



VOLDA KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utvalg: Forvaltningsutvalet
Møtestad: Voldsfjorden i 1. etg., Rådhuset
Dato: 06.06.2017
Tid: 13:00

Forfall skal snarast meldast til servicekontoret/utvalsekretær på telefon 70 05 87 00 eller postmottak@volda.kommune.no, som kallar inn vara. Varamedlemer møter difor berre etter eiga innkalling.

Folkevalde, både medlemer og varamedlemer, plikter å møte jf. kommunelova § 40 nr. 1, med mindre det ligg føre gyldig forfall.

Den som ønskjer å stille spørsmål om sin habilitet i ei sak, jf. forvaltningslova § 6 og kommunelova § 40 nr. 3, skal melde dette til utvalsekretær i god tid før møtet. Dette også grunna eventuell innkalling av varamedlem, jf. forvaltningslova § 8, 3. ledd.

Møtet er ope for publikum, med kan verte lukka ved handsaming av saker som inneheld informasjon som er unnateke offentlegheit.

Saksdokumenta er lagt ut til offentleg ettersyn på Volda kommune si heimeside <https://innsyn.ssikt.no/volda/dmb> og på servicekontoret.



SAKLISTE

Saksnr.	Sak
PS 42/17	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 43/17	Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte
PS 44/17	Bestandsplan for hjortevilt i Austefjorden Storvald 2017 - 2021
PS 45/17	Bestandsplan for hjort for Bjørkedal Utmarkslag 2017 - 2021
PS 46/17	Tildeling for 2017 etter § 18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt
PS 47/17	Gbr 2/2 - frådeling av bebygd hyttetomt - klage over vedtak i Forvaltningsutvalet sak 21/17
PS 48/17	Gbr 2/105 Oppføring av tilbygg til hytte. dispensasjon frå plan. Klage over vedtak i forvaltningsutvalet sak 31/17
PS 49/17	Gbr 18/285 Dispensasjon frå reguleringsplan for Oppføring av tomannsbustad - Engeset/Klepp. klage over vedtak i Forvaltningsutvalet sak 33/17
PS 50/17	Gbr 19/858 - oppføring av carport med kjellarbod - dispensasjon frå plankrav - Bastianvegen 3
PS 51/17	Skiltplan Raudemyrvegen - Håmyra i anleggsperioden
PS 52/17	Skiltplan ved nye Øyra skule
PS 53/17	Skiltplan ved sjukehuset i Volda
PS 54/17	ORIENTERINGSSAKER
OS 4/17	Fylkesmannen - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - gbr 135/2

PS 42/17 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 43/17 Godkjenning av møteprotokoll frå forrige møte



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Peder Magnussen

Arkivsak nr.: 2017/1034

Arkivkode: K40

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

44/17

Forvaltningsutvalet

06.06.2017

BESTANDSPLAN FOR HJORTEVILT I AUSTEFJORDEN STORVALD 2017 - 2021

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsutvalet godkjenner framlagd bestandsplan for hjort for Austefjord Storvald for perioden 2017 - 2021. Valdet får tildelt fellingsløyve på 830 frie dyr for denne 5-års perioden. Valdet kan overføre inntil 10 % av årleg kvote, dvs. 16 dyr, mellom åra i planperioden.

Det vert gjort fråvik frå minstearealet i kommunen etter § 7 i forskrifta, for planperioden. Grunngeving er at hjortestamma er stor i kommunen og området.

Sak gjeld: Handsaming etter Viltlova

Vedleggsliste:

Bestandsplan for hjortevilt i Austefjorden Storvald 2017 – 2021.

Avskytingsavtale mellom valdet og Volda kommune.

Saksopplysningar/fakta:

Hjortevaldet Austefjorden Storvald har i søknad av 7.mai fremma rullering av bestandsplan for åra 2017 – 2021, 5 år.

Valdet søker ei tildeling for perioden på 830 dyr, eller i snitt 166 dyr i året. Med eit teljande areal på 94 900 da vert dette 572,5 da pr. løyve. Kommunen gjer vedtak om ei rammetildeling for perioden på frie dyr, men valdet skal oppfylle den avskytingsprofil for perioden 2017 – 2021 som valdet sjølv legg opp til og som forvaltningsstyret godkjenner gjennom framlagd avskytingsavtale. I avskytingsplanen er det lagt opp til denne fordelinga:

25 (29) % kalv, 18 (11,3) % 1,5 års kolle, 22 (23) % eldre kolle, 17 (18) % spissbukk og 18 (19) % eldre bukk, resultatet frå 2014 – 2016 i parentes.

Storvaldet/bestandsplanområde deler sjølv årleg ut tal på dyr etter kategori til det enkelte jaktfelt. At storvaldet administrerer jaktfelta med tildeling og rapportering sparer kommunen for arbeid, noko som vert godtgjort med redusert fellingsavgift. Bestandsplanområda i Volda har 40 % reduksjon i årleg fellingsavgift til viltfondet.

