningsstyret, brev av 31.05.2016

Saksopplysningar:

Forvaltningsstyret handsama den 10.05.16, som sak 43/16, søknad om løyve til oppføring av vorar og flytebrygg ved naust/fritidstomter på eigedomane gnr 6 bnr 25 og 26 i Berkvika. I saka vart det gjort slikt vedtak: (mot ei røyst):

"Forvaltningsstyret finn at omsøkte tiltak vil framstå som svært bastante konstruksjonar i ei elles lite påverka fjørestrekning. Dispensasjon for tiltaket vil gje ytterlegare privatisering av området, og vil også kunne gje presedensverknad for ei vidare negativ utvikling i dette området, og andre tilsvarende strandområde i kommunen. Ut frå dette finn ein ikkje å ville gje dispensasjon frå reglane i plan og bygningslova §1-8 for tiltaket."

Partane er gjort kjent med vedtaket ved brev av 12.05.2016, og orientert om klagerett m.v. Med brev 30.05.2016 har firma P.Mulvik as på vegne av søkjarane Sissel Berkvik og Janne Berkvik sendt klage over vedtaket. Klaga er motteken innafor gjeldande klagefrist og er å sjå som rett-tidig motteken.

I klaga heiter det:

"Per Mulvik AS vil på vegne av tiltakshavar (-ane) for fritidseigedomane 6/25 og 6/26 i Berkvika, framsette formell klage på vedtak gjort i Forvaltningsstyret 1 0.05.201 6. Utvalssaksnummer 43/1 6.

Tiltakshavar (TH) har fått avslag på sin søknad om etablering av vorar og flytebrygge i tilknytning til sine etablerte fritidseigedomar/ naust. TH har utarbeidd eit klagebrev (vedlegg) , som gjev ei grunngjeving for klaga. TH syner til tilsvarande etablerte vorar og flytebrygger i det same området, og ein opplever forskjellbehandling ved at det no vert gjeve avslag på søknaden. Tiltaket vil etter TH sitt syn ikkje vere til hinder for den frie ferdsel i strandsona, og vil vere ein viktig faktor for å kunne ha eit trygt tilflot med båt. Ein vonar difor at Forvaltningsstyret i Volda kommune kan ta saka opp til ny vurdering, og at ein i samband med dette kan foreta ei synfaring til det aktuelle området i Berkvika. Dette vil etter vårt syn vere viktig for å danne seg eit heilheitsinntrykk av den faktiske situasjonen."

Som vedlegg er med brev underteikna av partane Janne Berkvik og Sissel B. Roseth dat. 27.05.201 6

Vidare ligg det ved utskrift av grunnkart frå aktuelt område i Berkvika dat. 15.05.2016, og fotoserie med referansar til vorar/ anlegg angitt på grunnkart/situasjonsplan.

I brevet heiter det:

"Vi meiner at dispensasjon til vårt tiltak ikkje vil gje presedens. Presedensverknad må heller sjåast på ved løyve som tidlegare er gitt til flytebrygger/anlegg nord og sør- for oss.

Fjørestrekinga er slik vi ser det ikkje lite påverka frå tidlegare.

Dei fleste gamle nausta har vorar, for å bryte bølger og sikre godt tilflot. Dette er heilt nødvendig for å få båt inn og ut av nausta.

Vorane vi ynskjer å få løyve til er til dette formålet. Vi kan endre bredder og lengd slik at vårt tiltak ikkje vil avvike frå desse. Vi vil redusere omfanget til det som kan vere mulig å få løyve til Materialvalg vil verte valgt etter det som vil vere ynskjeleg for at søknaden skal verte imøtekomt. Vorane vil ikkje vere til hinder for fri ferdsel i strandsona

Tidlegare vorar i område er etablerte med 3-10 m mellomrom, vi ser derfor ikkje noka negativt i dette tiltaket

Vi meiner det og vert feil å samanligne med område sør- for våre naust, då det der foreligg ein eigen reguleringsplan

I eit utsett sjøområde er det heilt nødvendig med eit sikkert tilflot, og det er det dette tiltaket skal sikre.

Ei ynskjer at kommunen/forvaltningsstyret kjem på ei synfaring til Berkvika, for å sjå den faktiske situasjonen. Tiltakshavar krev å få delta på ei evt. synfaring."

Vurdering og konklusjon:

Klaga er noko uklart formulert. Det er bede om at forvaltningsstyret kjem på synfaring og vurderer det omsøkte tiltaket opp mot ulike "tilsvarande" tiltak i området.

Samtidig er det gitt uttrykk for at ein er open for dialog om endringar i søknad, både med omsyn til storleik og materialbruk, jf utdrag av klaga:

"Dei fleste gamle nausta har vorar, for å bryte bølger og sikre godt tilflot. Dette er heilt nødvendig for å få båt inn og ut av nausta. Vorane vi ynskjer å få løyve til er til dette formålet. Vi kan endre bredder og lengd slik at vårt tiltak ikkje vil avvike frå desse. Vi vil redusere omfanget til det som kan vere mulig å få løyve til. Materialvalg vil verte valgt etter det som vil vere ynskjeleg for at søknaden skal verte imøtekomt."

Det er tiltakshavar som kan kome med endringsframlegg.

Og kanskje ville det vore meir konstruktivt om tiltakshavar og konsulent med grunnlag i den uttalte ynskje/vilje til endringar i søknad, skisserte alternative løysingar som vart presentert for administrasjonen og forvaltningsstyret, med sikte på å få fram ei utforming for eventuelt

tiltak som kan vere akseptabelt sett i høve til strandsoneomsynet, estetikk og tradisjonell lokal byggeskikk.

Utan slike innspel/endingar må forvaltninga forhalde seg til den konkrete søknaden.

Administrasjonen har hatt synfaring i området før handsaming av sak 43/16. Ein finn heller ikkje at dei tiltak som er vist til i vedlegg til klaga er "tilsvarande" tiltak som gir grunnlag for endra vurdering av saka.

Vi legg opp til at forvaltningsstyret sjølv gjennomfører synfaring i området ved handsaming av saka.

Administrasjonen finn ikkje at klaga tilfører saka vesentleg nye moment.

Omsøkte tiltak vil etter administrasjonens syn framstå som ein svært bastant konstruksjon i ei elles lite påverka fjørestrekning. Dei er heller ikkje forma som ein tradisjonell vor, men skal ha horisontal topp i støypt betong, og vil framstå som eit framandelement og ein barrierar som også vanskeleggjer ferdsel i strandsona, og som vil vere uheldige med omsyn til landskapet.

Ein tradisjonell vor skal både verne mot sjøpåverknad og gje høve til tilflot. Den er tradisjonelt gjerne utført i naturstein, tek utgangspunkt i flodmålet og skrånar av utover mot marebakken /djupare vatn for å sikre tilflot ved ulike sjønivå.

Det omsøkte tiltak er meir å sjå som ein molo/kai.

Gjennomføring av tiltaket vil klart også gi ytterlegare privatisering av området.

Å gje dispensasjon for tiltaket vil klart kunne gje presedensverknad som kan legge føringar for ei vidare negativ utvikling av dette området, og andre tilsvarende strandområde i kommunen.

Administrasjonen finn det heilt relevant også i høve saka å vise til liknande sak lenger sør i Berkvika der kommunen gjekk i mot etablering av vorar/molo, og der det vart etablert fellesløysing med flytebrygge for alle naust/hytteigarane i området.

Administrasjonen rår såleis til at forvaltningsstyret held fast på sitt vedtak i sak 43/16.

Helse og miljøkonsekvensar:

Tiltaket vert vurdert som uheldig sett i høve til natur og miljøomsyn. Tiltaket vert vurdert å vere negativt i høve til friluftssinteresser.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Vert å sende Fylkesmannen i Møre og Romsdal, postmottak@fylkesmannen.no for vidare handsaming av klage.

Kopi:

P. Mulvik as, v/idar@mulvik.no

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset 6404 Molde

Klage på Vedtak i Forvaltningsstyret sak 43/16

Vi meiner at dispensasjon til vårt tiltak ikkje vil gje presedens. Presedensverknad må heller sjåast på ved løyve som tidlegare er gitt til flytebrygger/anlegg nord og sør for oss.

Fjørestrekninga er slik vi ser det ikkje lite påverka frå tidlegare.

Dei fleste gamle nausta har vorar, for å bryte bølger og sikre godt tilflot. Dette er heit nødvendig for å få båt inn og ut av nausta.

Vorane vi ynskjer å få løyve til er til dette formålet.
Vi kan endre bredder og lengd slik at vårt tiltak ikkje vil avvike frå desse.
Vi vil redusere omfanget til det som kan vere mulig å få løyve til
Materialvalg vil verte valgt etter det som vil vere ynskjeleg for at søknaden skal verte imøtekommt.

Vorane vil ikkje vere til hinder for fri ferdsel i strandsona

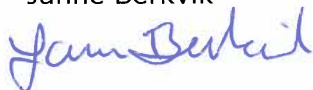
Tidlegare vorar i område er etablerte med 3-10 m mellomrom, vi ser derfor ikkje noka negativt i dette tiltaket

Vi meiner det og vert feil å samaligne med område sør for våre naust, då det der føreligg ein eigen reguleringsplan

I eit utsett sjøområde er det heilt nødvendig med eit sikkert tilflot, og det er det dette tiltaket skal sikre.

Ei ynskjer at kommunen/forvaltningsstyret kjem på ei synfaring til Berkvika, for å sjå den faktiske situasjonen.
Tiltakshavar krev å få delta på ei evt. Synfaring

Janne Berkvik



Dato

27/5-16

Sissel Roseth



Dato

27/5-16

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr: 2016/108	Ans: Utv
Løpenr.	Sr: Perhel
01 JUN 2016	
Arkivdel:	BYGG
Klassering P:	6/25
Klassering S:	

Volda kommune
Teknisk sektor
Rådhuset

6100 Volda

Dykkar ref.: Arkivsaksnummer 2016/108

Volda 31.05.2016

Sentral: 70 07 49 00

Kontor: 70 07 49 93

Mobil: 91 58 98 79

Vår ref.: Idar Hagen

Gnr. 6, bnr.25 og 26

Tiltakshavar: Sissel B. Roseth og Janne Berkvik, Berkvika.

Tiltak: Søknad om vorar og flytebrygge. Klage på vedtak i Forvaltningsstyret sakt 43/16.

Per Mulvik AS vil på vegne av tiltakshavar (-ane) for fritidseigedomane 6/25 og 6/26 i Berkvika, framsette formell klage på vedtak gjort i Forvaltningsstyret 10.05.2016. Utvalssaksnummer 43/16.

Tiltakshavar (TH) har fått avslag på sin søknad om etablering av vorar og flytebrygge i tilknytning til sine etablerte fritidseigedomar/ naust. TH har utarbeidd eit klagebrev (vedlegg) , som gjev ei grunngjeving for klaga. TH syner til tilsvarende etablerte vorar og flytebrygger i det same området, og ein opplever forskjellbehandling ved at det no vert gjeve avslag på søknaden. Tiltaket vil etter TH sitt syn ikkje vere til hinder for den frie ferdsel i strandsona, og vil vere ein viktig faktor for å kunne ha eit trygt tilflot med båt.

Ein vonar difor at Forvaltningsstyret i Volda kommune kan ta saka opp til ny vurdering, og at ein i samband med dette kan foreta ei synfaring til det aktuelle området i Berkvika. Dette vil etter vårt syn vere viktig for å danne seg eit heilheitsinntrykk av den faktiske situasjonen.

Per Mulvik AS



Idar Hagen
- siv.ing -

Vedlegg:

- Klage-brev sign. Janne Berkvik og Sissel B. Roseth dat. 27.05.2016
- Utskrift av grunnkart frå aktuelt område i Berkvika dat. 15.05.2016
- Fotoserie med referansar til vorar/ anlegg angitt på grunnkart/situasjonsplan



Kartopplysningar som vert kravd ved omsetting av eigedomar, skal tingast skriftleg hjå kommunen. Elles er ikkje kommunen ansvarlig. Situasjonsskart som skal nyttast i søknadar SKAL ha påteikna rutenett og vere i målestokk 1:1000 eller 1:500.





Kai nr. 2





B.O



B. 1



B. 2



B.3



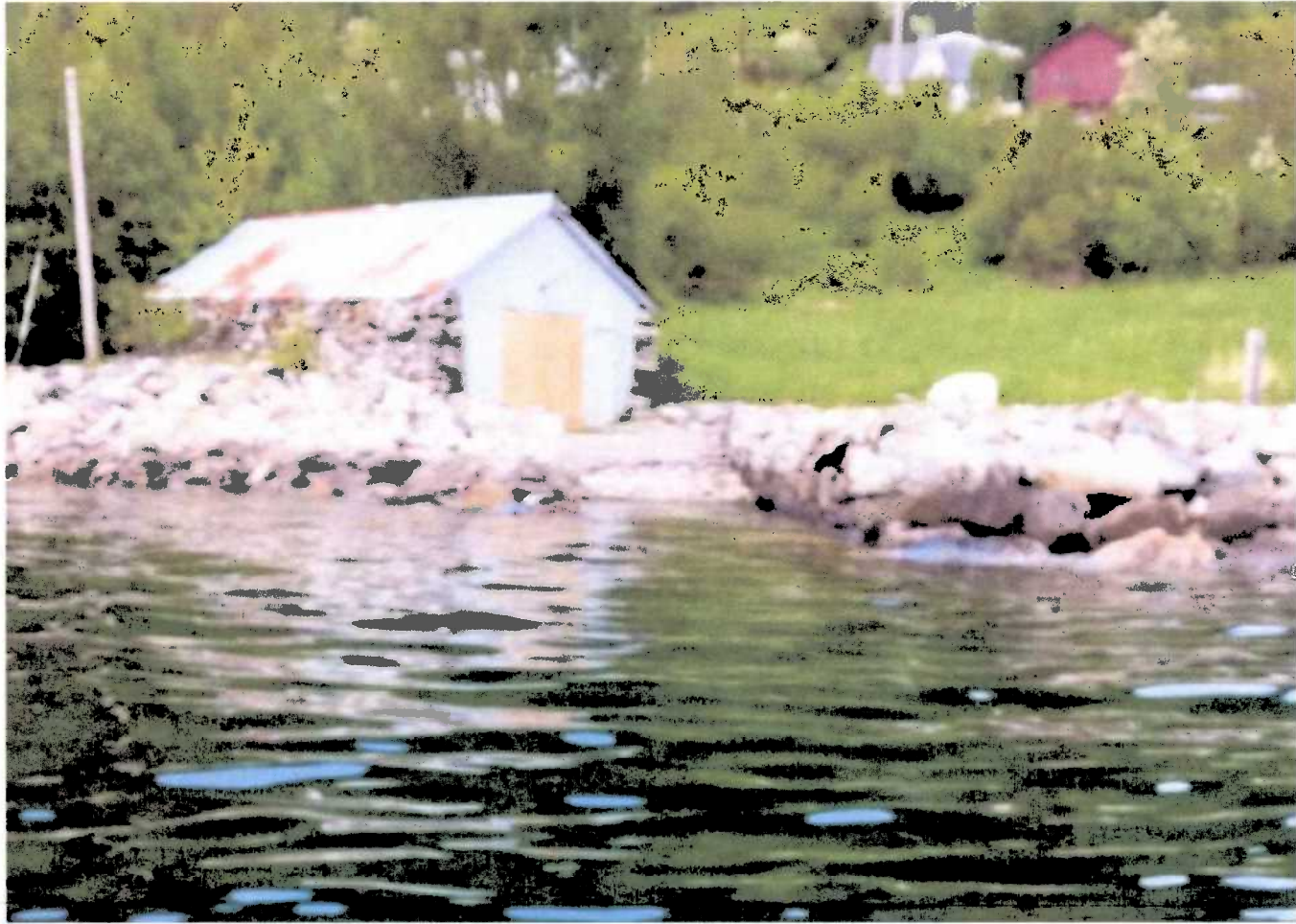
B. 4



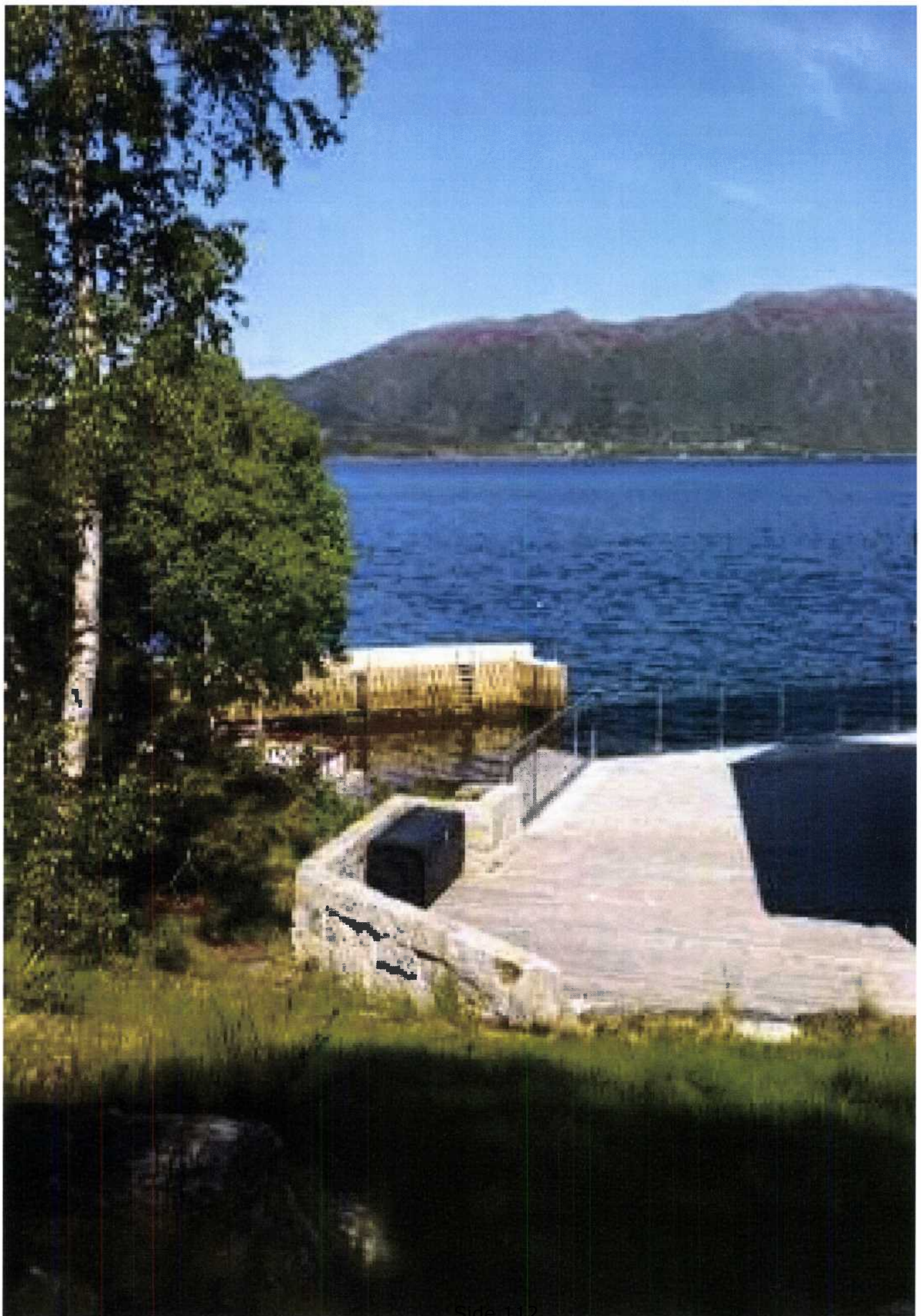
B. 5

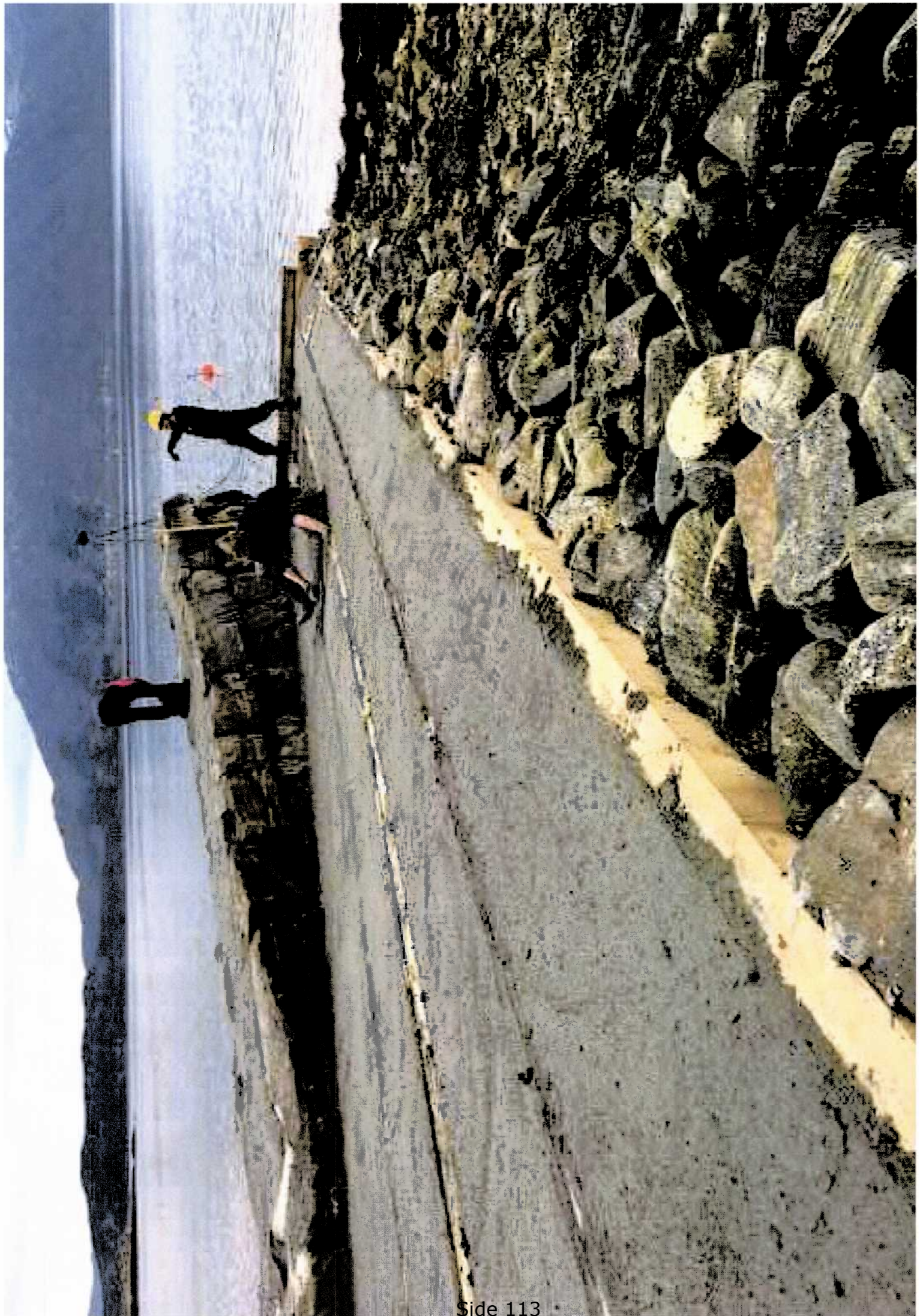


B.6



B.7







VOLDA KOMMUNE
Servicekontoret

Per Mulvik AS
Møre og Romsdal fylkeskommune
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Kystverket
Fiskeridirektoratet

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2016/108	5843/2016	6/ 25	SVK/ UNNISTRA	12.05.2016

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 6/25 OG 26 - BERKVIKA - VORAR OG FLYTEBRYGGE VED NAUST/FRITIDSEIGEDOMAR

Vi melder med dette frå at forvaltningsstyret den 10.05.16, hadde føre ovannemnde som sak 43/16, der det vart gjort slikt vedtak:

Forvaltningsstyret finn at omsøkte tiltak vil framstå som svært bastante konstruksjonar i ei elles lite påverka fjørestrekning. Dispensasjon for tiltaket vil gje ytterlegare privatisering av området, og vil også kunne gje presedensverknad for ei vidare negativ utvikling i dette området, og andre tilsvarende strandområde i kommunen. Ut frå dette finn ein ikkje å ville gje dispensasjon frå reglane i plan og bygningslova §1-8 for tiltaket.

Sakutgreiinga følgjer vedlagt.

Ettersom dette er eit enkeltvedtak som kan klagast på i høve forvaltningslova, legg vi ved skjema med meir opplysningar om klagefrist m.m.

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:
Sakshandsamar Per Heltne

Postadresse:	postmottak@volda.kommune.no	www.volda.kommune.no
Stormyra 2	Telefon:	Telefaks:
6100 Volda	70058886	7005870170058701
		Org. nr:
		939 760 946
		Bankgiro:
		3991.07.81727

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/108

Arkivkode: 6/ 25

Utvalsaksnr **Utval**
43/16 Forvaltningsstyret

Møtedato
10.05.2016

GBR 6/25 OG 26 - BERKVIKA - VORAR OG FLYTEBRYGGE VED NAUST/FRITIDSEIGEDOMAR

Handsaming:

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen fekk åtte røyster og vart vedteken. Ein røysta mot (Kvangarsnes).

Vedtak i Forvaltningsstyret - 10.05.2016

Forvaltningsstyret finn at omsøkte tiltak vil framstå som svært bastante konstruksjonar i ei elles lite påverka fjørestrekning. Dispensasjon for tiltaket vil gje ytterlegare privatisering av området, og vil også kunne gje presedensverknad for ei vidare negativ utvikling i dette området, og andre tilsvarande strandområde i kommunen.

Ut frå dette finn ein ikkje å ville gje dispensasjon frå reglane i plan og bygningslova §1-8 for tiltaket.

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret finn at omsøkte tiltak vil framstå som svært bastante konstruksjonar i ei elles lite påverka fjørestrekning. Dispensasjon for tiltaket vil gje ytterlegare privatisering av området, og vil også kunne gje presedensverknad for ei vidare negativ utvikling i dette området, og andre tilsvarande strandområde i kommunen.

Ut frå dette finn ein ikkje å ville gje dispensasjon frå reglane i plan og bygningslova §1-8 for tiltaket.

Vedleggsliste:

Søknad om rammeløyve- søknad om dispensasjon

Situasjonsplan med vorar og flytebrygge

Oppriss/ lengdesnitt av vør m.m.

Betongblokker som muralternativ. Brosjyre frå leverandør/produsent.