Tildeling til Ausefjorden Storvald var i perioden 2014 – 2016 på 498 dyr. Av desse vart det i perioden felt 382 dyr, eller knapt 76,7 %. Frå 2008 er fellingsprosenten i snitt på 79 %.

Det samla fellingsresultatet for heile kommunen har vore slik siste åra:

År	Tildelt totalt	Felt kalv	Felt spissb.	Felt kolle	Felt vaksen b.	Felt totalt	Fellings%
2008	542	123	86	182	96	487	90
2009	544	125	82	166	89	462	85
2010	563	132	82	180	84	478	85
2011	581	123	80	186	81	470	81
2012	586	92	91	140	56	379	65
2013	605	122	84	175	79	460	76
2014	596	93	61	157	72	383	64
2015	576	105	84	133	54	376	65
2016	549	123	94	160	81	458	83
Snitt	571	115	83	164	77	439	77

I 2016 utgjorde det telleande arealet 640 da/ felte dyr i Volda.

Volda kommune har vedteke kommunale mål for hjorteforvaltninga i kommunen i 2016.

Hovudmåla er ei bærekraftig stamme med dei beste avlsdyra kor kjønns- og aldersfordelinga er stabilt f

Vurdering og konklusjon:

Kommunen skal vurdere forvaltningsplanen utifrå forskrift M-478\2016 om forvaltning av hjortevilt. I samband med godkjenning av bestandsplan er det § 15, 16 og 18 som gjeld, ev. § 7 om fråvik av minsteareal. Utdrag av paragrafane fylgjer under:

§ 7 Fravik fra minstearealet

Kommunen kan ved tildeling av fellingstillatelser fravike minstearealet for elg, hjort og rådyr med inntil 50 prosent. Fravik kan gjøres på bakgrunn av ulikheter i artens levevilkår i kommunen, bestandens størrelse og utvikling, den skade viltet volder eller andre ekstraordinære forhold.

Fravik fra minstearealet er et enkeltvedtak som gjøres for særskilte vald og for et begrenset tidsrom.

§ 15 Krav til bestandsplan for elg og hjort

Vald eller bestandsplanområder som disponerer et tellende areal på minimum 20 ganger minstearealet kan søke kommunen om godkjenning av en flerårig, maksimalt femårig, bestandsplan for elg og/eller hjort.

Bestandsplanen skal inneholde mål for bestandsutviklingen, i samsvar med kommunens mål. Bestandsplanen skal også inneholde en plan for den årlige avskytingen i antall dyr, som et

minimum fordelt på kategoriene kalv, voksne hunndyr og voksne hanndyr, samt spissbuk for hjort.

Frist for å søke kommunen om godkjenning eller endring av bestandsplan er 1. mai.

Søknaden skal underskrives av bestandsplanområdets representant.

§ 16 Godkjenning og endring av bestandsplan for elg og hjort

Kommunen skal behandle søknad om godkjenning av ny bestandsplan eller endring i eksisterende bestandsplan innen 15. juni.

En godkjenning fastsetter fellingstillatelser for hele bestandsplanperioden, og skal inneholde informasjon om muligheten for overføring av et begrenset antall fellingstillatelser mellom år i perioden.

Kommunen kan trekke godkjenningen tilbake og tildele nye fellingstillatelser dersom arealkravet i § 15 ikke lenger er oppfylt, ved manglende rapportering, ved vesentlig uforutsette endringer i bestanden i området eller ved vesentlige avvik fra godkjent bestandsplan, herunder avvik i forhold til årlig planlagt avskyting i antall, kjønn eller alder. Frist for kommunen til å trekke godkjenningen tilbake er 1. april.

§ 18 Fellingstillatelse for elg og hjort

Kommunen tildeler årlig fellingstillatelser for elg og hjort til godkjente vald med et tellende areal som minimum tilsvarer minstearealet. Fellingstillatelsen gjelder innenfor det godkjente valdet.

For vald eller bestandsplanområder med godkjent bestandsplan skal fellingstillatelsene vise antall dyr uten spesifisering på alder og kjønn, og avskytingen skal utføres i samsvar med alder og kjønn i godkjent bestandsplan. For bestandsplanområder tildeles fellingstillatelsene hvert enkelt vald.

Kommunen skal sende fellingstillatelsen til valdansvarlig representant innen 15. juni.

I 2016 vart det felt 458 hjort i Volda, ein oppgang på 18 % frå 2015. Ca. 29 % av dei skutte dyra i Volda 2016 vart felt i Austefjorden. Kvoten vert gitt som frie dyr, men med ei klar målsetting/krav til avskytingsprofil, kva kategori dyr etter kjønn og alder som skal fellast i perioden. Minstearealet i Volda er 700 dekar, og når Austefjorden søkjer om 572 da betyr det at det må gjerast fråvik frå minstearealet etter § 7 i forskrifta grunna stor hjortestamme noko fellingsprosenten viser.