Innspeil ved høyring

Saksopplysningar:

Sissel Berkvik og Janne Berkvik har søkt om løyve til etablering av vorar og flytebrygge ved naust/fritidseigedomar i Berkvika.

Søknaden krev dispensasjon frå plan og plan og bygningslova § 1-8, - "forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag."

Av søknaden går det fram fylgjande:

Tiltaket er å sjå som eit fellesprosjekt mellom eigarane av 2 naust/fritidseigedomar med felles bytelinje.

Tiltaket er nabovarsla ved personleg frammøte og signatur med samtykke til tiltak frå kvar enkelt av naboane. Det er ikkje registrert nokon merknadar til planane.

Det er i utgangspunktet byggeforbod i 100 meters beltet ved sjø, og løyve kan ikkje gjevast før dispensasjon frå Kystsoneplanen er gitt.

Det er 2 ulike materialar som er aktuelle ved bygging av vorar. Naturstein er eit naturleg alternativ, men ein ynskjer også å vurdere bruk av prefabrikerte betongblokker med mønster i visningsflate. Aktuelt produkt er Recon-blokker murt i rette linjer og med vertikale skjøtar i forband. Topp av vor vert betongpåstøyp. Delar av vor-front kan med fordel tekkast med tremateriale for å gi ei mindre brutal fortøyningsone for båtar. Alternative betongblokker er vist i vedlegg som orientering.

Søknad om dispensasjon:

Det er tidlegare gjennom søknad gjeve løyve til naust/ fritidsbustad på eigedomane 6/25 og 6/26. Arealet mellom gavlvegg naust og sjølinja er det naturlege uteopphaldsarealet, og ein søker å legge best mogleg til rette for ein utvida og praktisk bruk av sjøsida.

Frå naturen si side er sjøbotnen svært langgrunn utanfor eigedomane 6/25 og 6/26. Det er difor til tider vanskeleg med tilflot av båt på fjøre sjø. Mara-bakken er innmålt til 34 meter avstand frå platting framfor naust. Dette er langt sett i høve til tilflot, og etablering av vorar og flytebrygge vil gi sjøsida ein auka kvalitet med tanke på båtbruk.

Vorar vil skjerme for vind- og straumkrefter i vatnet, og vil gi båtar ei tryggare fortøyningsmuligheit. Tiltaket vil vere positivt i høve bading og sjørelaterte aktivitetar. Det eksisterar liknande vør-pirar og flytebrygger i nærområdet, så tiltaket kan neppe hevdast å verte eit framandelement i strandsona. Allemannsretten og fri ferdsel vil ikkje verte hindra eller påverka av tiltaket. Personar i vandring langs sjøkanten kan utan større vanskar ta seg forbi dei planlagte vorane. Alle berørte naboar har samtykka til tiltaket

Ulemper ved tiltaket:

- Ein kan ikkje sjå at det skal vere tungtvegande argumenter for at tiltaket ikkje kan gjennomførast. Frå tiltakshavar(ane)si side så vil tiltaket gi utelukkande fordelar.

Utifrå ei samla vurdering av fordelar og ulemper, skal det gjevast ei tilråding og konklusjon. Etter vår vurdering er det overvekt av fordelar med å gi dispensasjon frå bygging i 100 meters beltet innanfor Kystsoneplanen. Omsøkt tiltak vil vere viktig for brukarane av området, og etter vårt syn gi utelukkande fordelar for bruken av båt og sjøsona forøvrig. Det vil gi trygghet for båtbruken, og sikker fortøying kan påreknast uavhengig av flod og fjøre.

Vi er av den oppfatning at gjennomføring av omsøkt tiltak vil vere positivt for området, og vil ikkje forverre tilhøva overfor allemannsretten i sjøsona."

I høve dispensasjon er søknaden sendt på høyring. Det ligg føre tre innspel til saka.

Møre og Romsdal Fylkeskommune, melding datert 31.03.2016:

"Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum. Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Berkvika gbnr.6/25 og 6/26 i Volda kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet. Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne."

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 20.04.2016:

"Søknaden gjeld dispensasjon frå plan for oppføring av to betongvorar ved naust/fritidshus i Berkvika. Eigedomane ligg i område med planforemål naustområde, men er etter tidligare dispensasjonshandsaming gitt løyve til kombinert bygg for naust/fritidsbruk. Planen opnar ikkje for tiltak i sjøen.

Natur- og miljøverninteresser

Dei to vorane skal vere 34 meter lange, 2 meter breie og horisontale. Avstand mellom vorane er om lag 10 meter. Yttarste delen av vorane/moloane vil ved fjøre sjø stikke opp om lag 2 meter over havoverflata. Utanfor den eine er det også teikna inn ei flytebrygge som går ytterlegare 10 meter ut i sjøen.

Etter plan- og bygningslova § 1-8 går det fram at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser. Ut frå ortofoto og vår kjennskap til området, har strandområdet ved Berkvika gode kvalitetar til friluftsliv og rekreasjon. Dette gjer det ekstra viktig å unngå å etablere tiltak som er negative for dei verdiane som § 1-8 er meint å ivareta. Omsøkte tiltak vil fort framstå som barrierar som vanskeleggjer ferdsel i strandsona, og vil også vere uheldige med omsyn til landskapet. Med støypt platting utanfor naustet/fritidsbustaden og ei trapp som i fortsetjinga går ut i sjøen som ein vor/molo, vil tiltaka også gi ei yttarlegare privatisering av området.

For å redusere omfanget av inngrep i strandsona, må ein unngå at alle skal ha sin eigen molo/vor, men at ein heller etablerer felles småbåthamner for alle i området. Vi ser av ortofoto at strandsona ikkje er inngrepsfri frå for, men meiner likevel at dette er tiltak som i betydeleg grad vil vere negativt for området sine kvalitetar til ferdsel og rekreasjon for ålmenta. I tillegg vil det gi presedensverknad som kan legge føringar for ei vidare negativ utvikling av området. Vi rår sterkt ifrå omsøkte tiltak, og vil vurdere å klage på eit positivt vedtak."

Fiskeridirektoratet-Forvaltningsseksjonen, brev av 31.03.2016:

"Fiskeridirektoratet er statlig sektormyndighet for forvaltningen av akvakultur i medhold av lov av 17. juni 2005 nr. 79: Lov om akvakultur, og den marine ressursforvaltningen hjemlet i lov av 6. juni 2008 nr. 37: Lov om forvaltning av villlevande marine ressursar (havressurslova).

Fiskeridirektoratet skal fremme lønnsom og verdiskapende næringsaktivitet gjennom

bærekraftig og brukerrettet forvaltning av marine ressurser og marint miljø. Fiskeridirektoratets regioner skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

Vurdering

Vi har vurdert søknaden i forhold til fiskeri- og havbruksinteresser, samt marint biologisk mangfold. I Fiskeridirektoratets kartlegging av tradisjonelle fiskeriinteresser i Møre og Romsdal fylke, er det i omsøkt område ingen direkte registreringer der selve tiltaket planlegges. Men det er registrert en kaste- og låssettingsplass svært nær, bare cirka 60 meter fra land. Bruken av dette området vil kunne bli berørt dersom tiltaket kommer for langt ut fra land og inn i området. Ut fra vedlagte tegning over vorpirene og flytebryggen vil ikke selve vorpirene med en lengde på 34 meter fra støpt platting foran naust komme i konflikt med kaste- og låssettingsplassen. Flytebryggen er fem meter lang og har en landgang som er noe tilsvarende. Dersom fortøyningssystemet til flytebryggen strekkes vesentlig ut i sørvestlig retning vil disse kunne komme i konflikt med kaste- og låssettingsplassen.

Vi ber derfor om at det tas hensyn til kaste- og låssettingsplassen ved utlegging av fortøyning til flytebryggen, og at disse begrenses så mye som mulig med tanke på lengde i sørvestlig retning.

Konklusjon

Etablering av vorpirer og flytebrygge vil kunne legge en mindre begrensning på utnyttelsen av kaste- og låssettingsplassen i Berkvika dersom fortøyningen til flytebryggen kommer inn i området. Men dette vil være av relativt lite omfang, og kan begrenses ved utlegging av fortøyningssystemet til flytebryggen i sørvestlig retning. Vi kjenner ikke til andre fiskeriinteresser eller marint biologisk mangfold i området som vil komme i konflikt med tiltaket. Fiskeridirektoratet region Midt har ut over dette ingen merknader til omsøkt dispensasjon."

Vurdering og konklusjon:

Tiltaket krev dispensasjon frå plan og reglane i plan og bygningslova § 1-8.

Etter plan- og bygningslova § 1-8 går det fram at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Dei to vorane skal vere 34 meter lange, 2 meter breie og horisontale. Avstand mellom vorane er berre om lag 10 meter. Yttarste delen av vorane/moloane vil ved fjøre sjø stikke opp om lag 2 meter over havoverflata. Utanfor den eine er det også tenkt ei flytebrygge som går ytterlegare 10 meter ut i sjøen.

Ut frå ortofoto og kjennskap til området, har strandområdet ved Berkvika gode kvalitetar sett i høve til landskap, natur og friluftsliv. Det er lang fjøre i området og dette gjer det ekstra viktig å unngå å etablere tiltak som er negative for dei verdiane som § 1-8 i plan og bygningslova er meint å ivareta.

Omsøkte tiltak vil etter administrasjonens syn framstå som ein svært bastant konstruksjon i ei elles lite påverka fjørestrekning. Dei er heller ikkje forma som ein tradisjonell vor, men skal ha horisontal topp i støypt betong, og vil framstå som eit framandelement og ein barrierar som også vanskeleggjer ferdsel i strandsona, og som vil vere uheldige med omsyn til landskapet.

Ein tradisjonell vor skal både verne mot sjøpåverknad og gje høve til tilflot. Den er tradisjonelt gjerne utført i naturstein, tek utgangspunkt i flodmålet og skrånar av utover mot marebakken /djupare vatn for å sikre tilflot ved ulike sjønivå.

Det omsøkte tiltak er meir å sjå som ein molo/kai.

Gjennomføring av tiltaket vil klart også gi ytterlegare privatisering av området.

Å gje dispensasjon for tiltaket vil klart kunne gje presedensverknad som kan legge føringar for ei vidare negativ utvikling av dette området, og andre tilsvarande strandområde i kommunen.

I høve saka finn ein også grunn til å vise til liknande sak lenger sør i Berkvika der kommunen gjekk i mot etablering av vorar/molo, og der det vart etablert fellesløyising med flytebrygge for alle naust/hytteigarane i området.

Vi rår såleis frå at det vert gitt dispensasjon for etablering av "vorar" og flytebrygge som omsøkt.

Det er elles grunn til å vise til fråsegn som ligg ved og er gjenngitt ovanfor i høve vurdering og tilråding i saka.

Helse og miljøkonsekvensar:

[Tiltaket](#) vert vurdert som uheldig sett i høve til natur og miljøomsyn. Tiltaket vert vurdert å vere negativt i høve til friluftsinnteresser.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen vesentlege.

Naturmangfaldlova:

Ikkje kjende registreringar som gir grunn til ytterlegare avklaring. jf her også vurdering i uttale frå fiskeridirektoratet.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

P. Mulvik as, v/ idar@mulvik.no

Møre og Romsdal fylkeskommune Fylkeshuset 6404 Molde

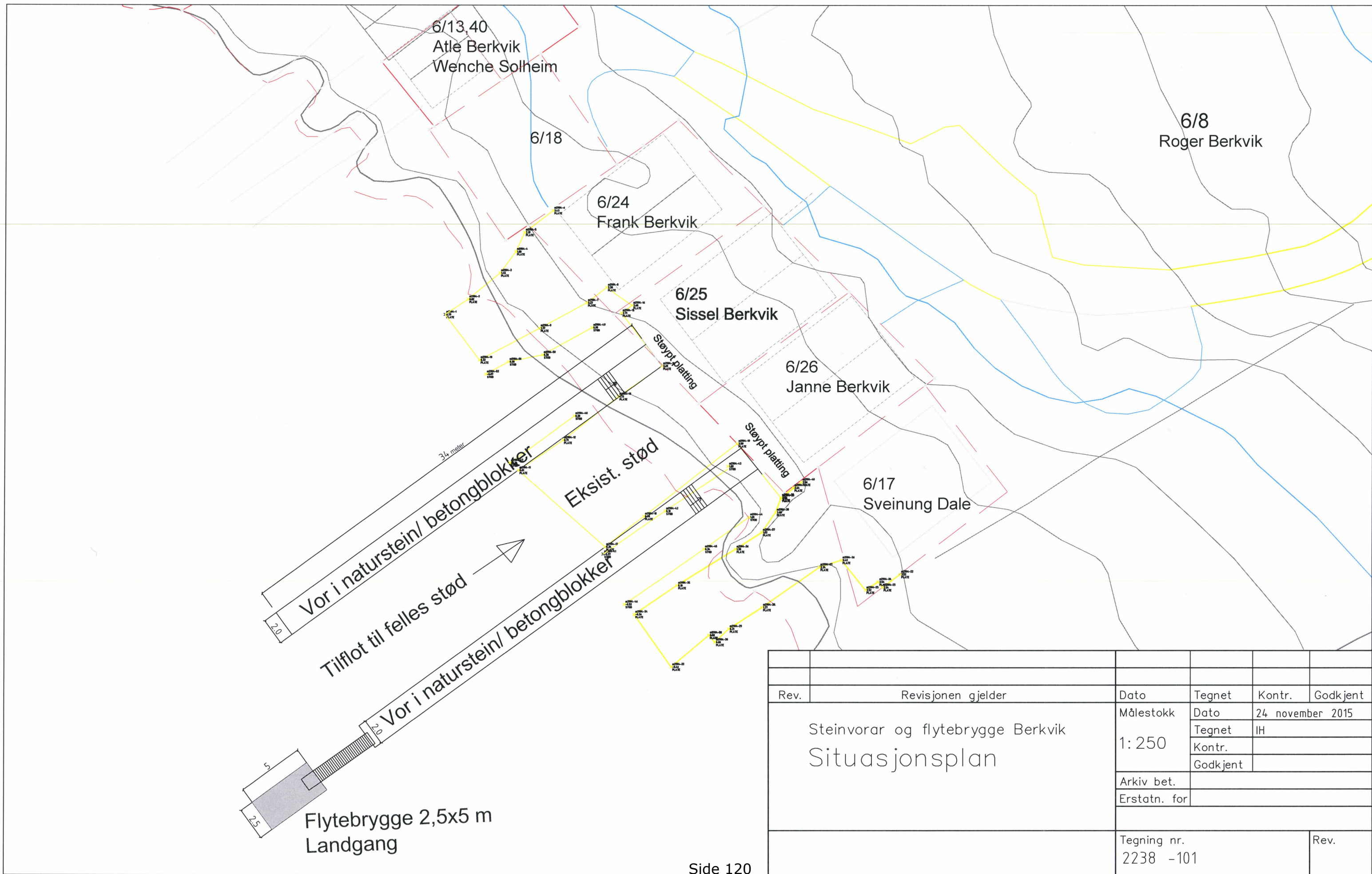
Fylkesmannen i Møre og Romsdal, postmottak@fylkesmannen.no

Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND

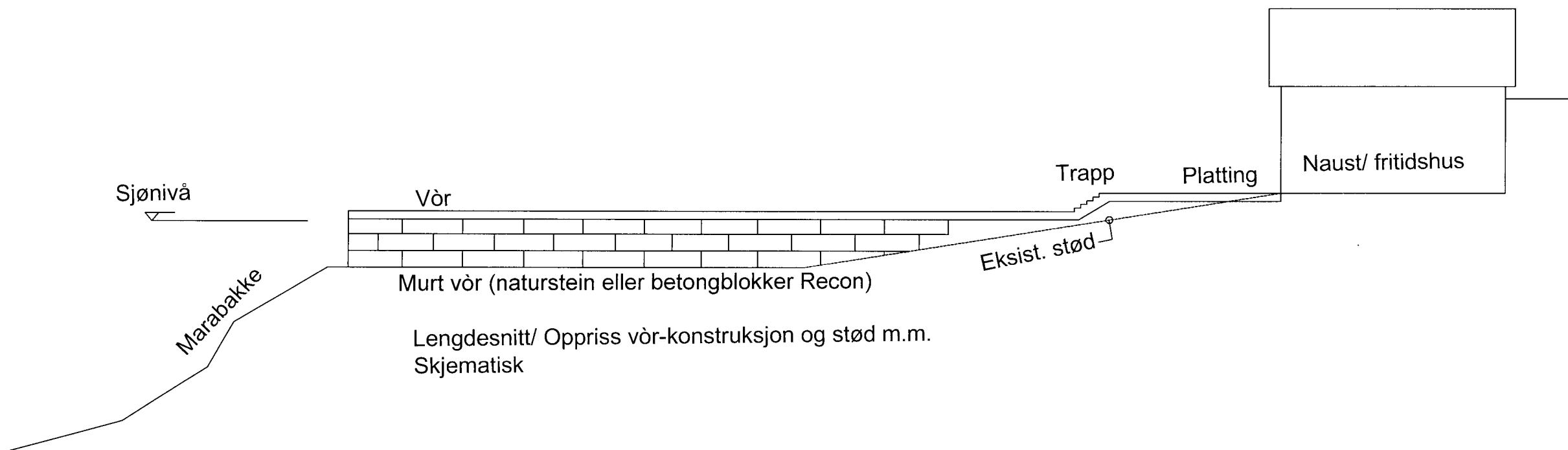
Fiskeridirektoratet Postboks 185 Sentrum 5804 Bergen postmottak@fiskeridir.no

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal



Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr.	Godkjent
Steinvorar og flytebrygge Berkvik Situasjonsplan		Målestokk	Dato	24 november 2015	
		1: 250	Tegnet	IH	
			Kontr.		
			Godkjent		
		Arkiv bet.			
		Erstatn. for			
		Tegning nr.			Rev.
		2238 -101			



Lengdesnitt/ Oppriss vør-konstruksjon og stød m.m.
Skjematisk

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr.	Godkjent	
Steinvorar og flytebrygge Berkvik Oppriss/ lengdesnitt		Målestokk 1: 200	Dato	15 januar 2016		
			Tegnet	IH		
			Kontr.			
			Godkjent			
		Arkiv bet.				
		Erstatn. for				
		Tegning nr. 2238 -102			Rev.	



Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr.	2016/108
Løpnr.	
21 APR 2016	
Arkivnr.	BY66
Klassering B	6/25
Klassering S	

Volda kommune

Vorpirar og flytebrygge ved naust / fritidseigedomar gnr6 bnr25 og bnr26 Dispensasjon frå kommuneplan

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Generelt

Søknaden gjeld dispensasjon frå plan for oppføring av to betongvorar ved naust/fritidshus i Berkvika. Eigedomane ligg i område med planføremål naustområde, men er etter tidlegare dispensasjonshandsaming gitt løyve til kombinert bygg for naust/fritidsbruk. Planen opnar ikkje for tiltak i sjøen.

Natur- og miljøverninteresser

Dei to vorane skal vere 34 meter lange, 2 meter breie og horisontale. Avstand mellom vorane er om lag 10 meter. Yttarste delen av vorane/moloane vil ved fjøre sjø stikke opp om lag 2 meter over havoverflata. Utanfor den eine er det også teikna inn ei flytebrygge som går yttarlegare 10 meter ut i sjøen.

Etter plan- og bygningslova § 1-8 går det fram at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser. Ut frå ortofoto og vår kjennskap til området, har strandområdet ved Berkvika gode kvalitetar til friluftsliv og rekreasjon. Dette gjer det ekstra viktig å unngå å etablere tiltak som er negative for dei verdiane som § 1-8 er meint å ivareta. Omsøkte tiltak vil fort framstå som barrierar som vanskeleggjer ferdsel i strandsona, og vil også vere uheldige med omsyn til landskapet. Med støypt platting utanfor naustet/fritidsbustaden og ei trapp som i fortsetjinga går ut i sjøen som ein vor/molo, vil tiltaka også gi ei yttarlegare privatisering av området.

For å redusere omfanget av inngrep i strandsona, må ein unngå at alle skal ha sin eigen molo/vor, men at ein heller etablerer felles småbåthamner for alle i området. Vi ser av ortofoto at strandsona ikkje er inngrepsfri frå før, men meiner likevel at dette er tiltak som i betydeleg grad vil vere negativt for området sine kvalitetar til ferdsel og rekreasjon for almenta. I tillegg vil det gi presedensverknad som kan legge føringar for ei vidare negativ utvikling av området.

Konklusjon

Vi rår sterkt ifrå omsøkte tiltak, og vil vurdere å klage på eit positivt vedtak.

Med helsing

Jon Ivar Eikeland (e.f.)
fagsjef - plansamordning

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset	6404	Molde
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	Bergen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum. Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Berkvika gbnr. 6/25 og 6/26 i Volda kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Mvh

Anders Smith-Øvland

Overarkitekt/rådgivar

Møre og Romsdal fylkeskommune

E-post: anders.smith-ovland@mrfylke.no

Tlf: (+47) 71 25 82 91

Mob: (+47) 95 99 98 01

Nettside: www.mrfylke.no

Volda kommune

Saksbehandler: Ole Einar Jakobsen
Telefon: 94135463
Seksjon: Forvaltningsseksjonen i region
Midt
Vår referanse: 16/3550
Deres referanse: 2016/108
Vår dato: 31.03.2016
Deres dato: 10.03.2016

VOLDA KOMMUNE - HØRING AV SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KYSTSONEPLAN FOR ETABLERING AV VORPIRER OG FLYTEBRYGGE VED GNR6 BNR25 OG 26 - UTTALELSE

Vi viser til e-post fra Volda kommune datert 10.03.2016, med oversendelsesbrev. Det bes om uttale i forhold til søknad om dispensasjon fra kystsoneplanen. To grunneiere søker om dispensasjon fra kystsoneplanen for etablering av to vorpirer og flytebrygge ved naust/fritidshus i Berkvika ved Voldsfjorden.

Fiskeridirektoratets ansvar og medvirkning

Fiskeridirektoratet er statlig sektormyndighet for forvaltningen av akvakultur i medhold av lov av 17. juni 2005 nr. 79: Lov om akvakultur, og den marine ressursforvaltningen hjemlet i lov av 6. juni 2008 nr. 37: Lov om forvaltning av viltlevande marine ressursar (havressurslova).

Fiskeridirektoratet skal fremme lønnsom og verdiskapende næringsaktivitet gjennom bærekraftig og brukerrettet forvaltning av marine ressurser og marint miljø.

Fiskeridirektoratets regioner skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

Vurdering

Vi har vurdert søknaden i forhold til fiskeri- og havbruksinteresser, samt marint biologisk mangfold. I Fiskeridirektoratets kartlegging av tradisjonelle fiskeriinteresser i Møre og Romsdal fylke, er det i omsøkt område ingen direkte registreringer der selve tiltaket planlegges. Men det er registrert en kaste- og låssettingsplass svært nær, bare cirka 60 meter fra land. Bruken av dette området vil kunne bli berørt dersom tiltaket kommer for langt ut fra land og inn i området.

Ut fra vedlagte tegning over vorpirene og flytebryggen vil ikke selve vorpirene med en lengde på 34 meter fra støpt platting foran naust komme i konflikt med kaste- og låssettingsplassen. Flytebryggen er fem meter lang og har en landgang som er noe tilsvarende. Dersom fortøyingssystemet til flytebryggen strekkes vesentlig ut i sørvestlig retning vil disse kunne komme i konflikt med kaste- og låssettingsplassen.

Vi ber derfor om at det tas hensyn til kaste- og låssettingsplassen ved utlegging av fortøying til flytebryggen, og at disse begrenses så mye som mulig med tanke på lengde i sørvestlig retning.

Vi gjør oppmerksom på at Fiskeridirektoratets kartlegging av tradisjonelle fiskeriinteresser finnes på vår nettside, www.fiskeridir.no, under "Kartverktøy". Vi vil også være behjelpelig med ytterligere data og informasjon dersom det er ønskelig.

Konklusjon

Etablering av vorpirer og flytebrygge vil kunne legge en mindre begrensning på utnyttelsen av kaste- og låssettingsplassen i Berkvika dersom fortøyingen til flytebryggen kommer inn i området. Men dette vil være av relativt lite omfang, og kan begrenses ved utlegging av fortøyingssystemet til flytebryggen i sørvestlig retning.

Vi kjenner ikke til andre fiskeriinteresser eller marint biologisk mangfold i området som vil komme i konflikt med tiltaket.

Fiskeridirektoratet region Midt har ut over dette ingen merknader til omsøkt dispensasjon.

Med hilsen

Kristin Skarbøvik
seksjonssjef

Ole Einar Jakobsen
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten underskrift

Mottakerliste:

Volda kommune

Kopi til:

Kystverket Midt-Norge	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Fylkeshuset	6404	MOLDE
Møre og Romsdal fylkeskommune	Regional- og næringsavdelinga	6404	MOLDE



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/1015

Arkivkode: 30/421

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

63/16

Forvaltningsstyret

30.08.2016

GBR 30/421 OG 30/427 OPPFØRING AV ROP-BUSTADER PÅ REGULERT TOMT PÅ ROTSET.

DISPENSASJON FRÅ PLAN- OG BYGNINGSLOVA OG REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGSOMRÅDET ØVRE ROTSET

Administrasjonen si tilråding:

- Forvaltningsstyret viser til grunngjeving i søknad og gir fylgjande dispensasjonar frå reguleringsplan Øvre Rotset Næringsområde, planID 2012008, for utbygging av omsorgsbustader på område IN:*
 - redusert byggegrense for buder på området til 1.3 m mot buffersone i nord.
 - redusert byggegrense for buder på området til 11.5 m mot aust -E39.
 - tal opparbeidde p-plassar vert redusert frå 1.5 til 1.0 pr bustad. Av desse skal min 2 ha storleik/utforming som HK-plass. I situasjonsplan skal det også visast eventuelt framtidig utvidingsareal til full parkeringsdekning med 1.5 plass pr. bustad.
- Forvaltningsstyret gir med heimel i Plan og bygningslova §19-3 mellombels dispensasjon frå reglane i plan og bygningslova §18-1 for oppføring av omsorgsbustader på område IN med mellombels køyretilkomst frå Myravegen/parkeringsplassen ved Leirhaugen.*
Dispensasjon vert gitt på fylgjande vilkår:
 - Løyvet er mellombels og bruken skal opphøyre straks ny tilkomstveg etter plan er ferdig, og seinast innan 30.06.2019.
 - etablert tilkomst skal då straks tilbakeførast til gangvegstandard/breidde og skiltast/stengjast for køyring.
- Forvaltningsstyret føreset at eksisterande veg inn i planlagt vegetasjonssone vert fjerna og arealet vert rydda og tilstelt i samband med utbygginga på område IN. Forvaltningsstyret ber om at det i samband med slik opparbeiding vert vurdert å nytte overskotsmasse for heving av terrenget i regulert vegetasjonsareal VS2 og friområdet F4 i planområdet Øvre Rotset 1, for betre skjerming mellom planlagt utbyggingsområde, gangveg og eksisterande bebyggelse/leikeplass.*

Vedleggsliste:

Søknad om dispensasjon frå plan/PBL 18-1.

Situasjonsplanar/utsnitt frå reguleringsplan
Kopi av merknader ved høyring/nabovarsel.

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Øvre Rotset næringsområde.
Reguleringsføresegner

Saksopplysningar:

Volda kommune-Eigedomsavdelinga, har fremja søknad om rameløyve for oppføring av omsorgsbustader på regulert areal til institusjon innan reguleringsområde Øvre Rotset Næringsområde, planID 2012008.

I samband med dette er det søkt dispensasjon frå plan (og PBL § 18-1) for mellombels tilkomst-, og frå reguleringsplan/føresegner for mindre avvik i høve byggegrense mot E-39 og mot grøntkorridor (vegetasjonsskjerm), og i høve krav til parkeringsareal/tal p-plassar. Det er utarbeidd byggeprosjekt på området som inneheld 7 bueiningar, fellesareal og personalbase.

Vedlagt utomhusplan og teikningar viser tenkt utforming av området.

Aktuell tomt er avgrensa i plan som område IN (institusjon) og består av del av gbnr 30/421 og gbnr 30/427.

I høve utarbeidd utbyggingsløyving er det søkt dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan med omsyn til byggegrense mot riksveg (E39) og mot grøntstruktur -(vegetasjonsskjerm) for utvendige buder på området. Budene er søkt plassert i avstand 11.5 m frå senterline E39, der byggegrensa er gitt til 22.5m, og med eit hjørne av bygget i avstand 1.3m mot grøntstruktur (vegetasjonsskjerm), der byggegrense i plan er sett til 2.0m.

Det er vidare søkt dispensasjon i frå reguleringsføresegnene sine krav til tal parkeringsplassar, ut frå at svært få (kanskje ingen) av aktuelle bebuarar vil kunne nytte bil. Det er såleis berre behov for parkering for tilsette/besøkande. Tal opparbeidde plassar er søkt redusert frå 11 til 5, og det er tenkt sett av areal for mogeleg seinare utviding til full dekning etter planføresegner.

Det er også søkt dispensasjon frå plan- og bygningsloven §18-1 i høve krav om at *"offentleg veg er opparbeida og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta kor den har sin tilkomst. Dette skal gjerast før grunn kan bebyggjast"*.

I reguleringsplanen har den aktuelle tomta same tilkomst som områda regulert til forretning/kontor/industri (F/K/I 1 og F/K/I 2). Denne tilkomsten er planlagt frå eksisterande avkøyrsløp frå E39, og ny veg gjennom næringsområdet fram til IN. For å få permanent tilkomst etter plan til IN-området må såleis heile vegen etablerast.

Det er i reguleringsplan føresett opparbeiding av gangveg frå Myravegen til omsøkte tomt og vidare gjennom næringsområdet.

For å kome raskt i gang med bygging av ROP-bustadane ynskjer ein no å nytte denne planlagde gangvegen som køyretilkomst i byggetida for ROP-bustadane, og fram til permanent tilkomst er på plass. Vegbreidda er føresett redusert til normal gangvegstandard når ny/permanent tilkomst er etablert.

Eg viser til kopi av søknad som ligg ved saka.

Søknad om dispensasjon har vore sendt på høyring til naboar, grendautval og aktuelle faginstansar. Det ligg føre fylgjande innspel:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 17.08.2016:

- ingen merknader.

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev av 11.08.2016:

- ingen merknader.

Statens vegvesen, brev av 28.06.16:

"Vi viser til søknad datert 24.6.2016 om dispensasjon frå byggegrensereglane i veglova for oppføring av bodar og teknisk sentral i samband med omsorgsbustadar.

Dei omsøkte bygga ligg innanfor gjeldande reguleringsplan Næringsområde Øvre Rotset, datert 13.11.2014. Avstandsreglane i veglova §29 gjeld ikkje innanfor regulert område når grensene for byggeavstand er definert. Det er kommunen som er reguleringsmynde og må behandle saka som dispensasjon frå gjeldande arealplan.

Statens vegvesen har ut frå sitt ansvarsområde ingen særlege merknader til at slik dispensasjon vert gitt på grunnlag av situasjonsplan datert 23.6.2016, med byggeavstand 11,5m frå E39."

Rotset grendautval, ikkje gitt fråsegn.

Norunn og Odd Martin Velsvik/ Tom Andre Rønnestad, brev av 24.06.2016:

"Viser til motteken nabovarsel datert 25.05.2016. Denne kom først til Rønnestad den 10.06.2016. Velsvik mottok nabovarsel på e-post etter purring den 17.06.2016. Med andre ord så er ikkje nabovarselet utsendt slik lova krev.

Vi har fylgjande merknadar til søknad om dispensasjon:

Vi er undrande til kvifor Volda kommune ikkje kunne ta med dette når dei laga reguleringsplanen for vel eitt år sidan. Volda kommune må etter vårt syn bygge vegen i h.h.t. vedteken reguleringsplan som var eigengodkjend 13.11.2014

Vi ser det som svært uheldig at det blir gitt dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan til å få ein mellombels veg frå dei planlagde bustadane og til parkeringsplassen på Leirshaugen gravplass. Kva vil skje dersom det blir behov for uttrykningskøyretøy når det er gravferd? Enden av Myravegen er smal og der er ikkje plass til meir enn ein bil i breidda. Dette gjeld frå Bømarka og til gravplassen. Når Rotset barnehage skulle byggjast måtte dei løyse inn grunn med Asbjørn Simonnes og Sigfrid Løfoll.

Når Odd Martin Velsvik skulle bygge garasje så fekk han ikkje løyve til å ha tilkomst frå off.parkeringsplass.

Dersom Volda kommune vel å gi dispensasjon, så må denne tidsavgrensast. Vi forventar ei tidsramme på maks 3 år. Etter dette må vegen stengast for motorkøyretøy. Vi vil ikkje godta at denne vegen vert ei permanent løysing.

Når det gjeld dispensasjon i forhold til parkeringsplassar for bustadane, så må denne fylgje reglane i PBL.(plan og bygningslova).

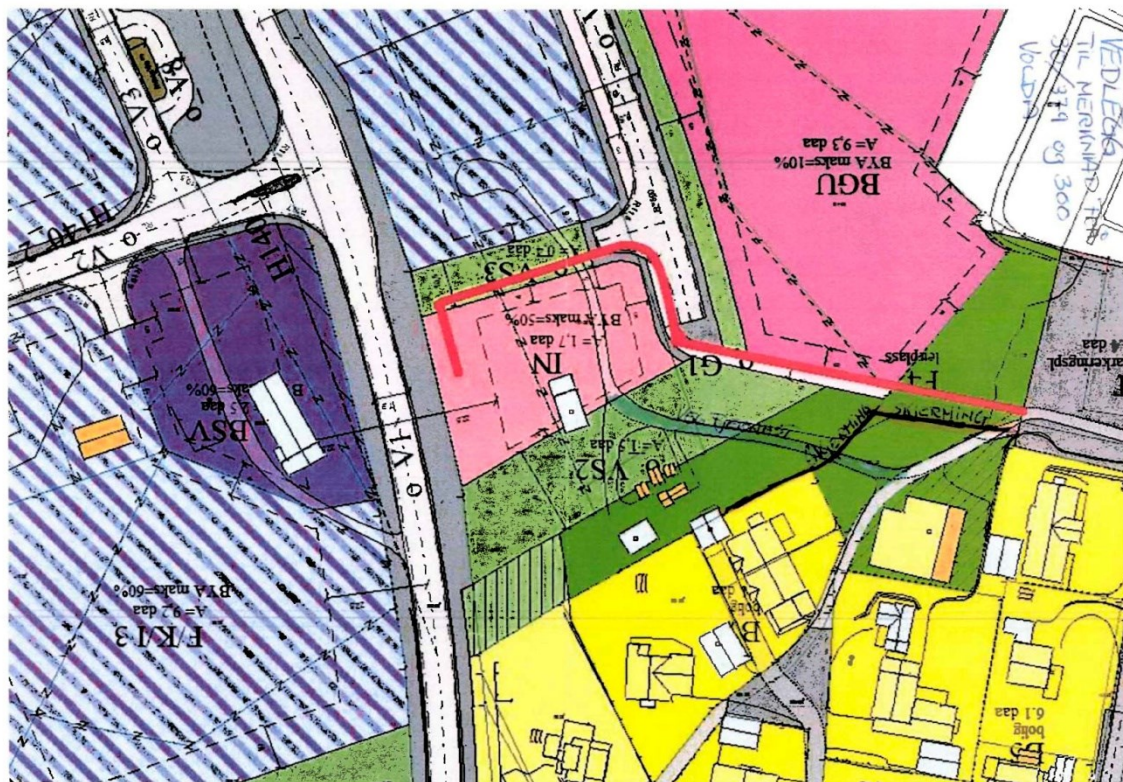
Den uloveleg bygde vegen (vegen er merka med Blå/grøn på vedlagt kartutsnitt) som i dag går over innregulert leikeplass (30/183)(bondevegen over Leirshaugen) og kommunal grunn må fjernast. Dette punktet er eit krav dersom vi skal godta ein midlertidig gangveg til Leirshaugen!

Volda kommune må setje opp skjerming mot grøntområdet/ regulert leikeplass som ligg på 30/183 langs bondevegen og til Leirshaugen (merka med blå pennstrek på vedlagt kartutsnitt). Denne skjerminga må vere permanent som lydvegg mot industriområdet.

Vi hadde også sett at Volda kommune kunne involvere naboane meir, og hatt møte med oss. Dette er også noko regelverket i ein reguleringsprosess legg opp til. Vi opplever at det som skjer er ei snikinnføring av planar som vi ikkje har hatt eit reelt innsyn i.

Vi vonar at Volda kommune vil ta med dei skisserte punkta i prosessen vidare. Vi er opne for både møte og dialog. Reknar med at vi høyrer frå dykk snarast, og seinast innan 3 veker (Jmf. Forvaltningslova). Dersom det ikkje skjer, så vil vi klage vidare til Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Vedlegg:



Kartutsnitt- vedlegg til merknad.

Kommentar-endring:

Når det gjeld utsendt nabovarsel er dette ein feil skjedd ved postsending som ikkje søkjar rår over. Dette er retta opp og partane har fått den rett til innsyn og merknad/merknadsfrist som dei har krav på.

I samband med handsaming av saka har administrasjonen hatt synfaring i området saman med partane den 22.08.16.

Dei omsøkte endringane vedkomande avvik i høve byggegrense for budene på området har svært liten /elle ingen innverknad for dei aktuelle naboar.

Det som vil vere merkbar endring for desse, sett i høve til gjeldande plan, er den planlagde mellombelse tilkomsten frå Myravegen/parkeringsplassen ved Leirshaugen. Dette vil gje auka trafikk forbi dei i utbyggingsperioda og fram til ny permanent veg er på plass.

Detaljprosjektering av dei tekniske anlegga inklusivt veg i næringsområdet er vedteke oppstarta med sikte på snarleg gjennomføring. Det er og avsett midlar til dette i økonomiplan. Kommunen legg såleis til grunn at bruk av denne vegen vil vere kortvarig. I alle høve bør det settast frist for slik etablering av permanent tilkomst og for tilbakeføring til gangveg. Jf tilrådinga i saka.

Når det gjeld krav om etablering av støyskerm langs grensa mot eksisterande eigedomar finn ein ikkje grunnlag for dette.

Skal ein ha særleg nytte av slik skjerm sett i høve til mogeleg støy, bør denne etablerast nærare næringsområdet og mellom dette og planlagt vegetasjonsbelte og gangveg.

Kommunen vil vurdere dette nærare ved prosjektering av detaljplanar for tekniske anlegg i næringsområdet.

Fjerning av eksisterande veg inn i grøntområde/vegetasjonsskjerm vil kunne gjerast i dei område som kommunen no er eigar av.

Det kan ved etablering av gangveg og etablering av vegetasjonsskjerming vere naturleg å nytte heving av terrenget langs nabogrense i nord og langs gangvegen for å gjere naturleg føring for vegen og skape skilje mot eksisterande bebyggelse og leikeplass.

Lars Barstad, brev av 21.06.2016:

"Underteikna Lars Barstad har motteke planar for omsorgsbustadar/institusjon. I forbindelse med salet av området til kommunen står der i min avtale at området skal brukast til industri og service-næring. Eg hadde ein muntleg avtale med tidlegare ordførar Arild Iversen og rådmann Rune Sjurgård, den avtalen har kommunen på ingen måte fylgt opp. Eg protesterer difor på desse planane."

Kommentar:

Kan ikkje sjå at det er knytt slike særlege avtalar til grunnovertakinga. Arealbruken er i samsvar med gjeldande plan. Merknaden gir ikkje grunn til endringar.

"Småbarnsforeldre i området" - ikkje namngitt:

"Nei til anleggstrafikk blant småbarn!"

Volda kommune har dårlig tid med omsorgsboliger på Rotset, og vil legge anleggstrafikk gjennom smale veier i tettbygde strøk. Uten at beboere i området høres, legges det opp til farlig ferdsel for naboene. Det er greit at det søkes dispensasjon til å lage vei fra parkeringa på Lershaugen. Men det er ikke nevnt at trafikken vil gå langs Myravegen og frem. Sammen med Mylnevegen og Rotsetgeila bor det flere titalls unger som bruker området til lek. Rotset barnehage har unger som leker ute, og sover i vogn ute. Barnehagen er og svært populær for lek på ettermiddag, med mange unger som sykler og springer til og fra. Å legge opp til ytterligere trafikk her er risikosport.

Vi er heller ikke sikre på om sjåfører av lastebiler og tunge kjøretøy, vil føle det greit å manøvrere mellom gravfølger, lekende barn, foreldre med barnevogn og all trafikken til og fra Rotset barnehage.

Hva om Volda kommune sin dårlige tid fører til en ulykke? Hvem vil da stå ansvarlig?

Vi ber Volda kommune si nei til å legge ytterligere trafikk gjennom området. Det er rett og slett ikke trygt."

Kommentar:

Den aktuelle bruken av tilkomst er søkt om som mellombels. Kommunen har sett i gang detaljplanlegging og prosjektering av interne vegar m.v i næringsområdet med sikte på etablering av permanent tilkomst snarast. Jf også tilrådinga i saka om tidsavgrensa bruk. Det er innført 30-km sone i Myravegen og fartsnivået vil vere lavt.

Kommunen finn at fordelane ved å kome i gang med utbygginga og få etablert dei bustader som trengst snarast, er klart større enn den eventuelle kortvarige ekstra trafikkfaren som utbygginga og endra bruk på området N1 vil medføre.

Myravegen har innsnevringar i breidde mellom Rotset barnehage og Leirshaugen. Dette skulle gjerne vore utbetra, og det har vore gjort innspel for å få ordne avtalar om grunn til slik utviding. Ein har ennå ikkje lukkast med å få på plass slik avtale om grunn.

Ut frå at dette er eit mellombels tiltak/bruk finn ein ikkje at det er grunnlag for å krevje vegen opparbeidd i tilknytning til dette prosjektet.

Jf. tilrådinga i saka.

Vurdering og konklusjon:

Dispensasjon frå byggegrenser:

Kommunen har i utgangspunktet ikkje innvendingar til desse endringane. Den etablerte støyvollen mellom E39 og byggeområdet gir eit godt skilje mellom riksvegen og planlagt byggeområde. Budene vil også i seg sjølv gi ein ekstra buffer mot både veg og mot

vegetasjonsskjerm. Statens vegvesen har i uttale ikkje innvendingar til at slik dispensasjon vert gitt.

Mellombels tilkomst:

Kommunen kan med heimel i plan og bygningslova §19-3 gje utsetting av krav om opparbeiding av tekniske anlegg etter plan slik føresett i PBL 18-1, slik at ferdigstilling av veg og bustader skjer samtidig eller ved ein nærare bestemt utsett frist.

Volda kommune har kjøpt arealet i heile næringsområdet og Teknisk sektor er i gang med detaljprosjektering for veg og tekniske anlegg, med sikte på opparbeiding i 2017. (jf-økonomiplan).

For Volda kommune er det eit stort behov for å kome i gang med bygginga av bustadane og få etablert eit permanent tilbod til denne bu-gruppa. Eit slikt tilbod manglar i dag, og det er difor ynskjeleg å få dette etablert så raskt som mogleg.

Dersom ein legg til grunn ca 1.5 års byggetid for ROP-bustadane og føreset oppstart av byggearbeidet for ny tilkomstveg i 2017, vil det truleg ikkje verte så lang tid mellom at bygningane vert tekne i bruk og at permanent veg er på plass.

Kommunen er innstilt på å gje mellombels dispensasjon for etablering av tilkomst frå Myravegen/parkeringsplassen ved Leirshaugen, men med avgrensing i tid fram til ny veg er på plass. Det vert tilrådd frist for slik fullføring av permanent tilkomst til 30.06.2019.

Mellombels tilkomstveg skal då også vere ført tilbake til gangveg standard og med naudsynt skilting og med fysisk sperre for køyrande.

Mindre endring av plan, tomtegrense mot sør:

Det vert søkt om løyve til justering av tomtegrensa mot sør.

Dette for å sikre betre tilkomst til tomta og planlagt parkeringsareal lagt i austkant av denne. Kommunen vurderer ei slik utviding av tomta mot sør som mindre vesentleg. Kommunen er grunneigar i heile området. Grensejusteringa vil gje ein mindre reduksjon av planlagt næringsområde ved at tilkomsten vert etablert ved vidareføring frå snuhammar, og at tomtegrense og buffersone blir justert mot sør. Jf utkast til justert plan - kartutsnitt datert 5.07.2016.



kartutsnitt datert 5.07.2016



Justert utbyggingsplan-ut frå omsøkt dispensasjon.

Parkeringsdekning- behov:

I plan er det sett krav om minimum 1.5 p-plass pr bueining i området IN. jf føresegnene §6c. Tiltakshavar viser i si grunngjeving for dispensasjon frå dette punktet til at bebuarane som skal inn i bustadane ikkje vil ta moglegheit for å køyre bil. Dette vil det seie at naudsynte parkeringsplassar på tomta berre skal dekke behovet til tilsette og besøkande. Ein søker såleis om reduksjon frå 11 til 5 plassar-, der den eine av desse fem plassane vert etablert

som UU-parkering. I tillegg vil det verte sett av eit område (vist på vedlagt utomhusplan) som kan brukast til opparbeiding av nye parkeringsplassar dersom det vert behov for fleire i framtida.

Administrasjonen finn å kunne tilrå ein slik reduksjon i tal plassar, men finn at min 2 av desse bør ha storleik/utforming som HK-plassar.

Helse og miljøkonsekvensar:

Omsøkte endringar i høve til plan er små og gjev så langt ein kan sjå ingen endringar i høve til helse og miljø. jf gjeldande godkjent plan.

Dispensasjon for mellombels tilkomst vil gje noko auka trafikk i Myravegen og gjennom planlagt vegetasjonsbelte.

Dette kan ha negative konsekvensar sett i høve til trafikksituasjon i området.

Etablert lavt fartsnivå i gata og at tiltaket er relativt kortvarig gjer at ein likevel vil kunne tilrå løysinga.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen vesentlege endringar på grunn av planlagde endringar.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen kjende.

.....
Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Volda kommune- Eigedomsavdelinga
Stiv Kuling as - eyvind@stivkuling.no
Norunn og Odd Martin Velsvik, - odd@mesterhussunnmore.no
Tom Andre Rønnestad, Rotsetgeila 44, 6100 Volda
Lars Barstad, Rorsetgeila Rotsetgeila 50, 6100 Volda
Rotset grendautval

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kopi:

Møre og Romsdal Fylkeskommune
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Statens Vegvesen
Volda kommune -Teknisk Sektor
Volda kmmune - Utvikling

Volda kommune
Utvikling
Stormyra 2
6100 Volda

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 206/1015	Ans. Utv
Løpnr.	Sis Torgste
16 JUN 2016	
Ark.no. BY66	
Klassering P. 30/421	
Klassering S.	

Søknad om dispensasjon

Det søkjast om følgjande dispensasjonar ved bygging av nye omsorgsbustadar på Øvre Rotset.

1. Dispensasjon frå plan- og bygningsloven §18-1
2. Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Næringsområdet Øvre Rotset i forhold til tomtegrenser
3. Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Næringsområdet Øvre Rotset i forhold til krav til opparbeiding av parkeringsplassar

Informasjon om prosjektet

Det er utarbeida eit skisseprosjekt for bygging av nye omsorgsbustadar på området som er regulert til institusjon i reguleringsplanen for Næringsområdet Øvre Rotset. Det er planlagt med 7 bueiningar, fellesareal og ei personalbase. Vedlagt utomhusplan (vedlegg 1) viser tenkt utforming av området, men det vil kunne bli gjort mindre endringar som følgje av utviklinga av prosjektet.

Området det skal byggast på er området som er regulert til bruk for institusjon. Dette området består av delar av tomt gbr 30/421 og gbr 30/427.

1. Dispensasjon frå plan- og bygningsloven §18-1

Det søkjast om dispensasjon frå plan- og bygningsloven §18-1 der det er satt krav om at "offentleg veg er opparbeida og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte kor den har sin tilkomst. Dette skal gjerast før grunn kan bebyggjast".

I reguleringsplanen for området er det vist at tomte regulert til institusjon, har same tilkomst som to av områda som er regulert til forretning/kontor/industri (F/K/I 1 og F/K/I 2). Denne tilkomsten er planlagt via eksisterande avkøyrsløp frå Rv. 651, og via ny veg til industri/næringsområdet. Området som er regulert til institusjon ligg i enden av den nye vegen, og for å få tilkomst til området må heile vegen etablerast. Dei to områda som er regulert til forretning/kontor/industri er per i dag ikkje utarbeida eller planlagt, og det hastar difor ikkje med etablere vegen til desse områda. Utarbeidinga av vegen ligg i økonomiplanen, men er ikkje planlagt starta opp før i 2017.

For Volda kommune er det eit stort behov å kome i gang med bygginga av bustadane og få etablert eit permanent tilbod til bu-gruppa. Eit slikt tilbod manglar i dag, og det er difor ynskjeleg å få dette etablert så raskt som mogleg. For å sikre tilkomst til tomte under bygging og fram til permanent tilkomstveg er på plass, ynskjer vi å etablere ein midlertidig tilkomst. Foreslått tilkomst er markert med raud strek i vedlegg 4. Denne går via parkeringsplassen ved Lershaugen og til tomte. Alle tomtene som vert berørt av etableringa er eigd av Volda kommune. Vegen er også tenkt etablert i same trasé som er regulert til gang/sykkelveg i planen. På denne måten kan vegen reduserast til ein gang- og sykkelveg når den permanente vegen er på plass, og ein vil dermed redusere unødvendig inngrep i området rundt.

2. Søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan i forhold til tomtegrenser

Det søkjast om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan i forhold til å utvide tomta 6 meter sydoover. Grunnen til dette er at tomta i utgangspunktet er lita for å kunne etablere sju bueiningar med fellesareal og personalbase. Byggegrensa mot Rv. 651 gjer at mykje av området aust på tomta ikkje kan brukast til bygging. For å kunne nytte seg av arealet på ein meir hensiktsmessig måte, ynskjer vi å legge parkeringsarealet på området langs riksvegen, og innkøyringa til tomta bør difor skje på sydsida av tomta (innkøyringspunkt er ikkje vist i reguleringsplanen). Det har vore diskutert om det er mogleg å bruke planlagt snuhammar og vegetasjonsskjerm VS3 til innkøyring, men det er konkludert med at dette ikkje er ynskjeleg, mellom anna fordi snuhammaren må brukast i forbindelse med brøyting.

Ei utviding av tomta sydoover vil ikkje ha innverknad på etablert bebygging i området, då denne ligg nord for tomta. Utviding av tomta vil gå ut over tomteeigar som er Volda kommune, og ein må difor vurdere kommunen sitt behov ved vurdering av utviding. Området som vert redusert av utvidinga er området F/K/I 1, og er regulert til forretning/kontor/industri. Bruken av dette område er per i dag ikkje planlagt, og ei regulering av grensene vil difor ha mindre betyding. Det er også i kommunens interesse å få etablert bustadane og å få ei løysing som er god for alle partar. På tidspunktet då reguleringsplanen for området vart utarbeida, var det ikkje satt opp eit tal for kor mange bueiningar som skulle inn på tomta, og størrelsen er difor ikkje satt ut frå eit bestemt tal på bebuarar som skulle inn. I prosessen med å planleggje bustadane, er det kome fram at det er behov for 7 bueiningar, og at det er ein stor fordel å samle desse bebuarane på ein plass som har det tilbodet dei har behov for. Det er difor sterkt ynskjeleg å få til ei løysing på tomtegrensene som gjer at ein kan få på plass gode løysingar, både med tanke på planløyising i bustadane og uteområdet, for alle sju bueiningane.

Kommentar til vedlagt utomhusplan

I vedlagt utomhusplan visast det ein asfaltert veg syd for bustadane (med bredde 2 meter), denne vert fjerna og rekka med tre og innkøyringsvegen vert flytta mot huset.

3. Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan i forhold til tal på parkeringsplassar

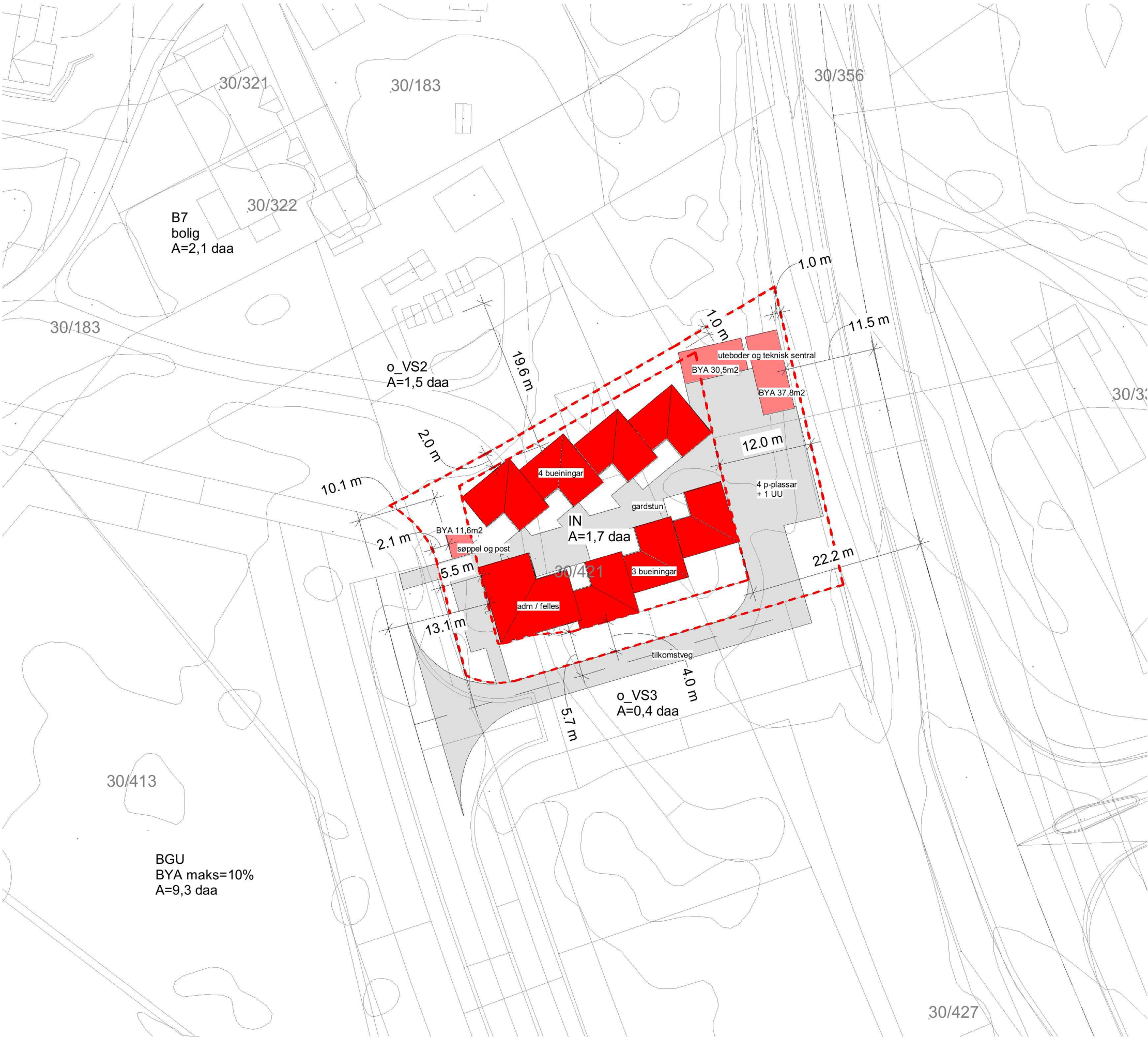
Det tredje punktet det søkast om dispensasjon frå, er kravet til tal på parkeringsplassar per bueining som er satt i gjeldande reguleringsplan. I §6c i gjeldande reguleringsplan står det:

”[...]Talet parkeringsplassar for område IN er 1,5 biloppstillingsplass pr. bueining. [...]”

Bakgrunnen for at det søkjast om dispensasjon frå punktet, er at bebuarane som skal inn i bustadane ikkje vil ta moglegheit for å køyre bil. Dette vil det seie at parkeringsplassar på tomta berre vil vere for tilsette og besøkande, og det vil dermed ikkje vere behov for 10-11 parkeringsplassar. Etter tilbakemelding frå Helse, som skal arbeide ved bustadane, er det konkludert med at det er behov for 5 parkeringsplassar (2 for tilsette og 3 for besøkande). Den eine av desse fem plassane vert etablert som UU-parkering. I tillegg er det satt av eit område (vist på vedlagt utomhusplan) som kan brukast til opparbeiding av parkeringsplassar dersom det vert behov for fleire i framtida.

Vedlegg:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan
- Skissert midlertidig tilkomstveg



Gjeldande regulering:
Rotset Næringsområde

Arealføremål for tomta i planen:
IN - institusjon

Aktuelle føresegner:
1,5 p-plassar pr buening
Minste uteoppfallsareal, MUA = min 20m2 pr buening
Utnyttingsgrad %BYA = maks 50%
Gesims/mønehøgde: 8m / 9m

Støykrav fastsett i T-1442

Parkering
Bruken av anlegget tilseier ikkje eit behov for parkeringsdekning som reguleringsplanen legg opp til. Volda kommune har søkt dispensasjon frp dette i eigen søknad.

Bygningane har pulttak / vifteforma pultak med fall innover mot felles gardsrom. Takvinkel er 10 grader. Bygga er i ein etasje og gesims og mønehøgder er langt under maks høgden som er opna for i planen.

Uteoppfallsareal (MUA)
Kvar buening har private, skjerma uteplassar. I tillegg ligg det felles gardsrommet og utearealet mot vest innanfor akseptable støyverdiar. Det samla uteoppfallsareal fordelt på dei 7 bueningane gjer at ein er langt over krava til 20m2 MUA pr buening.

Kvar buening har privat uteplass på 13m2
Felles uteareal utanfor støysone er over 200m2

Arealoppsett / utnyttingsgrad	
BYA bueningar og felles/adm	413 m2
BYA boder, søppelhus og teknisk	80 m2
BYA parkering 4stk + UU	164 m2
BYA totalt	657m2

Tomteareal 1651,6m2
%BYA = (657m2/1651,6m2) x 100% = 39,8%

Søppelbod og utebod og teknisk sentral ligg utanfor byggjegransa. Begge desse er definert som enkle frittstående bygg som ikkje nyttast til bustad, og er under 70 m2 BRA og BYA.

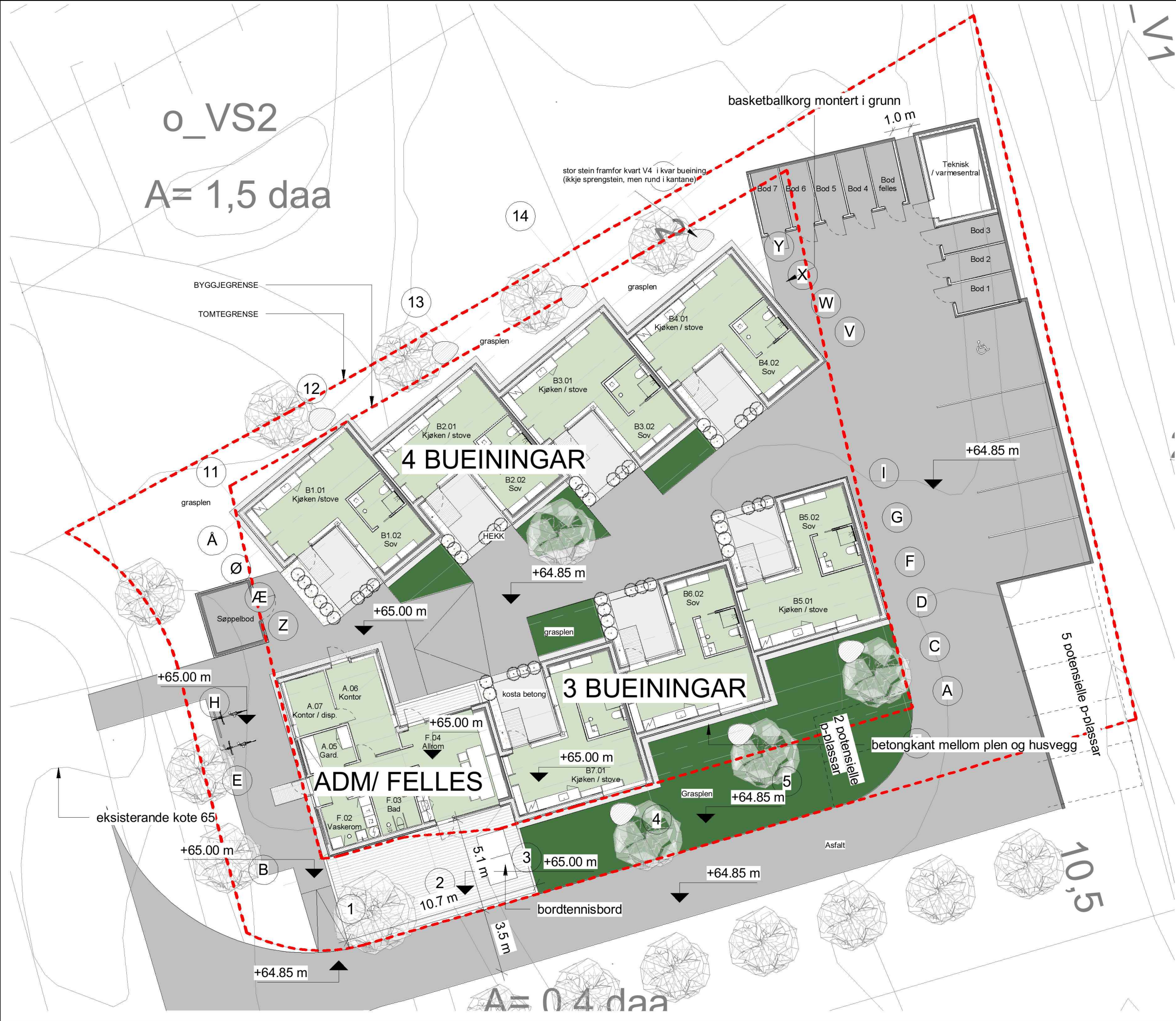
VEDLEGG D-01

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Prosjekt:				
ROP-bustader Volda Gnr 30 / Bnr 421 og 427				
Tiltakshavar:				
Volda kommune Stormyra 2 6100 Volda				
Fase:		Teikn.:	Kontr.:	Utf.:
FORPROSJEKT		EØ	TK	EØ
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:	
16-145	23.06.16	1 : 500	A3	
Filnamn: 16-145-20.rvt				

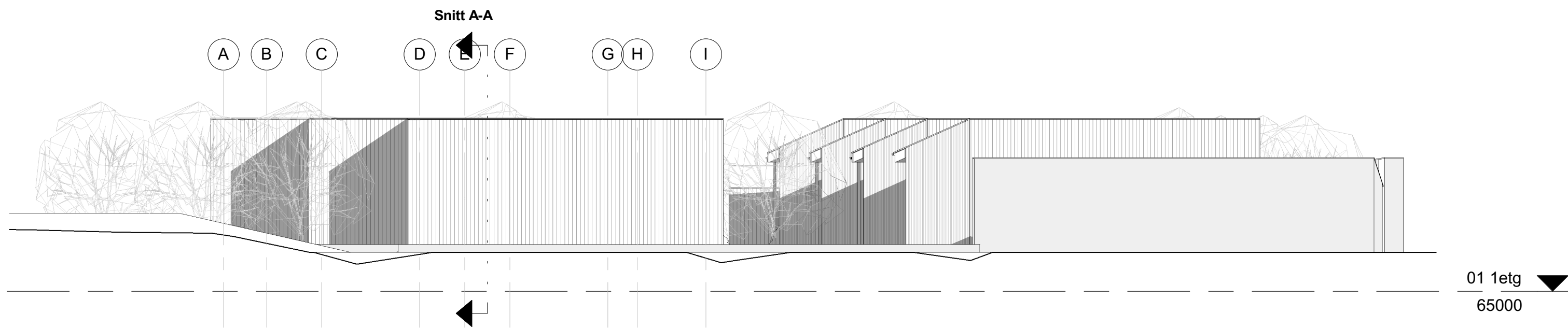
A- 20-10-01

Situasjonsplan

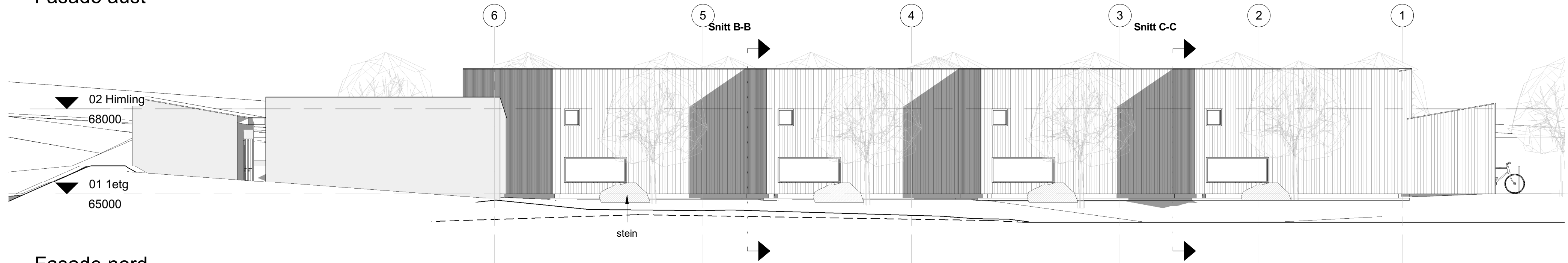
Rev.



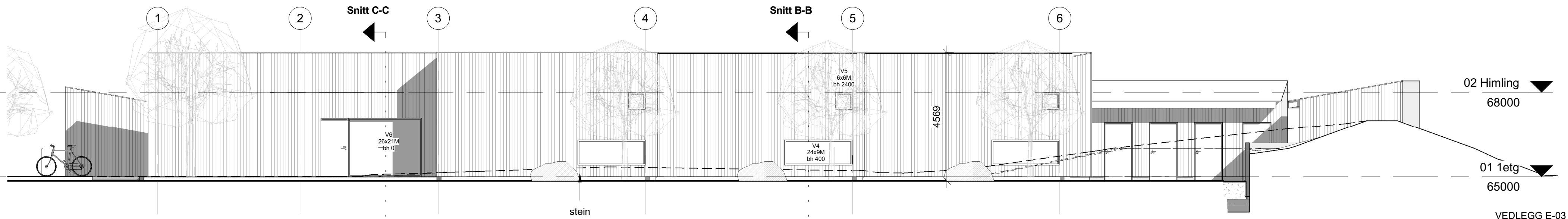
Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Prosjekt:				
ROP-bustader Volda Gnr 30 / Bnr 421 og 427				
Tiltakshavar:		Volda kommune Stormyra 2 6100 Volda		
Fase:		Teikn.:	Kontr.:	Utf.:
FORPROSJEKT		EØ	TK	EØ
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:	
16-145	23.06.16	1 : 200	A3	
Filnavn: 16-145-20.rvt				
A-20-10-02				
Utomhusplan				Rev.
STIV KULING AS /// ARKITEKTUR NATUR STADUTVIKLING Fjærevegen 5 B N-6856 Sogndal +47 41508180 post@stivkuling.no www.stivkuling.no				



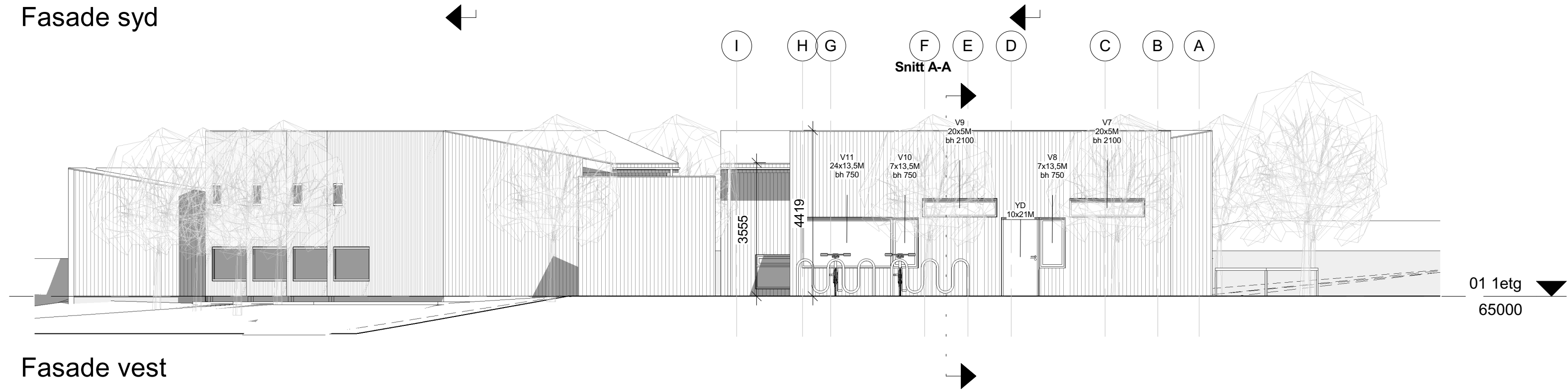
Fasade aust



Fasade nord



Fasade syd



Fasade vest

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato
Prosjekt: ROP-bustader Volda Gnr 30 / Bnr 421 og 427				
Tiltakshavar: Volda kommune Stormyra 2 6100 Volda				
Fase: FORPROSJEKT		Tekn.: EØ	Kontr.: TK	Utf.: EØ
Prosjekt nr: 16-145	Dato: 23.06.16	Målestokk: 1 : 100	Format: A2	
Filnavn: 16-145-20.rvt				
A- 20-40-01				
Fasadar				Rev.
STIV KULING AS /// ARKITEKTUR NATUR STADUTVIKLING Fjørevegen 5 B N-6856 Sogndal +47 41508180 post@stivkuling.no www.stivkuling.no				





Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Saksbehandlar, innvalstelefon
seniorrådgivar Kari Bjørnøy, 71 25 84 05

Vår dato
17.08.2016
Dykkar dato
14.07.2016

Vår ref.
2016/4404/KABJ/421.4
Dykkar ref.

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2016/1015	Art. Utv
Løp nr.	St. Perhel
18 AUG 2016	
Arkivnr.	BY66
Klassering P	30/421
Klassering S	

Volda kommune

Oppføring av omsorgsbustader på regulert areal til institusjon på gnr30 bnr421 og bnr427

Dispensasjon frå reguleringsplan for Øvre Rotset

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde ingen merknader.

Med helsing

Jon Ivar Eikeland (e.f.)
fagsjef - plansamordning

Kari Bjørnøy
seniorrådgivar

Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset	6404	Molde
Statens vegvesen Region midt	Postboks 2525	6404	MOLDE

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut i frå sine ansvarsområder ingen særskilte merknader.

Mvh

Anders Smith-Øvland
Overarkitekt/rådgivar

Møre og Romsdal fylkeskommune

E-post: anders.smith-ovland@mrfylke.no

Tlf: (+47) 71 25 82 91

Mob: (+47) 95 99 98 01

Nettside: www.mrfylke.no



Statens vegvesen

Stiv Kuling As Sogn
Fjørevegen 5B
6856 SOGNDAL



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Eyvind Øgar

Behandlande eining:
Region midt

Sakshandsamar/telefon:
Per Norvald Walderhaug /
90288380

Vår referanse:
16/85607-3

Dykkar referanse:

Vår dato:
28.06.2016

E39 – Søknad om dispensasjon frå byggegrense – Omsorgsbustader på Øvre Rotset – gnr. 30 bnr. 421 og 427 i Volda kommune

Vi viser til søknad datert 24.6.2016 om dispensasjon frå byggegrensereglane i veglova for oppføring av bodar og teknisk sentral i samband med omsorgsbustadar.

Dei omsøkte bygga ligg innanfor gjeldande reguleringsplan Næringsområde Øvre Rotset, datert 13.11.2014. Avstandsreglane i veglova §29 gjeld ikkje innanfor regulert område når grensene for byggeavstand er definert. Det er kommunen som er reguleringsmynde og må behandle saka som dispensasjon frå gjeldande arealplan.

Statens vegvesen har ut frå sitt ansvarsområde ingen særlege merknader til at slik dispensasjon vert gitt på grunnlag av situasjonsplan datert 23.6.2016, med byggeavstand 11,5m frå E39.

Plan- og trafikkseksjonen
Med helsing

Lisbeth Smørholm
seksjonssjef

Per Norvald Walderhaug

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Volda kommune, Stormyra 2, 6100 VOLDA

Møre og Romsdal fylkeskommune har ansvaret for fylkesvegane, avgjør hvilke prosjekter som skal gjennomføres hvert år og gir politiske føringer for utvikling av fylkesvegane. Det er Statens vegvesen som normalt planlegger, bygger, drifter og vedlikeholder fylkesvegane på vegne av fylkeskommunen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

Telefon: 02030
firmapost-midt@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Vestre Olsvikveg 13
6019 ÅLESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø



VOLDA KOMMUNE Utvikling

Odd Martin Velsvik
Myravegen 33
6100 Volda

Tom Andre Rønnestrød
Rotsetgeila 44
6100 Volda

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sakshandsamar</i>	<i>Dato</i>
2016/1015	9666/2016	30/421	UTV/ PERHEL	17.08.2016

MOTTEKEN MERKNAD TIL SAK. GBR 30/421 OG 30/427 DISPENSASJON FRÅ PLAN- OG BYGNINGSLOVA OG REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGSOMRÅDET ØVRE ROTSET

Viser til dykkar innspel til saka- brev av 24.06.2016, registrert inn her den 27.06.2016. Merknadsfrist for høyring vedkomande dispensasjonssøknaden var sett til 20.08.2016. Når merknadsfristen er ute vil vi gjere ei samla vurdering av søknad og merknader til søknad og fremje sak om vidare handsaming til Forvaltningsstyret. I dykkar merknad er det etterlyst møte /dialog med dykk som naboar til planlagt tiltak.

Om de ynskjer eit slikt møte for gjennomgang av dei aktuelle problemstillingar som de tek opp i merknaden, er vi positive til det. Eg ber i så fall om tilbakemelding om høveleg tidspunkt for eit slikt møte. Nytt gjerne e-post eller send melding. For min del kan 22.08.16 vere ein høveleg dag.

Med helsing

Per Heltne
fagansvarleg, plan
91151347/70058717
per.heltne@volda.kommune.no
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

2016/1015 utv
Torgsetu

VOLDA KOMMUNE	
2016/520	E16 SIRSO
23 JUN 2016	
Emne 2 614	

Volda 21.06.2016

Til Volda Kommune

Underteikna Lars Barstad har motteke planar for omsorgsbustadar/institusjon.

I forbindelse med salet av området til kommunen står der i min avtale at området skal brukast til industri og service-næring. Eg hadde ein muntleg avtale med tidlegare ordførar Arild Iversen og rådmann Rune Sjurgård, den avtalen har kommunen på ingen måte følgt opp. Eg protesterer difor på desse planane.

Helsing

Lars Barstad

Lars Barstad

2016/520 SIRSOL

2016/1015 utv
Targste

Nei til anleggstrafikk blant småbarn!

Volda kommune har dårlig tid med omsorgsboliger på Rotset, og vil legge anleggstrafikk gjennom smale veier i tettbygde strøk. Uten at beboere i området høres, legges det opp til farlig ferdsel for naboene. Det er greit at det søkes dispensasjon til å lage vei fra parkeringa på Lershaugen. Men det er ikke nevnt at trafikken vil gå langs Myravegen og frem. Sammen med Mylnevegen og Rotsetgeila bor det flere titalls unger som bruker området til lek. Rotset barnehage har unger som leker ute, og sover i vogn ute. Barnehagen er og svært populær for lek på ettermiddag, med mange unger som sykler og springer til og fra. Å legge opp til ytterligere trafikk her er risikosport.

Vi er heller ikke sikre på om sjåfører av lastebiler og tunge kjøretøy, vil føle det greit å manøvrere mellom gravfølger, lekende barn, foreldre med barnevogn og all trafikken til og fra Rotset barnehage.

Hva om Volda kommune sin dårlige tid fører til en ulykke? Hvem vil da stå ansvarlig?

Vi ber Volda kommune si nei til å legge ytterligere trafikk gjennom området. Det er rett og slett ikke trygt.

Hilsen småbarnsforeldre i området.



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/1322

Arkivkode: 131/23

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

64/16

Forvaltningsstyret

30.08.2016

GBR 131/23 DISPENSASJON FRÅ HØGDEKRAVET I REGULERINGSPLAN FOR STEINSVIK

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret finn ikkje at omsøkte tiltak i vesentleg grad er i konflikt med omsyna bak vedtektene det vert dispensert frå, eller at omsyna i planen sitt formål vert vesentleg sett til side.

Forvaltningsstyret finn at fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene (jf. Pbl. § 19-2), og gir med grunnlag i dette dispensasjon frå høgdekravet i reguleringsplanen for gjennomføring av omsøkt tiltak.

Vedleggsliste:

Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner.

Situasjonsplan - teikningar - illustrasjonsplan

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Steinsvik settefiskanlegg

Saksopplysningar:

Kommunen har ved brev av 29.06.2016 motteke søknad om dispensasjon frå byggehøgde i reguleringsplan Steinsvik settefiskanlegg for etablering av lufterør frå slamavdelinga ved anlegget i Steinsvika.

Det er firma Akvator as som søker på vegne av Marine Harvest Norway AS avd. Steinsvik (MHN).

Reguleringsplan opnar for konstruksjonar til maks kote +16.

Ein ynskjer no, for å hindre ubehagelig luft frå slamanlegget for naboar, å etablere eit lufterør på ca. 7 meter opp frå eksisterande tak på slamavdelinga i Nordbygget. Taknivået på denne delen er på kote ca. + 11.5 og topp lufterør vil såleis kome opp til kote ca. + 18.5.

I søknad er det gitt fylgjande grunngjeving for tiltaket og vurdering i høve til konsekvensar ved dispensasjon:

"I samband med handtering av slam i Nordbygget har det oppstått lukt som følast ubehageleg.

Når slammet frå anlegget vert tørka, vert det produsert damp som går ut gjennom ventilar til friluft. Det er kondensvatnet frå tørkeprosessen som resulterer i lukta som vert opplevd som spesielt intenst på varme dagar. Reinsing av slammet er teke i vare gjennom retningslinjer/-krav frå Statens forureiningstilsyn og Fylkesmannen si miljøavdeling inne på anlegget. Det er ikkje snakk om krav om ytterlegare reinsing utover desse retningslinjene/krava.

MHN har hatt prøveprosjekt for å redusere lukt frå settefiskanlegg med lokal handsaming av slam, som har gitt positivt resultat. Dette omfattar å etablere eit langt, tynt rør med diameter Ø200mm med høgde på inntil 7 meter ut og opp frå anlegget. Dette gjer at dampen vert spreidd i eit høgare luftlag, og dette medverkar til å betre prosessen i samband med slamhandsaminga. Lengda på røret aukar avstanden mellom prosessanlegget og utslepp i friluft noko som også gir kjølegare damp og ein positiv effekt med omsyn til lukt.

Akvakulturnæringa er ei innovativ næring og den søker etter å kunne nytte best mogleg teknologi på anlegget, samt for å hindre verknad på nærmiljøet. Tiltaket vil vera med på å forbetra ei oppleving med ubehageleg lukt frå anlegget på ein enkel og lite dominerande måte. Det er godkjent og etablert Hydraltank tilknytt anlegg som har maksimal høgde på kote +18,5, slik at røret vil vera i same høgde som denne. Det omsøkte røret er tynt, vil vera lite synleg på eit så stort og omfattande bygg som Nordbygget er.

Plan- og bygningslova seier at det berre kan gis dispensasjon dersom omsyna bak vedtektene det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremål, ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må føremonene vere klart større enn ulempene (jf. Pbl. § 19-2). Akvator meiner at dette tiltaket ikkje vil vera i strid med intensjonen med reguleringsplanen.

Med bakgrunn i dette, meiner me kommunen må gi dispensasjon frå høgdekravet i reguleringsplanen i denne saka."

Vurdering og konklusjon:

Tiltaket er svært lite (rør med diameter 200mm) og vil bli lite synleg sett i høve til bygget elles.

Tiltaket har ein positiv intensjon om å betre tilhøva for naboar sett med omsyn til lukt frå slam-prosessen.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak i vesentleg grad er i konflikt med omsyna bak vedtektene det vert dispensert frå, eller at omsyna i planen sitt formål vert vesentleg sett til side.

Fordelane ved tiltaket synest å vere klart større enn ulempene (jf. Pbl. § 19-2).

Med bakgrunn i dette, finn ein å kunne tilrå dispensasjon frå høgdekravet i reguleringsplanen for gjennomføring av omsøkt tiltak.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege endringar ved tiltaket. Betre luftfjerning frå anlegget vil vere positivt i høve til naboar og miljøet rundt bygget.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen endringar.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Akvator AS v/Nina Skjerping - nina@akvator.no

Gunn Sylvia Øverberg, Adresse Steinsvikvegen 34, 6120 FOLKESTAD

Svein Ove Øverberg, Adresse Steinsvikvegen 34, 6120 FOLKESTAD
Hans Ragnar Steinsvik, Adresse Steinsvik, 6120 FOLKESTAD
Ola Johannes Steinsvik, Adresse Ellingsgarden Steinsvik, 6120 FOLKESTAD
Steinar Steinsvik, Adresse Dalsfjordvegen 1990, 6120 FOLKESTAD
Sollaug Brandal, Adresse Steinsvikvegen 64, 6120 FOLKESTAD
Ragnhild Petra Rovde, Adresse Amelfotdalen 18, 6120 FOLKESTAD
Jon Steinar Steinsvik, Adresse Steinsvikvegen 10, 6120 FOLKESTAD
Henny Steinsvik, Adresse Stormyra 6 B, 6100 VOLDA
Sindre Olav Kvangarsnes, Adresse Treneset 36, 6120 FOLKESTAD
Inger Solveig Kvangarsnes, Adresse Treneset 36, 6120 FOLKESTAD
Anne Kristin Øverberg Haugen, Adresse Steinsvikvegen 36, 6120 FOLKESTAD
Kjell Einar Haugen, Adresse Steinsvikvegen 36, 6120 FOLKESTAD

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

B-1

Volda kommune
Teknisk
Stormyra 2
6100 VOLDA

29.06.2016

131/23 - Steinsvik settefiskanlegg

- Dispensasjon frå høgdekrav i reguleringsplan

Akvator søker på vegne av Marine Harvest Norway AS avd. Steinsvik (MHN) om dispensasjon frå høgdekravet i reguleringsplan for Steinsvik. Reguleringsplan opnar for konstruksjonar til maks kote +16. MHN har behov for å etablere eit lufterør på ca. 7 meter opp frå eksisterande tak på slamavdelinga i Nordbygget. Taknivået på denne delen er på kote ca. + 11,5. Topp lufterør vert dermed på kote ca. + 18,5.

I samband med handtering av slam i Nordbygget har det oppstått lukt som følast ubehageleg, og det er motteke klage frå nabo. MHN Steinsvik ved driftsleiar har hatt møte med nabo og orientert om årsaka til denne lukta, og det kommande tiltaket som ein no ynskjer å gjennomføre.

Plan- og bygningslova seier at det berre kan gis dispensasjon dersom omsyna bak vedtektene det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremål, ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må føremonene vere klart større enn ulempene (jf. Pbl. § 19-2).

Når slammet frå anlegget vert tørka, vert det produsert damp som går ut gjennom ventilar til friluft. Det er kondensvatnet frå tørkeprosessen som resulterer i lukta som vert opplevd som spesielt intenst på varme dagar. Reinsing av slammet er teke i vare gjennom retningslinjer/krav frå Statens forureiningstilsyn og Fylkesmannen si miljøavdeling inne på anlegget. Det er ikkje snakk om krav om ytterlegare reinsing utover desse retningslinjene/krava.

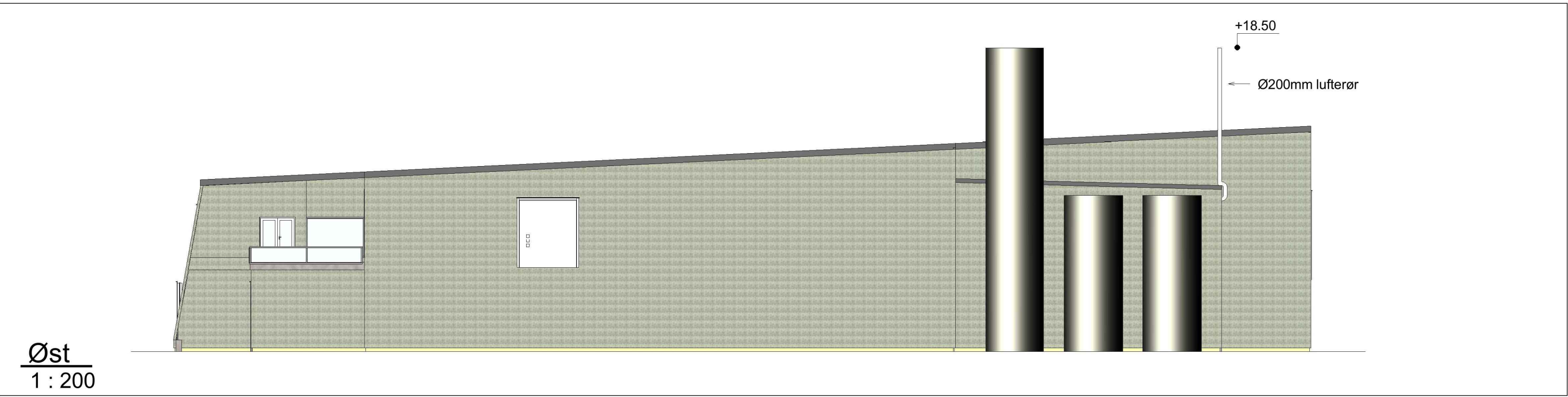
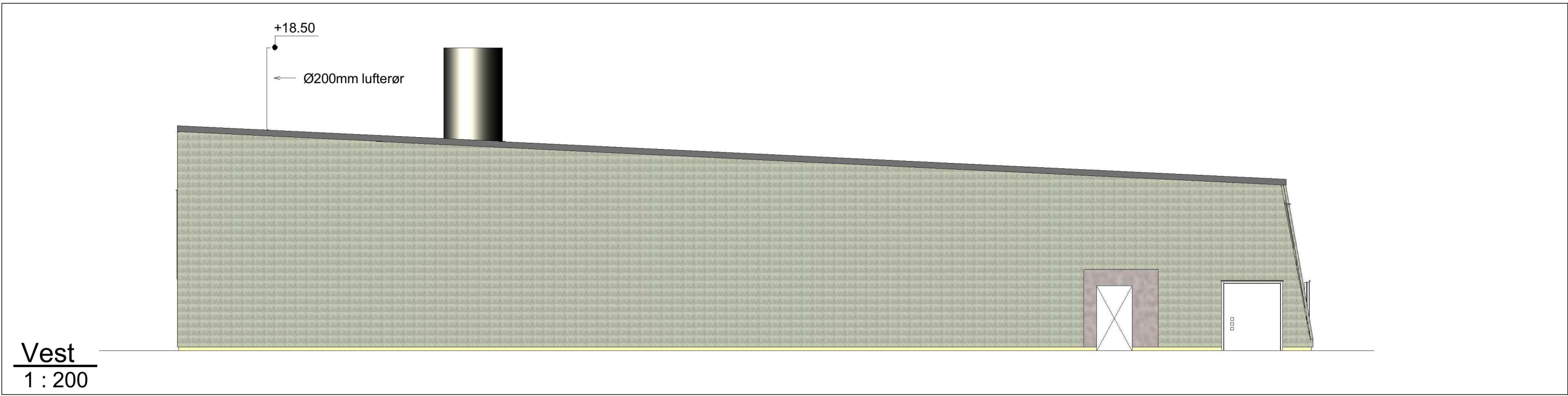
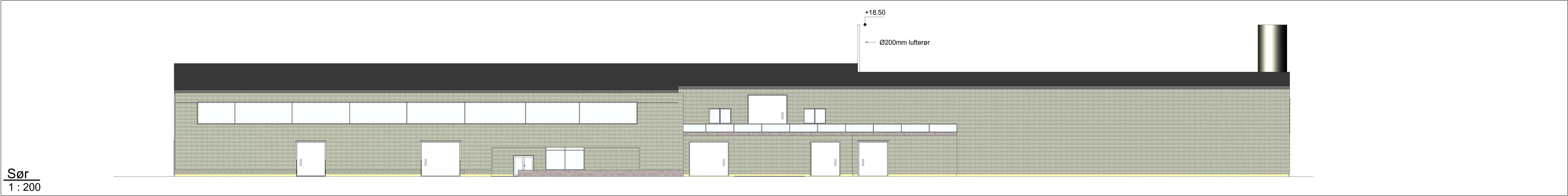
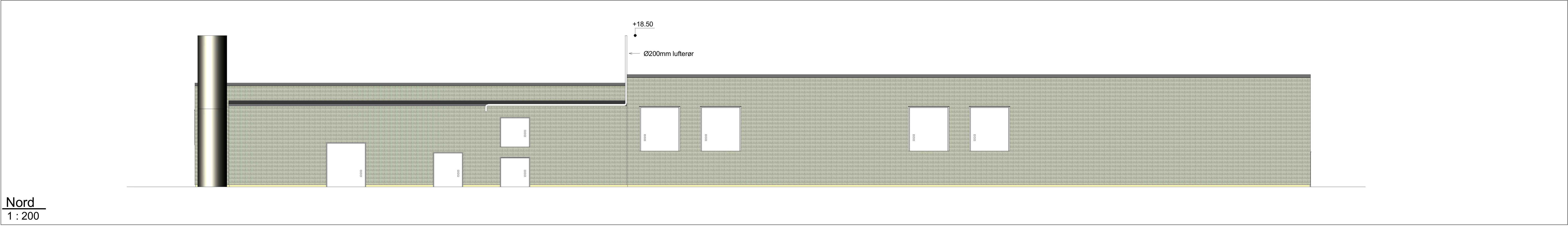
MHN har hatt prøveprosjekt for å redusere lukt frå settefiskanlegg med lokal handsaming av slam, som har gitt positivt resultat. Dette omfattar å etablere eit langt, tynt rør med diameter Ø200mm med høgde på inntil 7 meter ut og opp frå anlegget. Dette gjer at dampen vert spreidd i eit høgare luftlag, og dette medverkar til å betre prosessen i samband med slamhandsaminga. Lengda på røret aukar avstanden mellom prosessanlegget og utslepp i friluft noko som også gir kjølegare damp og ein positiv effekt med omsyn til lukt.

Akvakulturnæringa er ei innovativ næring og den søker etter å kunne nytte best mogleg teknologi på anlegget, samt for å hindre verknad på nærmiljøet. Tiltaket vil vera med på å forbetra ei oppleving med ubehageleg lukt frå anlegget på ein enkel og lite dominerande måte. Det er godkjent og etablert Hydraltank tilknytt anlegg som har maksimal høgde på kote +18,5, slik at røret vil vera i same høgde som denne. Det omsøkte røret er tynt, vil vera lite synleg på eit så stort og omfattande bygg som Nordbygget er. Akvator meiner at dette tiltaket ikkje vil vera i strid med intensjonen med reguleringsplanen.

Med bakgrunn i dette, meiner me kommunen må gi dispensasjon frå høgdekravet i reguleringsplanen i denne saka.

Venleg helsing

Akvator AS
Nina Skjerping



Revisjon	Målestokk	Nr.	Sign.	Dato
Marine Harvest Norway Settefiskanlegg Steinsvik	1 : 200	Tegn.	PH	29.06.2016
	A1	Kontr.	NS	29.06.2016
Bygg nord - Fasader Situasjonsplan ø200 mm lufteør	Tegningsnr.			Revisjon
	1602-L-01			
 Akvator AS Kunnskapshuset Søe 132 5417 STORD www.akvator.no Tlf.: 468 09 434 Fax: 534 04 185 firmapost@akvator.no www.akvator.no Foretaksregisteret NO 883 532 872 MVA 				



TILTAKET





SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Roger Nedreklepp

Arkivsak nr.: 2015/1084

Arkivkode: K40

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

65/16

Forvaltningsstyret

30.08.2016

TILDELING AV FELLINGSLØYVE TIL VALD NR. 0015 STEINSVIK OG VASSBAKKE - KLAGE PÅ VEDTAK

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsstyret viser til vedtak i sak 37/16 frå 10. mai 2016 om fellingsløyve på 12 dyr til hjortevald 015 Steinsvik og Vassbakke.

Kommunen vil imøtekomme klaga delvis og auke kvota frå 12 til 13 dyr.

Ny kvote vert då 4 kalvar, 3 vaksne koller, 4 spissbukk og 2 vaksen bukk.

Tildeling er gjort med heimel etter § 18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt.

Handsaming etter Viltlova.

Saksvedlegg:

Steinsvik og Vassbakke hjortevald, klage på vedtak om fellingsløyve for 2016.

Oversikt av tildeling/felling i åra 2012 - 2016.

Saksopplysningar

Steinsvik og Vassbakke hjortevald har eit teljande areal på 9000 da. Minstearealet i Volda kommune er, utanom Berkneshalvøya/Morkabygda, på 700 da.

Steinsvik og Vassbakke hjortevald har for 2016 fått tildelt 12 fellingsløyver, dette er 750 da for kvart tildelt dyr.

Valdet har etter møte 6. juli vedteke å klage på denne tildelinga som vart gjort etter vedtak i sak 37/16 i Forvaltningsstyret 10. mai i år.

Forvaltningsstyret må difor handsame denne klaga.

Vurdering og konklusjon

Steinsvik og Vassbakke hjortevald hadde i fleire år ei større tildeling enn det minstearealet tilsa, dette grunna stor hjortestamme og høg avskyting.

Etter Viltlova, Forskrift om forvaltning av hjortevilt §7, kan kommunen fråvike minstearealet med inntil 50 % på bakgrunn av eks. stor hjortestamme, eller andre tilhøve.

Etter den svake avskytinga dei fire siste åra tolkar kommunen det slik at stamma er minkande, og at ein ikkje lenger kan bruke §7, å tildele meir enn minstearealet tilseier.

I perioden 2012 – 2014 hadde valdet ein fellingsprosent på 53 %, dei to siste åra berre 41 % av fellingsløyva.

Dårleg fellingsresultat, sett får eit tildelingssynspunkt, kan sjølvsagt òg vere svak jaktutøving på valdet. Då er det kommunen sitt syn at valdet i langt større grad må oppnå ei felling som er i samsvar med årleg tildeling før ein klagar på den tildeling som er gjort for 2016.

Kommunen vil likevel dels kome klagar i møte ved å gje eit dyr ekstra i høve til alt tildelt kvote for 2016. Dette er rimeleg innanfor tildeling etter minstearealet for valdet, 692 da pr. tildelt dyr.

Ørsta,.....

Liv Bente Viddal
Seksjonsleiar

Roger Nedreklepp
Fagansvarleg skogbruk/
viltansvarleg

Viser til motteke melding om politisk vedtak , forvaltningsstyret tildeling av fellingsløyve til Vald nr. 0015, Steinsvik og Vassbakke.

Saka var drøfta i møte i hjortevaldet 06.07.2016.

Ein vedtok å klage på vedtaket og ber om at ein tilliks med dei andre valda i området får tildelt det same tal løyve som ein hadde for 2015.

Beste helsing

For Steinsvik og Vassbakke hjortevald

Ola Steinsvik

Telefon 91178562 / 70053115

Hjorteviltregisteret

Tildelte og felte hjort

Fylke
 Kommune
 Vald

Fra år
 Til år
 Visning
 Søk Excel Csv

År	2012	2013	2014	2015	2016
Tildelt totalt	17	17	17	17	13
Felt hannkalv	1	2	1	1	0
Felt hunnkalv	1	2	2	0	0
Felt hanndyr 1 ½ år	2	3	0	1	0
Felt hunndyr 1 ½ år	2	3	0	4	0
Felt hanndyr eldre	1	1	1	1	0
Felt hunndyr eldre	2	2	3	0	0
Felt totalt	9	13	7	7	0
Fellingsprosent	52,9	76,5	41,2	41,2	0,0

Slik leser du tabellen/grafen

Figuren viser totalt antall tildelte dyr og hvor mange dyr som er felt i de ulike kategoriene. Fellingsprosenten er også oppgitt. Det er valdene som er pålagt å rapportere fellingstall til kommunen. For å se fellingstall for enkelte jaktfelt kan du undersøke skutte dyr under sett elg i venstremenyen.

Orienteringssaker

Orienteringssaker



VOLDA KOMMUNE
Servicekontoret

Statens vegvesen, Region midt

Pb 2525
6404 Molde

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2015/1737	7484/2016	200700-01	SVK/ UNNISTRA	21.06.2016

**MELDING OM POLITISK VEDTAK - PLANID 200700-01 - VOLDA FERGEKAI-
RV 651. DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN. FORVALTNINGSSTYRET
SAK PS 86/15 - 8.12.2015**

Vi melder med dette frå at kommunestyret den 16.06.16, hadde føre ovannemnde som sak PS 81/16, der det vart gjort slikt vedtak:

- 1. Kommunestyret viser til vedtak i Forvaltningsstyret sak 76/15 og 86/15 og tek til vitande dei vilkår og føresetnader som der er gitt med omsyn til bygging/utforming av ny fergekai i Volda sentrum.*
- 2. Kommunestyret sluttar seg til dei retningslinjer som er gitt for vidare planutforming i kommunen sitt brev av 28.04.2016, og ber om at dette vert fylgt opp vidare i planarbeidet og i avtale med kommunen om grunnavståing, bruk og drift av anlegga i området etter riving av eksisterande kai.*
- 3. Kommunestyret vil melde frå om at det kan verte aktuelt å søkje om erstatning for tapt "kaiareal" som ein konsekvens av at den nye ferjekaia no vert flytta, noko som vil redusere kommunens noverande kaiareal/kailine.*

Sakutgreiinga følger vedlagt.

Volda kommune, servicekontoret

Unni Strand
sekretær

Kopi til:
Volda Næringsforum
v/Stefan Halck
Utviklingssjef Jørgen Vestgarden
Teknisk sjef Rune Totland

Postadresse:	postmottak@volda.kommune.no	www.volda.kommune.no
Stormyra 2	Telefon:	Telefaks:
6100 Volda	70058886	7005870170058701
		Org. nr:
		Bankgiro:
		939 760 946
		3991.07.81727

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2015/1737

Arkivkode: 200700-01

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
112/16	Formannskapet	14.06.2016
81/16	Kommunestyret	16.06.2016

PLANID 200700-01 - VOLDA FERGEKAI- RV. 651. DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN. FORVALTNINGSSTYRET SAK PS86/15 - 8.12.2015

Handsaming i kommunestyret:

Tilrådinga frå formannskapet vart lagt ut på lesebretta den 15.06.16.

Røysting:

Tilrådinga frå formannskapet vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Kommunestyret - 16.06.2016

- 1. Kommunestyret viser til vedtak i Forvaltningsstyret sak 76/15 og 86/15 og tek til vitande dei vilkår og føresetnader som der er gitt med omsyn til bygging/utforming av ny fergekai i Volda sentrum.*
- 2. Kommunestyret sluttar seg til dei retningslinjer som er gitt for vidare planutforming i kommunen sitt brev av 28.04.2016, og ber om at dette vert fylgt opp vidare i planarbeidet og i avtale med kommunen om grunnavståing, bruk og drift av anlegga i området etter riving av eksisterande kai.*
- 3. Kommunestyret vil melde frå om at det kan verte aktuelt å søkje om erstatning for tapt "kaiareal" som ein konsekvens av at den nye ferjekaia no vert flytta, noko som vil redusere kommunens noverande kaiareal/kailine.*

Handsaming i formannskapet:

Sakshandsamar Per Heltne møtte under handsaminga av saka.

Ordføraren orienterte om saka.

Odd A. Folkestad kom med slikt endringsframlegg pkt. 1 og 2, og tilleggsframlegg pkt. 3:

1. *Volda kommunestyre viser til K.sak 33/07 der ny reg.plan for Vikeneset vart eigengodkjend. Kommunestyret kan ikkje godkjenne forslaget sidan det i det er gjort store avvik i høve til reguleringsplanen t.d. vedr arealbruk og talet på biloppstillingsplassar. Vegvesenet blir difor bedne om straks å leggje fram nytt forslag til løysing som betre samsvarar med den gjeldande reguleringsplanen.*
2. *Kommunestyret føreset - av trafikktryggleiksmessige årsaker - at Statens vegvesen i den planlagde utbygginga også inkluderer forbetra ut-/innkøyring til E39, i samsvar med reguleringsplan-vedtaket i K.sak 33/07.*
3. *Kommunestyret vil melde frå om at det kan verte aktuelt å søkje om erstatning for tapt "kaiareal" som ein konsekvens av at den nye ferjekaia no vert flytta, noko som vil redusere kommunens noverande kaiareal/kailine.*

Prøverøysting:

Det vart røysta punktvis over framlegget til Odd A. Folkestad.

Pkt. 1 fekk ei røyst (Odd A. Folkestad), åtte røysta mot.

Pkt. 2 fekk ei røyst (Odd A. Folkestad), åtte røysta mot.

Pkt. 3 fekk seks røyster, tre røysta mot (Sindre Rotevatn, Jørgen Amdam og Fride Sortehaug)

Det vart røysta punktvis over tilrådinga frå administrasjonen.

Pkt. 1 fekk åtte røyster, Odd A. Folkestad røysta mot.

Pkt. 2 fekk åtte røyster, Odd A. Folkestad røysta mot.

Røysting:

Det vart røysta alternativt mellom endringsframlegget frå Odd A. Folkestad pkt. 1 og 2 og tilrådinga frå administrasjonen pkt. 1 og 2. Pkt. 1 og 2 i tilrådinga frå administrasjonen fekk åtte røyster og vart vedteke. Odd A. Folkestad røysta mot.

Framlegget frå Odd A. Folkestad, nytt pkt. 3, vart samrøystes vedteke.

Tilråding i formannskapet - 14.06.2016 til kommunestyret

1. *Kommunestyret viser til vedtak i Forvaltningsstyret sak 76/15 og 86/15 og tek til vitande dei vilkår og føresetnader som der er gitt med omsyn til bygging/utforming av ny fergekai i Volda sentrum.*
2. *Kommunestyret sluttar seg til dei retningslinjer som er gitt for vidare planutforming i kommunen sitt brev av 28.04.2016, og ber om at dette vert fylgt opp vidare i planarbeidet og i avtale med kommunen om grunnavståing, bruk og drift av anlegga i området etter riving av eksisterande kai.*

3. *Kommunestyret vil melde frå om at det kan verte aktuelt å søkje om erstatning for tapt "kaiareal" som ein konsekvens av at den nye ferjekaien no vert flytta, noko som vil redusere kommunens noverande kaiareal/kailine.*

Administrasjonen si tilråding:

1. *Kommunestyret viser til vedtak i Forvaltningsstyret sak 76/15 og 86/15 og tek til vitande dei vilkår og føresetnader som der er gitt med omsyn til bygging/utforming av ny fergekai i Volda sentrum.*
2. *Kommunestyret sluttar seg til dei retningslinjer som er gitt for vidare planutforming i kommunen sitt brev av 28.04.2016, og ber om at dette vert fylgt opp vidare i planarbeidet og i avtale med kommunen om grunnavståing, bruk og drift av anlegga i området etter riving av eksisterande kai.*

Vedleggsliste:

Forvaltningsstyret sak 76/15 med vedlegg
Statens vegvesen v/Ole Jan Tønnesen – brev/epost datert 27.11.2015
Forvaltningsstyret sak 86/15.
Referat frå møte med Statens vegvesen den 22.04.2016
Volda kommune – tilbakemelding – brev av 28.04.2015
Førebels situasjonsplan utbygging av ny kai m.m
Reguleringsplan Vikeneset

Samandrag av saka:

Statens vegvesen har den 29.07.2015 søkt dispensasjon frå reguleringsplan «Vikeneset», plan eigengodkjent 29.03.2007, for bygging av ny fergekai utanfor eksisterande kai i Volda sentrum.

Det vart 23.10.2015 gjennomført møte med Statens vegvesen der ulike spørsmål knytt til dispensasjonssøknaden vart drøfta.

Søknaden vart handsama av forvaltningsstyret i sak 76/15, den 17.11.2015, og det vart gitt dispensasjon på visse vilkår. M.a. var det sett krav om at krysset mot E39 skulle utbetrast samtidig med bygging av ny kai. (vilkår pkt 3).

Kommunen v/ordførar vart etter det kontakta pr telefon av avdelingsdirektør Jan Ole Tønnesen, og kommunen fekk etter det brev/e-post datert 27.11.2015 frå Statens Vegvesen. Her vart det bedt om at saka vart vurdert på nytt og at vilkår i pkt 3 vert gjort om.

Saka vart ut frå dette fremja for Forvaltningsstyret på nytt i sak PS 86/15 den 8.12.15 og tidlegare vedtak pkt 3. vart endra. Ordførar møtte i Forvaltningsstyret under handsaming av saka.

Etter vedtak i saka har det vore gjennomført arbeidsmøte den 22.04.2016 der ein drøfta nærare detaljar knytt til utforming og gjennomføring.

Jf. Referat frå møtet og tilbakemelding frå kommunen i notat av 28.04.2016.

Jf. Også seinare motteken justert skisse til utforming av venterom.

Med bakgrunn i dette vart saka lagt fram for Formannskapet som referatsak i møte den 10.05.2016, som sak OS 77/16.

Odd A. Folkestad reiste slikt spørsmål:

«Kven kan godkjenne ein ”ny reguleringsplan»?

« Volda formannskap viser til K.sak 33/07 der ny reguleringsplan for Vikeneset vart eigengodkjend. - Formannskapet kan ikkje godkjenne at det i det framlagde forslaget er gjort store avvik i høve til reguleringsplanen t.d. vedr. aralbruk, talet på biloppstillingsplassar m.m. -Vegvesenet blir difor bedne om å leggje fram eit nytt forslag til løysing der også betra ut-/innkøyring til E39 er medteke, som ein del av det arbeidet som Statens vegvesen no planlegg å gjennomføre.»

Saka var ikkje på saklista, og etter drøfting vart det konkludert med at Formannskapet/-kommunestyret skulle få saka til handsaming.

Jf. Saksutgreiing nedanfor og tilråding i saka.

Saksopplysningar:

Statens vegvesen har den 29.07.2015 søkt dispensasjon frå reguleringsplan «Vikeneset», plan eigengodkjent 29.03.2007, for bygging av ny fergekai utanfor eksisterande kai i Volda sentrum.

I søknaden heitte det m.a.:

«Statens vegvesen vil med dette søke om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Vikeneset, vedtatt 29. mars 2007. Vi planlegg å bygge ny ferjekai som skal erstatte eksisterande kai for sambanda til Folkestad og Lauvstad. Vedlagte situasjonsplan viser kvar den nye kaia er plassert, og kva endringar ein får på landareala.

Tiltaka inneber berre små endringar i forhold til gjeldande reguleringsplan, og i møte med Volda kommune sin administrasjon var det einigheit om at endringane ikkje medfører krav om ny reguleringsplan. Vi vil difor søkje dispensasjon fri gjeldande reguleringsplan i samsvar med plan- og bygningslova §19-1.

Eksisterande kai er i dårleg forfatning og det er vurdert om denne kan utbetrast slik den ligg i dag. Dette meiner vi ikkje er teknisk- og fagleg forsvarleg og den vil difor måtte erstattast med ei ny kai. I tillegg til skadane på ferjekaia, medfører også ferjetrafikken ei undergraving av E39 Sjøgata som er Øydeleggande for vegen og som etter kvart kan få alvorlege konsekvensar.

Både omsynet til E39 og behovet for å ha trafikk på eksisterande kai medan ein bygg ny, gjer at vi tilrår ei plassering av ny kai på ein annan stad enn det gjeldande reguleringsplan viser. Det er eit mål at prosjektet har byggestart i 2016.

Skildring av endringar i forhold til gjeldande reguleringsplan:

I tillegg til bygging av ny kai og riving av eksisterande kai, vil tiltaket omfatte ny plastring langs E39, oppatt bygging av gang- og sykkeltilkomst, opparbeiding av grøntareal og mindre justering av oppstillingsarealet for ventande bilar. Utbygging av andre delar av areala som er innanfor reguleringsplanen for Vikaneset ferjekai, inngår ikkje i prosjektet med ny ferjekai.

Skildring av kai:

Ny tilleggskai i betong vil ha 90 meters lengde fundamentert på stålrørspelar. Ny ferjekaibru vil ha 12 meters breidde og 18 meters lengd

Bygging og trafikkavvikling under bygging:

For å kunne bygge mest muleg av den nye kaia før vi flytter ferjetrafikken til ny kai, er det planlagt å bygge nytt landkar og indre del av tilleggskaiia først. Etter kvart som ny betongpir vert bygd utover kan det bli konflikt mellom ferjetrafikk og ny kai, men då kan det vere aktuelt å sette opp midlertidig stag mot gamlekaia (to punkt) slik at ein kan anløpe nyekaia medan ein bygg resten av tilleggskaiia med ferjetrafikk. Tilsvarende løysning (dykdalb) vart gjort på Lauvstad ferjekai i 2012. Under bygging vil vi legge vekt på trygg ferdsel for fartøy og minst mulig driftsstans, samt at tryggleiken for dei som bygg skal vere ivaretatt. Elles vil bygginga skje i samsvar med gjeldande regelverk når det gjeld arbeidstid, støy, forureining, m.m.

Vi har vore i kontakt med rederiet Fjord 1 ved Lars Juvik, og etter deira vurdering er vår byggemåte og plassering av ny kai ok.

Verknadar:

Etter vår vurdering vil ny ferjekai med tilhøyrande tiltak ikkje medføre negative konsekvensar for naboane. Ferja vil kome lenger frå busetnaden og vere til mindre sjenanse i form av støy-iland- og ombordkøyring vil også skje lenger frå busetnaden og dermed vert støy frå desse også mindre. Dei andre endringane på land vil i all hovudsak gi ei forskjønning av området ved at ein får større grøntareal mellom ferjekaia og E39. Det vert lagt vekt på god gang- og sykkeltilkomst, samla plassering av containerar og avfall og gode forhold for iland- og ombordkøyring. Det vert også lagt til rette for at kommunen kan utvide sitt areal for pumpestasjon/silanlegg.

Nabovarsel ble sendt ut rekommandert til berørte naboar den 17.juni, og vi har ikkje mottatt merknader frå naboane.»

Dispensasjonssaka vart fremja for handsaming i Forvaltningsstyret til møte den 25.08.15, der det vart gjort slikt vedtak:

«Saka vert utsett. Forvaltningsstyret ber om eit møte med Statens vegvesen for vidare handsaming der spørsmål om kryssløysing mot E39 også skal drøftast.»

Slikt møte vart avtala og både ordførar, rådmann og sakshandsamarar i kommunen vart innkalla. Møtet vart gjennomført den 23.10.2015. Både ordførar og rådmann melde forfall, og berre representantar for administrasjonen møtte.

I referat frå møtet heiter det:

«Sak 1 – Volda kommune orientere om sakshandsaminga i Volda. Forvaltningsstyret utsette saka då dei ønskte eit møte med Statens vegvesen for å avklare følgjande forhold:

- ☐ Endra plassering vil i betydeleg og uheldig grad redusere kaifronten i Volda sentrum
- ☐ Noko må/bør gjerast med krysset mot E39 - kvifor er ikkje utbering her i samsvar med gjeldande reguleringsplan med i prosjektet?
- ☐ Venteromfunksjon på området skal ivaretakast og utforming /bruk av auka landareal må avklarast jf. tettstadprosjektet.

Sak 2 – Kva vert avklart i dispensasjonsaka og kva må avklarast i byggesøknad.

Statens vegvesen påpeiker at vårt hovudmål med dispensasjonssøknaden er å få avklart om ei kaiplassering som ikkje er i samsvar med gjeldande plan kan akseptast.

Det er dei byggetekniske forholda som gjer at Statens vegvesen tilrår løysinga som er vist i dispensasjonssøknad. For at ferja ikkje skal undergrave fundamenteringa til E39 slik den gjer i dag, så er ferjekaia trekt vekk frå E39.

For at ein skal kunne oppretthalde trafikk på sambandet i anleggsperioden er kaia plassert slik at eksisterande kai kan nyttast store delar av anleggsperioden.

Plasseringa medfører at om lag 25 meter av den kommunale kaifronten ikkje lenger kan nyttast (sjå vedlagt teikning). Ein kan vurdere om ferjekaipir kan nyttast som liggekai for ferjer, men den kan ikkje nyttast av andre båtar, og vil heller ikkje vere attraktiv til det, då ferja skaper mykje sjø.

Om vi skulle fremje ein reguleringsplan for bygging av ny kai, ville Statens vegvesen som tiltakshavar foreslå same løysinga.

Statens vegvesen stiller spørsmål om plassering av venterom/toalett må avklarast i dispensasjons-saka. For kommunen sin del er det ok å plassere venterom på område som er regulert til vegareal, då tiltaket vert vurdert å vere i samsvar med arealføremålet. Statens vegvesen må avklare byggegrense mot veg.

Kommunen føreset at venteromfunksjon og toalett kan oppretthaldast på området også etter eventuell flytting av kaia. Vidare avklaringsar omkring venterom skjer først i byggesaka. Då må også framtidig samarbeid avtalast mellom partane, men ein føreset at ein kan basere seg på den ordninga ein har i dag med driftstilskot.

Sak 3 – Kryss mellom E39 og rv. 651

Det er semje om at dette er eit kryss med dårleg trafikkavvikling og at tiltak i krysset er ynskjeleg. Det er ikkje midlar til dette tiltaket i NTP, og ev. midlar som ein får til bygging av ny ferjekai kan ikkje nyttast til utbetring av kryss. Bygging av ny kai vil verken forbetre eller forverre forholda i krysset, og Statens vegvesen meiner det er uheldig at kommunen koplar saker på ein måte som gjer at prioriterte prosjekt vert utsett.

Statens vegvesen stiller på møte forvaltningsstyret. Vi presenterer prosjektet og problemstillingar omkring bygging. Kommunen avklarar aktuell dato, mest sannsynlig 17. november.»

Søknaden vart handsama av forvaltningsstyret i sak 76/15, den 17.11.2015, og det vart gitt dispensasjon på visse vilkår. Planleggarane Siv Sundgot og Brage Bragason frå Statens vegvesen var til stades under handsaminga og orienterte og svarte på spørsmål i høve saka.

Sindre Kvangarsnes kom med fylgjande framlegg til vedtak, som vart vedteke med 7 mot 2 røyster:

«Forvaltningsstyret gir med heimel i plan- og bygningslova §19-2 dispensasjon frå reguleringsplan for flytting av fergekai i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald/føresetnader:

- 1. Situasjonsplan/byggeplan for prosjektet må endrast og oppgraderast sett i høve til føresetnadene gitt i førehandskonferanse om utforming og tilpassing til pågåande arbeid med sentrumsprosjektet. Utforming og materialbruk for området mellom ny kai og E39 må gjennom slik endring av situasjonsplan/byggeplan nærare avklarast i dialog med kommunen.*

2. Kommunen føreset at venteromfunksjonen vert teke i vare i området også etter utbygging, og at det vert gjort avtale for dette mellom statens vegvesen og kommunen som er eigar av eksisterande bygg.
3. Kommunen føreset at tiltak i gjeldande reguleringsplan for kryssløysing frå fergekaiområdet/E39 vert gjennomført samstundes med bygging av fergekai. Bruksløyve på ny fergekai vert ikkje gitt før tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan er gjennomført.
4. Kommunen føreset at Statens vegvesen erstattar Volda kommune sitt tapte kaiareal i forbindelse med tiltaket.»

Tilrådinga frå administrasjonen fekk to røyster og fall (Rotevatn og Fylling), og lydde slik:

”Forvaltningsstyret gir med heimel i Plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå reguleringsplan for flytting av fergekai i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald/føresetnader:

1. *Situasjonsplan /byggeplan for prosjektet må endrast og oppgraderast sett i høve til føresetnadane gitt i førehandskonferanse om utforming og tilpassing til pågåande arbeid med sentrumsprosjektet. Utforming og materialbruk for området mellom ny kai og E39 må gjennom slik endring av situasjonsplan/byggeplan nærare avklarast i dialog med kommunen.*
2. *Kommunen føreset at venteromfunksjonen vert teke i vare i området også etter utbygging, og at det vert gjort avtale for dette mellom statens vegvesen og kommunen som er eigar av eksisterande bygg.”*

Forvaltningsstyret sitt vedtak vart etter dette sendt søkjar og partar med høve til klage, jf forvaltningslova.

Innanfor gjeldande klagefrist vart kommunen v/ordførar kontakta pr telefon av avdelingsdirektør Jan Ole Tønnesen med spørsmål til saka. Kommunen fekk etter dette brev/e-post datert 27.11.2015 frå Statens Vegvesen, der det vart bedt om at saka vart vurdert på nytt og at vilkår i pkt 3 vart gjort om.

I brev/e-post frå statens vegvesen heiter det m.a:

«Til Jørgen Amdam

Vedrørende sak: Melding om politisk vedtak - PlanID 200700-01 - Dispensasjon fra reguleringsplan ny fergekai på RV. 651 i Volda, GNR 19/950 og 862.

Jeg viser til hyggelig telefonsamtale omkring realisering av utbedring av Volda fergekai, der det ble sagt at denne saken skulle tas opp igjen i Forvaltningsstyret den 8.12.2015. Saken er knyttet til vedtak den 19.11 der Volda kommune ved forvaltningsstyret fatter vedtak som sak 76/15. Vi skulle skrive en oppsummering av saken og et grunnlag til deg for å ta saken videre i egen organisasjon.

Generelt vil vi i dette sakskomplekset understreke at vegeierne og Statens vegvesen arbeider for en helhetlig utvikling av vegnettet. Ut fra et faglig grunnlag spiller vi inn forslag til bevilgede myndigheter, de prosjekter og tiltak som til enhver tid har best effekt for alle trafikanter. Det er ikke tvil om behovet for bl.a. bedre kryssløsning i Volda, men hvis kommunene i sin planbehandling av ett prosjekt, skulle sette vilkår om realisering av det neste, ville en helhetlig prioritering av vegprosjekt bli vanskelig. Vi ønsker et godt samarbeid med kommunen, dette er et viktig fundament for at Statens vegvesen skal utføre sine

oppgaver for stat/fylkeskommune på en skikkelig måte.

Videre er det viktig for oss at vilkår som settes i et vedtak må ligge innenfor rammene av de hensyn plan og bygningsloven skal ivareta. Det må videre være en naturlig sammenheng mellom dispensasjonen og vilkåret, og vilkåret må være forholdsmessig. Dvs. at vilkåret må stå i forhold til de hensyn det skal ivareta, og at det må ligge en viss balanse mellom det vilkåret som er satt, og tiltaket det gis tillatelse til. På bakgrunn av dette anser vi spesielt vilkår 3 som urimelig for saken og vil vi se oss nødt til å klage på vedtaket om ikke kommunen etter eget initiativ omgjør vedtaket. Vi mener vi heller burde gå i dialog med dere enn å måtte benytte klageretten i dette tilfellet.

For å kunne komme videre med bygging av ny fergekai ber vi derfor om at forvaltningsstyret ser på mulighetene for å omgjøre vedtaket fra 19.11, spesielt med tanke på vilkår 3 i vedtaket. Vi ber også om at utfallet av behandlingen orienteres vegvesenet snarest da klagefristen på vedtaket fra 19.11 er 10.12. Det settes også stor pris på om vi kan ha en dialog underveis på hvordan kommunen vil håndtere denne saken, da vi må vurdere behovet for å begynne å arbeide med å utforme en klage.

Vi viser også til referat fra møte den 23.10 mellom Volda kommune og vegvesenet, der det som omfattes av vilkår 2 og 3 er diskutert. Referat er vedlagt.

Avslutningsvis vil vi nedenfor vil vi gjøre en nærmere redegjørelse for det enkelte vilkåret.

Vilkår punkt 1:

Dette punktet ansees å ligge innenfor de rammene som skal hensynstas i et dispensasjonsvedtak. Vegvesenet vil ta med dette inn i det videre arbeidet. Vi kan imøtekomme i samarbeid med kommunen i en egen prosess i byggesaken.

Vilkår punkt 2:

Venteroms funksjonen, mener vi, ligger utenfor rammene som omhandler dispensasjonssaken for fergekaia. Det er satt et vilkår med manglende saklig sammenheng, og at en avtale om venterom er privatrettslige forhold, som faller utenfor rammene til plan- og bygningsloven.

I referat fra møtet med kommunen den 23.10 fremkommer følgende:

"Vidare avklaringar omkring venterom skjer først i byggesaka. Då må også framtidig samarbeid avtalast mellom partane, men ein forutset at ein kan basere seg på den ordninga ein har i dag med driftstilskot."

Vilkår punkt 3:

Midler til å gjennomføre tiltak på riksveg avklares gjennom NTP. Vi er enige i at det er utfordringer i krysset, men krysset er et prosjekt som må løses gjennom midler i NTP og pr. dags dato ligger det ikke inne midler til ombygging av dette krysset. Statens vegvesen kan derfor ikke forplikte staten til å gjennomføre utbygging samtidig med fergekaia på nåværende tidspunkt.

Vi mener at dette vilkåret ligger utenfor hensynene som skal tas i dispensasjonssaken, og at vilkåret ikke står i forhold til de endringer som tiltaket vil medføre i krysset. Da fjerning av 4-5 oppstillingsplasser til Lauvstad ikke i vesentlig grad forverrer forholda i krysset.

Midlertidige tiltak kan vurderes fortløpende ut i fra en faglighet, tilgang på midler og sett ut i fra behov i hele fylket. Men kan ikke settes som vilkår for et annet prosjekt. Da vil vi varsle om at vi vil påklage vedtaket.

Vilkår punkt 4:

Som for alt annet grunnerverv som utføres av Statens vegvesen skal alle tap i forbindelse med bygging av veg og anlegg erstattes. Dette tas som et ledd i gjennomføringen der det inngås en avtale mellom vegvesenet og kommunen om erstatning.

Vi anser dette vilkåret som et privatrettslig forhold mellom kommunen og vegvesenet. Dette vilkåret blir ivaretatt gjennom en annen prosess, og berører ikke hensynene i dispensasjonssaken.»

Saka vart ut frå dette fremja for Forvaltningsstyret på nytt i sak PS 86/15 den 8.12.15.

Berre brevet frå statens vegvesen var nytt dokument i saka, og det var ikkje gitt ny saksutgreiing eller tilråding til vedtak frå administrasjonen.

Ordførar møtte i Forvaltningsstyret under handsaming av saka og orienterte om sin kontakt med statens vegvesen.

Sindre Rotevatn, H, kom med fylgjande framlegg som alternativ til pkt. 3 i vedtak i sak 76/15:

«3. Forvaltningsstyret gjer om inkje pkt. 3 i vedtaket i sak PS 76/15 handsama i forvaltningsstyret den 17.11.15.

Kommunen forventar at tiltak i gjeldande reguleringsplan for kryssløysing frå fergekaiområdet/E39 vert gjennomført samstundes med bygging av fergekai.»

Ved alternativ røysting mellom pkt. 3 i vedtaket i forvaltningsstyret i sak PS 76/15 og framlegget frå Sindre Rotevatn, fekk framlegget frå Rotevatn 5 røyster og vart vedteke. Pkt. 3 i vedtaket i sak PS 76/15 fekk 4 røyster og fall.

Dette vedtaket er ikkje påklaga og er såleis gjeldande.

Etter dette vedtak i saka har det vore gjennomført arbeidsmøte mellom statens vegvesen og administrasjonen i kommunen den 22.04.2016 der ein drøfta nærare detaljar knytt til utforming og gjennomføring av tiltak ved fergekaia, jf pkt 1-4.

Statens vegvesen har utarbeidd fylgjande referat frå møtet:

(ligg ved som eige dok.)

«Sak 01-01 Innledning

Spesialprosjekt konstruksjoner har fått bestilling på prosjektering av ny ferjekai i Volda kommune. Eksisterende kai er i dårlig stand og må erstattes med en ny kai. I tillegg til skadene på ferjekaia medfører også ferjetrafikken undergraving av E39 Sjøgata som er ødeleggende for vegen og som etter kvart kan få alvorlige konsekvenser. Gamle kaia rives i sin helhet.

Volda kommune har i 2015 gitt dispensasjon fra reguleringsplan for flytting av ferjekaia, formålet med dagens møte er å presentere forslag til utforming og materialbruk for området mellom ny kai og E39 samt plassering og utforming av nytt venterom/toalett. I forkant av møtet har SVV sendt over tegning som viser forslag til løsning, samt beskrivelse av denne.

Sak 01-02 Plassering av ferjekai

Ny ferjekai blir plassert ca. 5m fra landkar på den gamle kaia. Ny kai har lengde på 90m og er fundamentert på stålrørspeler, med 12 x 18m ferjekaibru. Slik kaia foreslås plassert vil den komme inn på Volda kommune sitt areal, SVV ved Magne Krøvel er i dialog med kommunen om dette.

Sak 01-03 Landareal oppstillingsplass

Oversendt tegning viser forslag til utnytting av arealet ved ferjekaia. Det er i tillegg laget et notat som beskriver utforming og materialbruk for landarealet, se vedlegg for detaljer.

Antall oppstillingsplasser til Folkestad blir redusert fra 36 til 27 og for Lauvstad fra 31 til 30. SVV anbefaler at det blir byttet om på oppstillingsplassen, slik at biler som skal til Folkestad bruker det største oppstillingsarealet.

Det skal gjennomføres grunnboringer i løpet av april/mai, skråningsutslag for ny fylling kan bli justert etter dette. Dette kan gi endret plassering av gangveg og venterom da disse må tilpasses skråningstopp.

Volda kommune opplyste i møtet at de ser veldig positivt på forslaget som er oversendt med løsning og utforming av nytt landareal/toalett/Wc.

De har likevel noen få kommentarer:

- Ber om at SVV vurdere om det er mulig å få kontinuerlig sti med granittheller fra venterommet og bort til den kommunale parkeringsplassen.
- Det er ønskelig med sykkelstativ (ca. 3- 5 sykler) i forbindelse med venterommet
- Det er ønskelig med mulighet for tilkomst til sjø fra treplattingen. I møtet ble det opplyst fra SVV at på grunn av stor propellstrøm og sikkerhetssone rundt ferjekaia kan ikke dette imøtekommes.
- Volda kommune gir i løpet av uke 17 tilbakemelding om størrelse av venterom/wc.

Volda kommune opplyser at de kan bidra med midler dersom ønsker fra kommunen gjør at omfanget i prosjektet blir større enn det som SVV har midler til. Dette må avklares senere når endelig løsning på arealbruken er avklart.

SVV har beskrevet forslag til farge- og materialbruk i notatet. Selv om dette ikke samsvarer med Volda kommune sin sentrumsplan var det i møtet enighet om at den kan fravikes da ferjekaia vil bli sett på som et eget område med sin egen identitet.

SVV sender Volda kommune tegning av eksisterende venterom/wc og tegning av nytt aggregathus. Drift og vedlikehold av nytt venterom/toalett må avklares.

SVV sjekker internt hvordan dette bør løses.

SVV kommer med forslag til ny plassering av eksisterende opplysningstavle.»

Som vedlegg til notatet var ulike forslag til materialbeskrivelse basert på andre bygde ferjekaiområder i Statens vegvesen sin regi.

Det heiter elles vidare om utforminga:

«Biloppstilling/ferjekø

Innkøyring til og utforming av området for biloppstilling følgjer same prinsipp som før, men rekkjene vinklast slik at ombordkøyring blir lettare ved flytting av ferjekaia. Talet på oppstillingsplassar blir noko redusert, og vi foreslår at bilar til Folkestad står på det sørlegaste feltet som rommar flest bilar (30 bilar, mot 27 bilar på nordleg felt).

Utkøyring av ferja foregår i to filer, med fletting på land til ei fil etter ca 100 m.

Parkeringsplass

Parkeringsplassar blir ståande om lag som i dag, med ei tydeleg markering mellom ferjekøoppstilling og parkeringsplassar. Vi foreslår også å utvide rabattane i kvar ende av parkeringsplassen, slik at parkerte bilar står mindre utsett til.

Terreng og universell utforming

Ferjeleiet ligg på eit heilt flatt område, og er slik sett lett tilgjengeleg for alle. Utfordringa er

utflytande asfalt-/betongareal som ikkje i stor nok grad skiljer mellom gangareal og anna vegareal. Gangvegen må vere gjennomgåande og tydeleg frå eksisterande gangveg i aust og heilt fram til gangsona på ferjekaibru. Bevisst materialbruk og naturlege leielinjer vil vere med på å trygge passasjerar i overgang mellom ferje og ferjekaibru.

Med etablering av eit større grøntområde mot Sjøgata kan ein bygge opp terrenget noko her for å skilje ferjeområdet frå vegtrafikken for øvrig.

Det er viktig å sørge for fall mot sluk/mot sjøen for å unngå ståande vatn på dei store flatene. Eksisterande sluk/kummar må flyttast slik at dei blir fornuftige ift nye linjeføringar/kantar. Terrenget/biloppstillingsplassane ligg på ca kote +2,20 og fv 651 ligg på ca kote 2,40. Nytt landkar blir liggande på ca 2,35. Venterommet foreslås plassert på ca kote 2,30.

Venterom/toalett

Vi foreslår å plassere nytt venterom i eit grøntområde mellom Sjøgata og ferja. Dette blir ei naturleg plassering for gåande frå sentrum. Venterommet vil få front med store vindauger mot biloppstillingsplassane, med inngang frå gangveg i søraust. Vi foreslår eit bygg med utgangspunkt i ein type brukt på for eksempel Lavik ferjekai.

Det skal monterast fotskraperister framfor inngangsdørene til venterom/toalett.

Rundt vegglivet skal det settast ei rad storgatestein som avgrensing av belegg/gras og forenkla vedlikehald. Det skal vere fall på terreng rundt bygget på min. 1:50 ut frå veggliv.

Gangareal og sitteplassar

Belegningsheller (betong 30x30) som er brukt på gangvegen i aust vidareførast vestover til vegen endrar retning, der kaiområdet/gangområdet får nytt dekke av kjøresterke granitheller. Storgatesteinen som avgrensar den eksisterande kaipromenaden frå aust fortset som naturleg leielinje rundt nytt gangareal. Alle belegg skal avgrensast av to slike rader storgatestein. Breidda på gangvegen skal vere 3,3 m som eksisterande gangveg langs fv 651. I framkant av den steinlagte gangsona foreslår vi å etablere ei trebrygge på pålar som vil krage ut over sjøen, evt på mur over ny fylling. Utstrekning av denne og val av konstruksjon må tilpassast fylling for øvrig/evt utstrekning av betongfundament med avlastningsplate. Ved fjerning av eksisterande ferjekai vil det her bli fine sitteplassar ved sjøen med utsikt mot havnebassenget og sentrum.

Bygget har eit rett og enkelt formspråk, og vi foreslår at det blir opparbeidd ein sitteplass i fram- og bakkant av huset med same formspråk.

Materialbruk og utstyr

Fargebruk på armaturar og utstyr tilhøyrande ferjeanlegget foreslås endra til mørk grå standard RAL-farge: antrasittgrå RAL 7016. Farge på venterom kan haldast i lys grå, evt beisa i gråbrun/natur. Med såpass mykje grå/nøytrale farger i utstyr og belegg er det viktig å tilføre varme tonar i form av trebenkar og den nevnte trebrygga. Lys grå/kvit grus i liten fraksjon foreslås som «teppe» rundt venterommet.

Vegetasjon

Eksisterande trerekkje langs fv 651 skal behaldast og supplerast i ein forlenga rabatt mot gangfeltet i aust. Der rabatten er så smal at det er upraktisk å gjere vedlikehald med grasklippar skal det nyttast botndekkjande busker. Det store grøntområdet rundt venterommet skal vere grasareal, med busker inst mot Sjøgata. Alle grasareal og rabattar skal avgrensast av granittkantstein med fas og visflate 13 cm.

På sitteplassen ved venterommet skal det plantast eit mindre tre, som blikkfang frå vindauga i venterommet og som stemningsskapar ved sitteplassen. For eksempel kan dette vere eit prydkirsebærtré, som har blomstring og variasjon gjennom året.

Belysning

Plassering av lysmaster på biloppstillingsområdet justerast i tråd med endring av rabattane. I tillegg må effektbelysning ved venterom og gangareal vurderast. Vi foreslår uplight under

prydtreet på sitteplassen og belysning av trebrygga. Her kan ein for eksempel montere innfelt belysning i ein steinmur mellom trebrygga og steinlagt gangareal, eller ein kan sjå for seg pullertar med indirekte belysning på trebrygga.

Illustrasjonsfoto/eksempelbilete

For å gje eit bilete på kva som er tenkt på Volda ferjeleie har vi sett saman ein del bilete som kan skape eit visst inntrykk av framtidig situasjon. (sjå foto i vedlegget til saka).

Ferjeleiet på Sæbø. God materialbruk og tydelege funksjonssoner. Innbydande kaiområde til inspirasjon for utforming av opphaldsareal.

Ferjeleiet på Ågskardet, Helgelandskysten. Trebrygge mot fjorden. Bygning med naturbeisa veggjar og store vindauger med omramming i antrasittgrå farge.

Frå Sæbøferjeleie. Lys grå bygning med skiferdetaljar. To rader storgatestein som skilje mellom ulike typar dekke. Granittheller som gangbanedekke. Solid og flott.

Prydkirsebær som blikkfang. Her frå Bergen. Moderne og stilige benkar med tresete. Når benken er brei og låg gjev den inntrykk av å ligge tungt og godt på kaia i all slags vær.

Avfallsbeholder i farge antrasittgrå, RAL 7016. Lyspullert med synleg lyskjelde. Lyspullert med indirekte belysning. Innfelt belysning i mur. Antrasittgrå lysarmatur for innfelling»

Administrasjonen i kommunen gav tilbakemelding til Statens Vegvesen etter møtet den 22.04.2016 med brev datert 28.04.2016:

«Viser til referat frå møte i Ålesund den 22.04.2016 vedrørende forslag til utforming og materialbruk for området mellom ny fergekai og E39 samt plassering og utforming av nytt venterom/toalett i det same området. Spørsmål kring saka er reist som følgje av ombygging av Volda fergekai etter at kommunen har dispensert frå reguleringsplan, jf forvaltningsstyret-sak 76/15 den 17.11.2015.

Ettersom fleire av kommunen sine representantar ikkje hadde høve til å stille på det aktuelle møtet vart det akseptert at saka kunne drøftast internt i kommunen før tilbakemelding til SVV i løpet av veke 17. Representantar frå teknisk sektor, eigedomsavdelinga, Sentrumsprosjektet "Mellom bygningane i Volda" (MBV) samt frå planseksjonen har etter møtet den 26.04.2016 følgjande tilbakemelding til Statens vegvesen.

Ein viser til pkt 4 i dispensasjonsvedtaket og ber om at innsida av den nye piren vert tilrettelagt som erstatning for tapt kaiareal og at det vert ordna slik at det er kommunen - etter avtalte retningslinjer - som disponerer denne. Kaiarealet skal kunne nyttast t.d. av reserveferge, marinefarty, kystverket sine båtar og båtar som skal ligge ved kai i Volda for service/vedlikehald over kortare eller lengre tid. Det bør vere opplegg for landstraum på piren.

Med bakgrunn i den nye Utviklingsplanen for Volda sentrum ber ein om at SVV legg til rette for "strandpromenade" på den måten at gangareala langs Sjøgata (E39) vert etablert med gjennomgåande dekke, dvs einsarta materialbruk frå venteroms-området, over iland/-ombordkøyrings-arealet og i hop med gangareala på utsida av biloppstillingsplassane. Dette er eit viktig grep for å skape samanheng mellom sentrum og Vikenesområdet og vil truleg bidra til kanalisering av gangtrafikken og slik sett utgjere eit trafikktryggingstiltak.

Søppelkontainarar må plasserast i innbygde konstruksjonar med veggjar og tak og ha eit formspråk harmonisert til det nye venteromsbygget.

Autovernet (føringskanten) mellom E39 og fergekaiområdet – bør erstattast med nytt med høgare estetisk kvalitet som er tilpassa eit by- og tettstadsområde som Volda sentrum.

Det bør settast av plass til turistinformasjonstavle innanfor planområdet og leggst til rette for montering av slik. Til orientering har kommunen eit prosjekt i gang med å utforme nye informasjonstavler som skal erstatte dei gamle.

Skissert fargeval på ny gateutrustning (lyktestolpar, benkar o.l.) er ok. Lyktestolpane som i dag er montert på området har ikkje same farge som SVV tenkjer å nytte i det nye anlegget. Dette må endrast for å etablere ei heilskapeleg utforming av fergekaia.

Venterom – kommentarar til motteken skisse

Taket bør lengast mot nord-aust for å etablere sykkelparkering under tak. Taket bør snuast slik at høgste delen vender mot sør-aust (mot hamna). Teknisk rom bør flyttast slik skissa under viser. Det bør vere plass for benk og sykkelparkering under tak.

Overflatematerialar innvendig og utvendig bør tåle behandling som forenkler fjerning av tagging. Innreiing på venterommet bør vere av uknuselege materialar og ha innfelt belysning, veggmontert toalett o.l. Ståande klednig (jf tradisjon for bygg knytt til sjø)

Endeleg utforming av venteromsbygget bør avklarast med eigedomsavdelinga i kommunen.

Presisering:

I referatet frå møtet står det at Volda kommune kan bidra med midlar dersom ønskjer frå kommunen gjer at omfanget av prosjektet vert større enn det SVV har midlar til. Det korrekte her er at det i møtet vart signalisert ei løysing der midlar finansiert gjennom prosjektet "Mellom bygningane i Volda" (MBV), kan tilførast anlegget på Volda fergekai dersom det vert gjort vesentlege kvalitetshevingar på materialbruk, standard o.l. i samsvar med utviklingsplanen for Volda sentrum. MBV er eit samarbeidsprosjekt mellom kommunen, fylkeskommunen og Volda næringsforum».

Kommunen har seinare motteke justerte teikningsskisser for utforming av venterom.

Administrasjonen har såleis fylgt opp saka i samsvar med vedtak i Forvaltningsstyret, og etablert ein god dialog med statens vegvesen knytt til utvikling av området.

Med grunnlag i at kommunen også er grunneigar i området og at tiltaka har konsekvensar for kommunen sin eigedom og kai-areal vart saka lagt fram for Formannskapet som referatsak i møte den 10.05.2016, som sak OS 77/16.

Formannschaftsmedlem Odd A. Folkestad reiste slikt spørsmål:

«Kven kan godkjenne ein "ny reguleringsplan»?

« Volda formannskap viser til K.sak 33/07 der ny reguleringsplan for Vikeneset vart eigengodkjend. - Formannskapet kan ikkje godkjenne at det i det framlagde forslaget er gjort store avvik i høve til reguleringsplanen t.d. vedr. arealbruk, talet på biloppstillingsplassar m.m. -Vegvesenet blir difor bedne om å leggje fram eit nytt forslag til løysing der også betra ut-/innkøyring til E39 er medteke, som ein del av det arbeidet som Statens vegvesen no planlegg å gjennomføre.»

Dette var ikkje ei sak på saklista, og det var ikkje grunnlag for vedtak. Etter drøfting vart det konkludert med at Formannskapet/- kommunestyret skulle få sak om dette til handsaming.

Vurdering og konklusjon:

Utgangspunkt for saka er behovet for utbetring av fergekaia og Statens vegvesen sitt framlegg om å bygge ny kai utanfor den eksisterande. Dette særleg av to omsyn:

- nesten umogeleg å få bygd om kaia der den ligg i dag utan stenging av sambandet,
- og nybygg med eksisterande plassering vil også vidare medføre skade/undergraving av Sjøgata.

Ut frå dei første framlagde planskisser har administrasjonen rådd til at dette kunne fremjast som dispensasjon frå plan.

Tiltaket endrar ikkje formålsgrensene i plan, og heller ikkje i vesentleg grad den gjeldande situasjon i området når det gjeld oppstillingsplassar eller trafikk-løysing. Det er elles truleg kjent at området ikkje er utbygd etter gjeldande reguleringsplan i dag. Kryssløysinga mot E39 er ikkje bygd etter godkjent plan, og oppstillingsområdet er sterkt redusert i høve til den planløyse som ligg i reguleringsplan. Oppstillingsordninga på kaia har elles vore skifta tidlegare utan planendring.

Handsaming og vedtaksmynde for dispensasjonar er etter gjeldande forvaltningsordning lagt til Forvaltningsstyret. Jf. Kommunestyresak 126/14 den 24.09.2014 om ny politisk organisering i Volda kommune.

Ved handsaming av saka har administrasjonen og Forvaltningsstyret gitt si tilslutning til at det aktuelle tiltaket kan gjennomførast innanfor rammer gitt i plan og bygningslova §19-2 – dispensasjon. I det ein såleis har konkludert med at *«tiltaket ikkje medfører at planen sin intensjon vert vesentleg sett til side»*.

Det er også her grunn til å understreke dei føresetnader som Forvaltningsstyret har lagt til grunn for dispensasjonsvedtaket, jf pkt 1- 4. Der er det sett vilkår knytt til kommunen sine interesser som grunneigar i området, tilpassing til pågåande tettstadutviklingsarbeid i Volda sentrum, omsyn til dei reisande med krav om venterom m.v, og krav til estetikk og materialbruk. Vilkår som seinare er fylgt opp i dialog med Statens vegvesen ved pågåande arbeid med detaljplanlegging.

Administrasjonen finn her særleg grunn til å understreke det som er sagt i kommunen si tilbakemelding til statens vegvesen vedkomande pkt 4:

- *ber om at innsida av den nye piren vert tilrettelagt som erstatning for tapt kaiareal og at det vert ordna slik at det er kommunen - etter avtalte retningslinjer - som disponerer denne. Kaiarealet skal kunne nyttast t.d. av reserveferge, marinefarty, kystverket sine båtar og båtar som skal ligge ved kai i Volda for service/vedlikehald over kortare eller lengre tid. Det bør vere opplegg for landstraum på piren.*

Dette er ei mulegheit som kan utviklast for å gje ein positiv tilvekst som erstatning for tapt areal/kailengde ved flytting av fergekaia.

Det er elles lagt til grunn at Statens vegvesen i brev av 26.11.2015 har gitt tilbakemelding om at dei vil sjå nærare på mulegheitene for strakstiltak i kryssområdet mot E39.

Saka omhandlar sentrale samferdselstiltak i Volda sentrum der Volda kommune opptre som forvaltningsmynde.

Vidare omhandlar saka privatrettslege forhold mellom Statens Vegvesen på den eine sida og Volda kommune på den andre sida, der Volda kommune har interesser som grunneigar og partner i sentrumsutviklinga.

Det er tenleg med ei brei orientering av saksgangen til kommunestyret.

Forvaltningsstyret har etter fullmakt forvalta kommunen sitt mynde når det gjeld dispensasjon, og Statens Vegvesen har innretta seg etter vedtaket.

Kommunestyret kan i prinsippet gjere om vedtak som er gjort av underordna organ når føresetnadene i forvaltningslova § 35 er oppfylt:

«§ 35.(omgjøring av vedtak uten klage).

Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom

a) endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser eller

b) underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig

kunngjort, eller
c) *vedtaket må anses ugyldig.*
Foreligger vilkårene etter første ledd, kan vedtaket omgjøres også av klageinstansen eller av annet overordnet organ.
Dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det, kan klageinstans eller overordnet myndighet omgjøre underordnet organs vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, selv om vilkårene etter første ledd bokstav b eller c ikke foreligger.
Melding om at vedtaket vil bli overprøvd, må i så fall sendes ham innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort må sendes ham innen tre måneder etter samme tidspunkt. Gjelder det overprøving av vedtak i klagesak, må melding om at vedtaket er omgjort likevel sendes vedkommende innen tre uker.
Annet og tredje ledd gjelder ikke for kommunale, fylkeskommunale eller statlige organer som er klageinstans etter § 28 annet ledd første eller annet punktum. Statlige klageinstanser kan likevel oppheve vedtak som må anses ugyldige.
De begrensninger i adgangen til å omgjøre et vedtak som er forutsatt i første, annet og tredje ledd, gjelder ikke når endringsadgangen følger av annen lov, av vedtaket selv eller av alminnelige forvaltningsrettslige regler.»

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gjere om dispensasjonsvedtaket, og om det hadde vore grunnlag for det, så ville det ut frå tida som har gått og partane si innretning av vedtaket kunne utløyse krav om økonomisk erstatning. Rådmannen rår til at kommunestyret tek forvaltningsstyret sitt vedtak til vitande, samt sluttar seg til dei privatrettslege innspela som administrasjonen har teke opp med Statens Vegvesen.

Rune Sjurgard
Rådmann

Utskrift av saka:

Går som melding til Statens Vegvesen

Kopi:

Forvaltningsstyret til orientering
Utvikling
Teknisk sektor
Volda Næringsforum



**FYLKESMANNEN
I MØRE OG ROMSDAL**

Saksbehandlar, innvalstelefon

Rådgivar Linn Hassellund, 71 25 84 72

Vår dato

07.07.2016

Dykkar dato

09.03.2016

Vår ref.

2015/1103/FMMRLIHS/423.1

Dykkar ref.

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr	2014/956
Lysnr	
8 JUL 2016	
Ansatt	Begg
Klassering P	
Klassering S	

**Volda kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - gnr2
bnr105 - klagarar: Alice Bjerknes og Astrid Roseth**

Fylkesmannen opphevar kommunen sitt vedtak. Klagen har såleis ført fram.

Det visast til kommunen sin ekspedisjon av 09.03.2016.

Jon Olav Kriken har den 27.08.2014 søkt om byggjeløyve for tilbygg til hytte på gnr 2 bnr 105. Dispensasjon for takform vart gitt i vedtak av 18.11.2014, dette vedtaket vart ikkje påklaga innan fristen og er difor endeleg. Byggjeløyve vart gitt i vedtak av 19.03.2015. Dette vedtaket vart seinare endra av fylkesmannen fordi løyvet var avhengig av dispensasjon for utnyttingsgrad. Kriken søkte om dispensasjon for utnyttingsgrad den 08.10.2015.

I møte den 08.12.2015 har forvaltningsstyret, under sak nr 87/15, gitt dispensasjon for utnyttingsgrad og byggjeløyve for tilbygg til hytte på gnr 2 bnr 105.

Vedtaket er påklaga av Alice Bjerknes og Astrid Bjerknes Roseth ved brev av 02.01.2016 og 04.01.2015. Klagarane har også seinare kome med tilleggsmerknader. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlegaste vist til at utviding av hytta kjem i strid med bygslekontrakt, at tiltaket ikkje er i samsvar med erklæring av 21.07.2009 og at tiltaket vil verte for stort i forhold til tomta.

Forvaltningsstyret behandla klagen i møte den 08.03.2016 og under sak nr 23/16 har dei halde fast på det første vedtaket. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette sendt fylkesmannen som klageorgan.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles visast det til saksdokumenta.

Fylkesmannens merknader:

Klagen er framsett innanfor lovbestemt klagefrist og vilkåra for å behandle dette som klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saka og dersom klagen vert tatt til følge kan vedtaket endrast eller opphevast og sendast tilbake til kommunen slik at dei kan behandle saka på nytt.

Tiltaket er planlagt utført på eit område som er omfatta av reguleringsplan for Berknes Nord av 20.10.1994. I planen er området vist som hytteområde (H1).

Privatrettslege forhold

Klagarane viser til at tiltaket er i strid med grunnavtale/bygglekontrakt som mellom anna inneheld avtale om veite. Fylkesmannen handsama denne anførselen i vedtak av 28.09.2015 og kom da til at det *ikkje* var openbert at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset. Dette har ikkje endra seg, det er difor ikkje heimel til å avvise saka på grunn av privatrettslege høve, jf. pbl § 21-6.

Samtykke til nærare plassering, § 29-4

Det følgjer av pbl § 29-4 andre ledd at dersom ikkje andre krav er sett i plan, skal byggverk plasserast minst 4 meter frå nabogrense. Det følgjer av § 29-4 tredje ledd bokstav a at kommunen kan godkjenne ei nærare plassering dersom eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke.

Det følger av Somb 1997 s. 296(på side 299) at

«samtykkekravet er en materiell bestemmelse som åpner for oppføring av bygg som vil kunne være til betydelig sjenanse gjennom sin plassering inntil eller nær tomtегrensen. Dette vil igjen kunne legge bånd på naboens utnyttning av egen eiendom. Et samtykke skal derfor formuleres klart og utvetydig slik at det ikke oppstår tvil om at den berørte naboen virkelig har godkjent plasseringen.»

Eit slikt samtykke må altså vere «klart og utvetydig». Det må ikkje vere uklart kva det er gitt samtykke til. Samtykket må gjelde eit bestemt tiltak, og naboen som samtykker må gis moglegheit til å setje seg inn i korleis tiltaket vil sjå ut og korleis det vil påverke forholda på hans/hennar eigedom. Det bør i tillegg opplysast kva eit slikt samtykke inneber for framtidig utnyttning av eigen eigedom. Bygningsmyndighetene har plikt til å undersøke om slikt samtykke er gitt. Eit samtykke kan også trekkjast tilbake før kommunens vedtak er gjort.

I vedtaket som vert klagehandsama i denne saka, vedtak av 08.12.2015(sak nr 87/15), skriv kommunen at det er «opna for tilbygging etter avtale med grunneigar, gjennom erklæring der byggeavstand til nabo (...) er fastlagt». Kommunen har altså lagt til grunn erklæring av 21.07.2009 som samtykke til ei nærare plassering enn 4 meter.

Klagarane viser til at bygget slik det er søkt om *ikkje er i samsvar med* erklæring/avtale av 21.07.2009. Dei skriv at dei ikkje har gått med på at hytta skal kunne utvidast så mykje som det er søkt om.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at erklæringa av 21.07.2009 kan leggjast til grunn som samtykke til nærare plassering enn 4 meter. I erklæringa står det at «bygslar har rett til å utvide hytta 2 meter mot søraust (...) Bygslar kan også utvide hytta 4 meter mot nordaust». Etter det fylkesmannen kjenner til, var klagarane på det tidspunktet erklæringa vart underskrive ikkje kjent med utforminga av tiltaket. Dei kjente ikkje til høgda på tilbygget og heller ikkje samla

storleik/utnyttingsgrad. Dette støttast av det faktum at klagarane har protestert mot tiltaket sidan det vart søkt om. Fylkesmannen finn difor at det er uklart kva det er gitt samtykke til. Kommunen kan difor ikkje gi byggeløyve med heimel i § 29-4 tredje ledd bokstav a, med mindre det innhentas ny samtykkeerklæring frå eigar av naboeigedom.

Når det gjeld ei eventuell vurdering av dispensasjon frå 4-metersgrensa i pbl § 29-4, vil fylkesmannen vise til rundskriv H-8/15 om byggverk si plassering, høgde og avstand frå nabogrense(sjå særleg s. 14 om dispensasjon).

Dispensasjon for utnyttingsgrad

Dispensasjonsvurderinga må gjerast grundigare. Det er argumentert grundig for kvifor denne saka skal handamast som ein dispensasjon og ikkje endring/utarbeiding av reguleringsplan. Men dispensasjonsvilkåra er ikkje grundig behandla. Det visast berre til at kommunen har godteke utnyttingsgraden tidlegare, men då var ikkje kommunen klar over at utnyttingsgraden var i strid med reguleringsplanen. Det krevjast ei grundigare vurdering av ein dispensasjon, enn ei generell vurdering av utnyttinga av tomta. Det må mellom anna visast til konkrete fordelar og ulemper med tiltaket.

Dispensasjon for utnyttingsgrad og dispensasjon for plassering nærare nabogrensa enn 4 meter er to forhold som heng så tett saman at det er grunn for kommunen til å handsame desse dispensasjonane samtidig. Då kan det gjerast ei heilskapleg vurdering av om ein ynskjer å tillate tiltaket(storleiken óg plasseringa).

Andre forhold

Uttalen frå fylkeskommunen er tillagt svært liten vekt i kommunen si handsaming av saka. Fylkesmannen vil rå kommunen til alltid å ta uttalen frå sektorstyresmaktene i betraktning. Sektormyndene har ein særleg fagkunnskap som kommunen kan gjere bruk av når dei gjer vedtak. I dei sakene der kommen finn at dei ikkje vil følgje rådet frå sektormyndene, bør dei grunngi dette godt.

Fylkesmannen vil også nemne at *alle vurderingar som ligg til grunn for vedtaket, bør kome fram i vedtaket/tilrådinga*. Det er ressurskrevjande å klagebehandle ei sak der grunnlaget for vedtaket og opplysingane i saka finst i fleire tidlegare vedtak. Det vil også vere vanskeleg for dei privatpersonane som skal halde oversikt over kva slags vurderingar kommunen har gjort. Det må som eit minimum forventast at det vert vist til kor ein finn vurderingane som er lagt til grunn.

Når eit vedtak vert endra, gjeld ikkje det som opphøveleg stod der lenger. *Kommunen bes difor om å unngå å bruke uttrykk som «dette er forhold som er handsama av kommunen tidlegare», med mindre vurderingane er gjort i eit vedtak som ligg til grunn for saken*(til dømes ein dispensasjon som er endeleg). Kommunen kan sjølvstøkt bruke vurderingar og formuleringar som er gjort tidlegare, men desse bør inn i det nye vedtaket.

Dette inneber at kommunen må, når saka skal behandlast på ny, behandle estetikk, § 29-2, plassering, § 29-4 (herunder evt. dispensasjon) osv. i tillegg til dispensasjon for utnyttingsgrad.

Konklusjon

Fylkesmannen kan ikkje sjå at erklæringa av 21.07.2009 kan leggest til grunn som samtykke til nærare plassering enn 4 meter. I tillegg er ikkje vilkåra for dispensasjon for utnyttingsgrad vurdert godt nok. Fylkesmannen finn difor å måtte oppheve kommunen sitt vedtak og sende saka tilbake for ny behandling i samsvar med det som er nemnt over.

Etter dette finn fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningslova og klaga har ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34, rundskriv T-2/09 frå Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 frå Kommunal- og regionaldepartementet, finn fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak i sak nr 87/15. Saka blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nemnt ovanfor.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningslova § 28.

Eventuelle krav om sakskostnader må setjast fram innan 3 veker etter at dette brevet vart mottatt. Kravet skal avgjerast av fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 36.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Linn Hassellund

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Astrid B. Roseth	Gjertnesvegen 16	6090	FOSNAVÅG
Jan Olav Kriken	Vikegeila 44	6150	ØRSTA
Alice Bjerknes	Berknesvegen 972	6105	VOLDA



**FYLKESMANNEN
I MØRE OG ROMSDAL**

Saksbehandlar, innvalstelefon

Rådgivar Marina Opstad, 71 25 84 42

Vår dato

05.07.2016

Dykkar dato

13.04.2016

Vår ref.

2016/2247/FMMRMAOP/423.1

Dykkar ref.

2015/3127

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

Volda kommune	
Saksnr	2015/3127
Løpnr	1
7 JUL 2016	
Arkivdel	Bygg
Klassering P	
Klassering J	

Volda kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - gnr131 bnr7 - utfylling i sjø og etablering av flytebrygge - tiltakshavar: Sindre Kvangarsnes, klager: Jon M. Steinsvik

Fylkesmannen stadfester kommunen sitt vedtak. Klagen har ikkje ført fram.

Det vises til kommunen sin ekspedisjon av 13.4.2016.

Sindre Kvangarsnes v/byggmester Steinar Steinsvik har den 25.10.2015 søkt om løyve til oppfylling i sjø på 13 x 8 m ($104 \text{ m}^2/369 \text{ m}^3$), samt til å flytte og utvide eksisterande flytebrygge til 16 x 2 m på gnr. 131 bnr. 7, aust for Marine Harvest i Steinsvika ved Dalsfjorden.

20.11.2015 har kommunen under vedtaksnr. 298/15, innvilga søknaden.

Vedtaket er påklaga av nabo og eigar av gnr. 131 bnr. 5, Jon M. Steinsvik, ved brev datert 23.11.2015. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlegaste anført at tiltaket kjem i strid med eigedomsretten til bnr. 5 og at denne vil få betydelig redusert bruksverdi som følgjer av tiltaket.

Sindre Kvangarsnes v/byggmester Steinar Steinsvik har den 9.12.2015 søkt om endring av gitt løyve. Endringa inneberer å justere fyllinga 8 m lenger ut i sjø og forlenge flytebrygga 2 m lenger ut i sjø til 18 m.

29.12.2015 har kommunen under vedtaksnr. 338/15, gitt løyve til endring av tiltak.

Vedtaket er påklaga av nabo og eigar av gnr. 131 bnr. 5, Jon M. Steinsvik, ved brev datert 4.1.2016. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlegaste anført at fyllingsfoten på den omsøkte fyllinga kjem inn på bnr. 5 sin eigedom. Vidare er det hevda at bnr. 7 sin eigedomsrett rekk til sjøen og at søkjar slik er utan eigedomsrett i sjø. Kva gjeld bnr. 5 sin eigedomsrett i sjø, er det vist til at bytelinja går ut i sjøen.

Forvaltningsstyret behandla klagen i møte den 12.4.2016 og under sak nr. 31/16 har dei halde fast på vedtak i sak nr. 298/15 og 338/15. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend fylkesmannen som klageorgan.

I samband med fylkesmannen sin klagebehandling er det mottatt skriv frå advokat Jørund Knardal på vegne av Jon M. Steinsvik ved brev datert 19.5.2016. Her blir det i det

vesentlegaste hevda at tiltaket ligg innpå og framom bnr. 5 sin strandeigedom og at Steinsvik sine privatrettslege forhold vert krenka. Det blir peika på at bnr. 5 nesten vert heilt innestengt av tiltaket, og at eigar av bnr. 5 har eit vern mot tiltak som kan hindre rettigheter etter strandretten.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles vises det til saksdokumenta.

Fylkesmannens merknader:

Klagen er framsett innafor lovbestemt klagefrist og vilkåra for å behandle dette som klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saka og dersom klagen vert tatt til følge kan vedtaket endrast eller opphevast og sendast tilbake for ny behandling i kommunen.

Tiltak og plangrunnlag

Tiltaket er todelt og omfattar oppfylling/utfylling og etablering av flytebrygge. Oppfyllinga er opplyst å verte 21 m lang og 8 – 22,5 m bred (omlag 164 m²). Flytebrygga er oppgitt med måla 18 x 2 m med tilhøyrande landgang på om lag 2 m. På situasjonsplanen er det vist plass til 6 båtar langs sørsida av flytebrygga.

Tiltaket er planlagd utført i eit område som er omfatta av endelig vedtatt reguleringsplan for setjefiskanlegg – Steinsvika, eigengodkjent av Volda kommunestyre 15.12.2011. I planen er området avsett til bygningar og anlegg, meir spesifikt f_småbåtanlegg i sjø. I planføresegna § 3.3 er det knytt ei rettsleg bindande føresegn til planen om at arealet er satt av til etablering av småbåtanlegg, flytebrygger og molo. Vidare står det at det skal leggjast til rette for at småbåtanlegget skal ha plass for ca. 10 båtplassar, og at det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i småbåtanlegget. Tiltaket vurderast å vere i tråd med arealformålet.

Privatrettslege forhold

Klagars advokat gjer gjeldande at «moloen med flytebryggje» og sjølv ankerfestet går innpå bnr. 5 sin eigedom. Vidare har klagar gjort gjeldande at tiltaket sperrar for hans tilflottsrett, og at naustparsellen nesten blir heilt innestengt som følgjer av tiltaket.

Utgangspunktet etter pbl. § 21-6, fyrste punktum, er at bygningsmyndigheita si oppgåve er avgrensa til å kontrollere at det omsøkte tiltaket ikkje er i strid med føresegn gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningsmyndigheita har ikkje noko alminneleg plikt til å undersøke eller vurdere om eit tiltak er i samsvar med privatrettslege forhold, anna enn i dei tilfelle der dette går fram direkte av loven eller blir anført i den enkelte sak.

Pbl. § 21-6, andre punktum stiller opp eit unntak frå hovudregelen i fyrste punktum. Den gir bygningsmyndigheita heimel til å avvise ein søknad dersom det står fram som «åpenbart» for bygningsmyndigheita at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheter søknaden føresett. Kravet gjeld både jus og faktum, og det må ligge føre meir enn vanleg overvekt av sannsyn.

Spørsmålet om det er openbart at søkjar ikkje har dei privatrettslege rettigheter søknaden føresett, vil avhenge av ei konkret heilskapleg vurdering. Då bygningsmyndigheita si saksbehandling ikkje er innretta mot å avklare kompliserte privatrettslege spørsmål, er bygningsmyndigheita likevel meint å ha ei avgrensa undersøkingsplikt.

Om det etter ei slik avgrensa undersøking fortsatt står fram som uklart om tiltakshavar har dei nødvendige privatrettslege rettigheter som søknaden føresett, skal saken takast under realitetsbehandling ettersom uklarhet ikkje er tilstrekkeleg for å kunne avvise etter pbl. § 21-6, jfr. vilkåret «åpenbart». Dette inneberer at ei avvising skal vere reservert til berre å gjelde dei openbare tilfella, til eksempel der det utvitydig går fram av offentlige registre, dommar, avtalar eller liknande at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheter som søknaden føresett.

Eigedsrett til sjøgrunn

Første spørsmål er om tiltaket krenker klagar sin eigedsrett til sjøgrunn.

I Norge er sjøgrunnen underlagt privat eigedsrett. Av rettspraksis (blant anna Rt-2011-556, Rt-2005-1577 og Rt-1969-613) er det oppstilt ein hovudregel om at eigar av grunn ned til strandlinja har eigedsrett ut i sjøen til marbakken eller – dersom marbakke ikkje kan påvisast – til to meters djupe ved middels lav vannstand.

I gjeldande sak eksistera det marbakke og fylkesmannen legg slik til grunn at eigar av bnr. 5 har eigedsrett ut i sjøen til marbakken. Av situasjonsplana til endringssøknaden går det fram at marbakken går i ei bue framom bnr. 5 sin strandeigedom, med høgste kant ved eksisterande kai-arm der tidlegare flytebrygge var/er festa til land, ca. 16 m ut i sjø frå det nordvestlegaste landpunktet på bnr. 5. Eigedsretten til bnr. 5 i sjø går etter dette ut til nordaustlegaste punkt på eksisterande kai-arm. Omsøkte fylling vil starte frå dette punktet i marbakken og gå 21 m nordover i sjøen. Flytebrygga vil verte festa til utfyllinga sitt nordaustlegaste punkt og gå austover. Alt dette blir utanfor bnr. 5 sin eigedmsgrense i sjø.

Av situasjonsplan til endringssøknaden kan det utledast at det skal vere 3 lodd festa til flytebrygga. 2 lodd mot nord og 1 lodd mot aust. Ingen av desse går inn på bnr. 5 sin eigedom i sjø. Av opphavleg søknad går det fram at det også skal vere 1 lodd mot sør. Slik denne er teikna inn vil den likevel ikkje ligge lenger sør enn der marbakken møter eksisterande kai-arm og slik ikkje bli liggande inne på bnr. 5 sin eigedom i sjø.

På bakgrunn av dokumentasjonen i saken, situasjonsplan og kart over området finn fylkesmannen å konkludere med at verken fylling, flytebrygge eller lodd vil gå inn på bnr. 5 sin eigedom i sjø eller krenke klagar sin eigedsrett til sjøgrunn. Tiltaket startar der klagar sin eigedsrett sluttar.

Strandretten

Neste spørsmål er om tiltaket krenker klagar sin strandrett.

Utgangspunktet er at allemannsrettighetene gjeld utanfor eigedomsgrensa i sjø. Allemannsretten er likevel til ein viss grad avgrensa ved at grunneigar har visse rettigheter som strekk seg utover eigedomsgrensa i sjøen. Desse rettighetene går samla under nemninga «strandretten».

Strandretten er eit samleomgrep på rettigheter man kan ha i sjøområde eller ferskvann. Eksempel på slike rettigheter kan vere rett til å komme til eigedomen med båt, fiskerett, utbyggingsrett, rett til fast fortøying av båt eller bading. Det presiserast at det ikkje er snakk om eksklusiv råderett på linje med eigedomsrett. Strandretten er ulovfesta, basert på sedvane og er stadfesta og utvikla gjennom rettspraksis.

Muligheita til å komme seg til og frå nausttomt med båt for å fiske eller bade, er ein viktig del av strandretten. Andre grunneigarar sine garn, mærer, brygger, moloar og liknande kan hindre tilgangen til eigen eigedom.

I gjeldande sak er det på det reine at omsøkte flytebrygge vil ligge horisontalt ute i sjøen framom den austlegaste nausttomta til bnr.5. Ved flytebrygge vil det kunne ligge rundt 6 småbåtar fortøyd. Fylkesmannen ser at tiltaket kan opplevast som nære for eigar av bnr. 5, samt at det hindrar båt frå å gå vertikalt frå nausttomta og ut i fjorden. Overordna problemstilling blir likevel i kva grad grunneigar av bnr. 5 må finne seg i at grunneigar av bnr. 7 avgrensar hans tilflottsrett. Vurderinga vil avhenge av ei skjønsmessig avveging av klagar og utbyggjar sine interesser.

I rettspraksis (Rt-1951-283, Rt-1962-712 og Rt-1969-157) har det blitt stilt opp eit vilkår om at det må dreie seg om tiltak i sjø som hindrar eller i vesentlig grad skapar vanskar for åtkomsten, for at tilflottsretten skal vere krenka. Ei viss innskrenking i retten må grunneigar tåle, som at det blir ein viss omveg eller noko vanskelegare å manøvrere båten til eigedomen.

Kva strandretten inneberer av rettigheter for grunneigar er vidare utdypa i NOU 1988:16 side 32 og 33, her følgjer det at strandeigaren har eit visst vern mot at den faktiske situasjon vert «endra alt for sterkt til skade» for han. Vidare står det at det er «ei krenking av strandeigaren sin rett om nokon plasserar tilstellingar i sjøen som hindrar han i å koma til eller frå sin eigedom». Vernet modifierast noko ved at det poengterast at «ei viss innskrenking i høvet til å koma til og frå med båt må likevel strandeigaren finna seg i utan å kunna krevja skadebot, så lenge han har brukbar tilkomst til eigedomen»

Omsøkte flytebrygge vil ligge med ein avstand på om lag 50 m rett nord frå bukta der bnr. 5 har nausttomt. Bryggen på totalt 20 m m/landgang og fortøyde båtar vil nok kunne opplevast som eit dominerande tiltak for framtidig naust på bnr. 5. Flytebrygga vil likevel ikkje stenge åtkomsten til og frå parsellen reint fysisk, som har ei strandlinje på 34 m. Flytebrygga vil heller ikkje direkte hindre åtgangen til å bade og utnytte sjøbotn. Kva gjeld trafikken til og frå flytebrygga, så vil det i det alt vesentlege vere småbåtar som vil ha anløp til brygga, rundt seks stykkar i følgjer søknaden – trafikken vil slik ikkje kunne seiast å bli vesentleg til ulempe for naustparsellen i sør. Sjøarealet har vidare vore regulert til småbåthamn sidan 2011 og det kan slik ikkje hevdast å vere uventa at det blir etablert flytebrygge her. Kva gjeld havområdet på staden så er Steinsvika om lag 490 m bred i dette

området av Dalsfjorden. Aust for planlagt flytebrygge er det om lag 190 m tilgjengelig sjøareal for båttrafikk. At eigar av bnr. 5 ikkje kan kjøre vertikalt rett nordover, men må ta ein omveg/manøvrere austover rundt flytebrygga, vurderast slik ikkje å overskride tålegrensa som er framstilt i rettspraksis. Ei slik manøvrering vurderast heller ikkje å vanskeleggjere tilflotten i vesentlig grad. Flytebrygga/småbåtanlegget skal vere tilgjengeleg for offentlegheita og vurderast slik også å kunne vere til fordel for noverande eller framtidige eigarar av naustparsellen, i forhold til behovet for å fortøye båtar utanfor parsellen.

Tiltaket vurderast etter ei konkret vurdering av ovannemnte moment ikkje å krenke klagar sin strandrett i vesentleg grad. Tilkomsten vurderast som fullt brukbar.

Konklusjon

På bakgrunn av ei heilskapleg vurdering av ovannemnte forhold, framstår det ikkje som openbart for fylkesmannen at søkjar ikkje har dei privatrettslege rettigheter søknaden føresett. Det er slik ikkje heimel til å avvise søknaden, jfr. § 21-6. Det poengterast likevel at fylkesmannen i dette vedtaket berre har tatt prejudisielt stilling til eigedomsretten og strandretten, eit løyve etter plan- og bygningslova inneberer ingen avgjørsle av privatrettslige forhold.

Etter dette kan fylkesmannen ikkje sjå at vedtaket er i strid med plan- og bygningslova og finn difor ikkje grunnlag for å endre kommunens vedtak. Kлага har såleis ikkje ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34, rundskriv T-2/09 frå Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 frå Kommunal- og regionaldepartementet, stadfestar fylkesmannen Volda kommune sitt vedtak i sak nr. 298/15 og 338/15.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningslova § 28.

Med helsing

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Marina Opstad

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Byggmester Steinar Steinsvik	Dalsfjordvegen 1990	6120	FOLKESTAD
Jon M. Steinsvik	Steinsvik	6120	FOLKESTAD
Sidre Kvangarsnes	Dalsfjordvegen 1994	6120	FOLKESTAD
Advokatene Maurset, Knardal og Heggen	postboks 75	6101	VOLDA



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler

Ida Eieland

Justis- og beredskapsavdelingen

Innvalgstelefon

73 19 91 50

Vår dato

09.08.2016

Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

2016/3495-423.1

Deres ref.

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
2015/1798	Uto her i st
10 AUG 2016	
BYGG	160/3

Kopi:
Ingvik

Settefylkesmann - klage etter tillatelse - dispensasjon fra kommunedelplan og plan- og bygningsloven § 1-8 - oppføring av vor/molo - Volda 160/3 - Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak og søknaden om dispensasjon avslås

Volda kommune har innvilget søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplan for Ulvestadbygda og bygge- og deleforbudet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av vor/molo på eiendommen gnr. 160 bnr. 3. Fylkesmannen i Møre og Romsdal og en nabo har påklaget tillatelsen. Det anføres i hovedsak at en voren har en størrelse og utforming som gjør at den vil fremstå som et stengsel for allmennheten i strandsonen, den vil være svært uheldig landskapsmessig samt at den vil forringe de naturgitte kvalitetene i området. Fylkesmannen har etter en konkret vurdering kommet at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Kommunens vedtak omgjøres derfor, og søknaden om dispensasjon avslås. Fylkesmannens vedtak er endelig.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets oppnevning av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som settefylkesmann og oversendelse av saksdokument i brev av 25. april 2016.

Saksopplysninger

Volda kommune ved Forvaltningsstyret innvilget den 8. desember 2015, som sak 89/15, søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplan for Ulvestadbygda og bygge- og deleforbudet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av naust på eiendommen gnr. 160 bnr. 3. Det ble ikke gitt dispensasjon for oppføring av vor/molo (heretter omtalt som vor). Avslaget ble påklaget av tiltakshaver Erling Ulvestad i brev av 31. desember 2015. Klagen ble behandlet av Forvaltningsstyret den 16. februar 2016, som sak 20/16. Klagen ble tatt til følge.

Tillatelsen til oppføring av vor ble påklaget av Fylkesmannen i Møre og Romsdal i brev av 8. mars 2016 og av nabo Ingelin og Inge Ulvestad i brev av 6. mars 2016. Tiltakshaver innga merknader til klagen i brev av 23. mars 2016. Klagen ble behandlet av Forvaltningsstyret den 12. april 2016, som sak 30/16. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken er oversendt Fylkesmannen i

Sør-Trøndelag som settefylkesmann for endelig klagebehandling. Det er gitt utsatt iverksetting for den delen av tillatelsen som gjelder voren.

Voren skal tjene tre eiendommer, og det er opplyst at den skal være 2 meter bred, gå 25 meter ut i sjøen og ligge 20 meter langs strandlinjen. På lavvann vil voren være 4 meter fra havoverflaten. Voren, som er L-formet, skal ikke tjene som båthavn, men være et vern mot bølger fordi naust- og strandområdet ligger utsatt til.

Fylkesmannen presiserer at den delen av den opprinnelige saken som gjaldt naust ikke tas opp til behandling da den ikke er påklaget.

Klagene

Klagen fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Det vises til at Fylkesmannen som sektormyndighet frarådet at det ble gitt dispensasjon til voren i brev av 12. november 2015. Det påpekes at det etter plan- og bygningsloven § 1-8 skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet mot sjø. Fylkesmannen vurderer at omsøkte vor har en størrelse og utforming som tilsier at den vil være et omfattende inngrep i strandsonen. Området har naturgitte kvaliteter som gjør at det er mye brukt til opphold og rekreasjon både for barn, ungdom og voksne. Etter Fylkesmannens syn vil en så høy og omfattende mur i strandsonen fremstå som en stengsel og være landskapsmessig svært uheldig og forringe de naturgitte kvalitetene i området. Tiltaket vil også redusere verdien området har som rekreasjon for allmennheten, selv om det kan bidra til å verne mot vind og bølger på stranden innenfor. Tiltaket vil dessuten gjøre at bølgeproblematikken forplanter seg videre sørover, og gi behov for og sette standard for tilsvarende tiltak langs hele stranda i området. Således kan tiltaket også få uheldige presedensvirkninger. Fylkesmannen var på befaring den 3. mars 2016.

Klagen fra Ingelin og Inge Ulvestad

I klagen tilbakevises påstander fra tiltakshaver knyttet til utfylling av sand i fjæra på nabotomten. Det anføres at det ikke er et problem å gjøre fjæra kortere og brattere, og at en derfor ikke trenger å sperre fjæra av den grunn. Klager viser til at den planlagte voren vil overstige høyden til allerede etablerte vorer og at folk fra kommunen har sett dette.

For øvrig vises det til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Klagene er fremsatt innen klagefristen og av personer med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klageinstansens kompetanse

Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.), jfr. § 1-9. Departementets myndighet er i rundskriv T-2/09 av 23. juni 2009 delegert til Fylkesmannen.

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønn skal det legges vekt på hensynet til det lokale selvstyre, jfr.

fv. § 34 annet ledd siste punktum. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Planstatus/ rettslig utgangspunkt

Eiendommen er i kommunedelplan for Ulvestadbygda, som trådte ikraft 20. mai 1994, vist som landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område) sone A. Det følger av bestemmelsene at det i innenfor dette området ikke tillates bygge- og anleggstiltak som ikke har direkte tilknytning til landbruksnæringen.

Omsøkte tiltak ligger videre innenfor 100-metersbeltet langs sjø hvor det er bygge- og deleforbud, jfr. pbl. § 1-8.

Plan- og bygningsloven er en såkalt «rettighetslov». Med det menes at tiltakshaver har krav på å få tillatelse dersom det man søker om ikke er i strid med materielle bestemmelser eller plangrunnlag.

En tillatelse forutsetter således at det gis dispensasjon både fra LNF-formålet i kommunedelplanen og bygge- og deleforbudet mot sjø og vassdrag i pbl. § 1-8, jfr. pbl. § 19-2. Dette gjelder de landbaserte delene av tiltaket.

Dispensasjon

I henhold til pbl. § 19-1 forutsetter en dispensasjon både grunngitt søknad og nabovarsel. Vurderingen av hvorvidt dispensasjon kan gis må foretas med hjemmel i § 19-2, hvor det blant annet fremgår at «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.» Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Vurderingen av om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt, er i følge forarbeidene et rettsanvendelsesskjønn. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Ingen kan sies å ha krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget.

Det følger videre av fjerde ledd at det skal legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, og at kommunen ikke bør dispensere når statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune har i sine høringsuttalelser som sektormyndighet frarådet at det blir gitt dispensasjon.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal hadde følgende merknader:

Vor: Det er oppgitt at denne skal vere 2 meter brei, men det er ikkje gitt opplysningar om verken eksakt høgde eller lengde, noko som er vesentlege opplysningar for å kunne vurdere tiltaket sitt omfang. Teikningane gir likevel grunnlag for å sjå at det er snakk om eit betydelig inngrep i strandsona.

Trass i at det skal vere ei åpning i framkant av voren, vil den vere eit hinder for fri ferdsel. Avhengig av høgde, vil den også kunne gjere

området meir utrygt for mindre born. Det er oppgitt at voren skal vere felles for tre eigedomar. Det er allereie fleire moloar i denne vesle bukta nord for Ulvestadelva, og med omsøkte tiltak vil det ikkje vere mykje att av strandsone som er egna for bading/rekreasjon for ålmenheta. Det er oppgitt at området blir mykje nytta til badeplass for både privatpersonar, skular og barnehagar. Om lag 500 meter unna ligg både skule og barnehage, og vi legg til grunn at området er av stor verdi som ein kvalitet i nærområdet til desse institusjonane.

Konklusjon

Ut frå målet om å ivareta allmenne interesser og i dette tilfellet særleg med vekt på interessene til barn og unge, samt å unngå uheldig bygging langs sjøen, vil vi rå sterkt ifrå omsøkte vor/molo.

Møre og Romsdal fylkeskommune har følgende merknader i sin høringsuttalelse:

Utifrå omsyn til etterreformtoriske kulturminne har vi fylgjande merknad: Dette er ei tradisjonell naustrekke med støer og opplagt stein etter tradisjonelt mønster, sjølv om få av nausta er særleg gamle. Vi har ikkje merknad til bygging av naust. Det som vert kalla eksisterende vor ligg på land ved fjøre sjø ifølge bilete. Ny «vor» må så vidt vi forstår vere vesentlig større, og vil med krok på verte meir som ei lita båthamn. Slik den er plassert midt på rekka av naust ser vi denne som eit øydeleggende element i heilskapen. Ut fra omsyn til naustmiljøet rår vi difor i mot at det vert gjeve løyve i saka.

Det ble opprinnelig gitt avslag på søknad om voren, og i sak 89/15 vurderes dispensasjonsspørsmålet hva angår voren slik:

Utifrå dei vedlagte teikningana av vinkelvor (molo) i området gbr 160/3, vurderer kommunen den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina. Kommunen er samd i fylkeskommunen og fylkesmannen sin argumentasjon for utbygging av vinkelvor og ynskjer *ikkje* å tilrå tiltaket. Ein del av argumentasjonen her er at oppføring av vinkelvor (molo) vil vere øydeleggende for det tradisjonelle naustmiljøet, kommunen ynskjer heller ikkje å setje ein standard for å gi løyve til oppføring av moloar langs heile sjølina i det aktuelle området.

Forvaltningsstyret fattet følgende vedtak i sak 89/15:

Forvaltningsstyret vurderer den tiltenkte moloen som eit stort terrenginngrep og eit uønska inngrep i sjølina og finn ikkje å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan/PBL §1-8 for dette tiltaket.

Etter klage fra tiltakshaver innvilget imidlertid Forvaltningsstyret, i strid med rådmannens innstilling, dispensasjonssøknaden i sak 20/16. Det ble fattet følgende vedtak:

Forvaltningsstyret vurderer den tiltenkte moloen som eit lite terrenginngrep og eit lite inngrep i sjølina og finn å kunne gje dispensasjon frå kommuneplan/PBL §1-8 for dette tiltaket.

Ved å gi dispensasjon vil ein kunne sikre utvikling av eit meir attraktivt naustmiljø som sikrar ein vidareføring av tradisjonane for sjøbruk, fiske og friluftsliv for dei som er knytt til strandsona. Ein bør heller ikkje undervurdere verdien av dette i forhold til vidare busetting i området og dei omsøkte tiltaka vil vere positive for bygda. Fordelane er difor vurdert som klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Forvaltningsstyret føreset at omsøkte tiltak må utførast med vekt på skånsom opparbeiding i forhold til miljø og naturmangfald og med god estetisk utforming.

I kommunens forberedende klagebehandling, Forvaltningsstyrets sak 30/16, vises det til at det ikke er kommet frem nye moment i saken, og vedtaket fastholdes derfor.

Fylkesmannen har vurdert klagers anførsler og kommunens vurderinger, og er kommet til at kommunens vedtak må omgjøres og dispensasjonssøknaden avslås. Fylkesmannen slutter seg i stor grad til høringsuttalelsene gjengitt overfor.

Omsøkte tiltak fordrer som nevnt innledningsvis at det gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplanen og bygge- og deleforbudet mot sjø og vassdrag i pbl. § 1-8. En plan er blitt til etter en omfattende beslutningsprosess, og det skal ikke være en kurant sak å dispensere fra gjeldende planer. Formålet med å vise et område som LNF-område er å hindre en utbygging av området som vil være i strid med landbruks-, natur- og friluftsinteressene som gjør seg gjeldende. Etter pbl. § 1-8 skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Interessene det er søkt om dispensasjon fra er følgelig i stor grad sammenfallende.

Kommunen har i sin dispensasjonsvurdering lagt avgjørende vekt på verdien av å legge til rette for utvikling av et mer attraktivt naustmiljø, og at det er en faktor som kan få betydning for videre bosetting i området. Disse fordelene er vurdert som klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Det er ikke gjort noen vurdering av om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vesentlig tilsidesettes ved å innvilge en dispensasjon, slik dispensasjonsbestemmelsen eksplisitt foreskriver. At denne vurdringen mangler er i seg selv en rettsanvendelsesfeil som gjør at vedtaket er ugyldig. All den tid omsøkte tiltak vil representere et fysisk stengsel i strandsonen som kan hindre allmennhetens ferdsel og mulighet for friluftsliv, og som i tillegg ikke er i direkte tilknytning til landbruksnæringen, kan vi vanskelig se at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke gjør seg gjeldende med styrke. Det må også legges vekt på at voren vil bygge ned det tradisjonelle naustmiljøet og dermed undergrave hensynet til natur- og kulturmiljø.

Fylkesmannen er videre uenig i kommunens vurdering av at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Omsøkte tiltak vil gi et omfattende terrenginngrep i strandsonen, som vil forringe allmennhetens ferdsel og bruk av fjæra og som vil være ødeleggende for det tradisjonelle naustmiljøet. Voren kan, som Fylkesmannen i Møre og Romsdal påpeker i sin klage, medføre at bølgeproblematikken forplanter seg videre sørover, og med det gi behov for og sette standard for tilsvarende tiltak langs hele stranda i området. Bølgeproblematikken i seg selv er en ulempe for de øvrige eiendommene. I tillegg er det relevant å legge vekt på at et uønsket tiltak

kan skape persedens. Fylkesmannen ser at omsøkte tiltak har fordeler for tiltakshaver ved at det verner mot vær og vind. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at det veier opp for de ulemper som tiltaket medfører.

Videre fremgår det av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere når statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I denne saken har to sektormyndigheter frarådet at det gis dispensasjon, og den ene sektormyndigheten har påklaget tillatelsen. Fylkesmannen synes kommunen i liten grad har vurdert høringsuttalelsene fra sektormyndighetene eller argumentert for hvorfor det likevel er grunnlag for å innvilge dispensasjon. Terskelen for å innvilge en dispensasjonssøknad og kravet til begrunnelse heves ytterligere når sektormyndighetene er så samstemte i sin frarådning.

Fylkesmannen mener på denne bakgrunn at kommunens dispensasjonsvurdering ikke er tilstrekkelig og at lovens krav for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt. Dette er en rettsanvendelsesfeil som medfører at kommunens vedtak må oppheves som ugyldig.

Da saken anses tilstrekkelig opplyst slik at det er forsvarlig å fatte et endelig vedtak i saken, har Fylkesmannen kommet til at dette er tjenelig fremfor å sende den tilbake til kommunen for ny behandling.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i sin vurdering kommet til at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er til stede. Fylkesmannen er enig i anførselene i klagene og er kommet til at en dispensasjon vesentlig vil tilsidesette de hensynene som planstatusen på land (LNF- område) og byggeforbudet i 100 metersonen skal ivareta. Et tiltak som omsøkt vil etter Fylkesmannens syn gi uheldige virkninger for almenhetens bruk av strandsonen.

Konklusjon

Fylkesmannen er kommet til at kommunens vedtak lider av rettsanvendelsesfeil og at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt jfr. pbl. § 19-2.

I medhold av pbl. § 1-9 og etter delegasjon fra departementet fattes etter dette følgende

vedtak:

Volda kommunes vedtak av 16. februar 2016, sak 20/16, vedrørende søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og bygge- og deleforbudet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 for etablering av vor/molo på eiendommen gnr. 160 bnr. 3, omgjøres og søknad om dispensasjon avslås.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
ass. direktør

Ida Eieland
juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:			
Ingelin og Inge	Ulvestadvegen	6133	LAUVSTAD
Ulvestad	124		
Erling Ulvestad	Ulvestadvegen	6133	LAUVSTAD
	21		
Fylkesmannen i	Postboks 2520	6404	MOLDE
Møre og			
Romsdal			