Kommunen skal etter § 16 gi informasjon om moglegheita for å overføre eit avgrensa tal fellingsløyve mellom år i perioden. Det er tilrådd at inntil 10 % av fellingsløyva kan overførast mellom år i perioden, og det vert tilrådd at Volda kommune legg seg på denne %-satsen, dvs. at dette valdet kan overføre inntil 16 dyr frå eitt år til eit anna i planperioden. Etter at Kvivsvegen opna 22.09.2012 har talet på påkøyrslar i Austefjordvaldet auka i stort omfang. Oversikt frå fallviltregisteret syner at det er påkøyr 96 dyr langs nye E39 frå Kalvatn til Hjartåbygda i tidsrommet 22.09.2012-23.05.2017. Dette utgjer 37,5 % av alle påkøyrslar i Volda kommune. Særleg er det i området Aurstad og Langvatn at det skjer mange påkøyrslar. Dette er noko storvaldet og viltansvarleg må følgje opp. I dei kommunale retningslinjene er det eit mål at talet på fallvilt må ved tiltak avgrensast til eit minimum. Storvaldet har skrapdyrordning for å stimulere til uttak av små og svake dyr. Dette er svært positivt.

Frå 2017 ynskjer ein at registreringane på Sett hjort-skjema gradvis blir fasa over elektronisk på www.settogskutt.no. Viltansvarleg vil rett før jakta invitere valdansvarlege til ein kveld med opplæring i elektronisk registrering.

Ein viser til saksutgreiinga og framlagd bestandsplan for Austefjord Storvald for 2017 - 2021, og tilrår at forvaltningsutvalet godkjenner planen. Ein føreset at valdet oppnår målsettinga i avskytingsprofilen slik det går fram av avskytingsavtalen med kommunen.

Ørsta,

Liv Bente Viddal
Seksjonsleiar

Peder Magnussen
Fagansvarleg skogbruk

Utskrift av endeleg vedtak:

Klageinstans:



Søknad om ny avskytingsavtale

Austefjord Storvald søker herved Volda kommune om ny avskytingsavtale.

Vi ønsker inngåelse av ein 5års avtale med ei årleg tildeling på 166 frie løyver. Totalt 830 løyver i avtaleperioda.

Vi forpliktar oss til å jobbe mot å holde måla i avskytingsplanen vår på: 25% kalv. 18% 1,5års kolle 22% eldre kolle. 17% 1,5års bukk. 18% eldre bukk.

Vi forpliktar oss også å ha avtale med godkjend ettersøkshund, rapportere korrekt jaktresultat til viltmynde i kommuna og å jobbe for at jakta blir utøvd på ein human og korrekt måte.

Vedlagt denne søknad er: Utgreiing om drifta av valdet

Statistikk for tidlegare avtaleperiode

Oversikt over telleressultat for valdet

Mvh

Austefjord Storvald

Tormod Slåttelid

AVSKYTINGSAVTALE

for hjortevilt i åra 2017, 2018, 2019, 2020 og 2021.
mellom

Austefjorden Storvald og Volda kommune.

Avskytingsavtalen er utarbeidd på grunnlag av framlagde bestandsplan for hjortevilt for Austefjorden Storvald 2017 - 2021.

Avtalen er heimla i § 16 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt.

**Austefjorden Storvald får samla ei 5-års kvote
på 830 dyr, i snitt 166 dyr/år som frie dyr.(inkl. skrapdyr)**

Austefjorden Storvald forpliktar seg å nå denne prosentvise fordelinga som avskytingsresultat for perioden 2017 – 2021.

Avskytingsprofil

Kalv	Minim.	25 %
Hodyr 1.5 år	Minim.	18 %
Hann 1.5 år	Minim.	17 %
Hann vaksen	Max.	18 %
Hodyr vaksen	Max	22 %

.....
Stad – dato

.....
Stad - dato

.....
Austefjorden Storvald

.....
Volda kommune



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Peder Magnussen

Arkivsak nr.: 2017/1034

Arkivkode: K40

Utvalsaksnr **Utval**
45/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
06.06.2017

BESTANDSPLAN FOR HJORT FOR BJØRKEDAL UTMARKSLAG 2017 - 2021

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsutvalet godkjenner framlagd bestandsplan for hjort for Bjørkedal Utmarkslag Storvald for perioden 2017 - 2021. Valdet får tildelt fellingsløyve på 200 frie dyr for denne 5-års perioden. Valdet kan overføre inntil 10 % av årleg kvote, dvs. 4 dyr, mellom åra i planperioden. Det vert gjort fråvik frå minstearealet i kommunen etter § 7 i forskrifta, for planperioden. Grunngeving er at hjortestamma er stor i kommunen og området.

Saka gjeld: handsaming etter Viltlova.

Vedleggsliste:

Bestandsplan for hjortevilt i Bjørkedal utmarkslag 2017 – 2021.
Avskytingsavtale mellom valdet og Volda kommune.

Saksopplysningar/fakta:

Hjortevaldet Bjørkedal Utmarkslag Storvald har i søknad av 24. april fremma rullering av bestandsplan for åra 2017 – 2021, 5 år.

Valdet søker ei tildeling for perioden på 200 dyr, eller i snitt 40 dyr i året. Med eit teljande areal på 24900 da vert dette 622,5 da pr. løyve.

Kommunen gjer vedtak om ei rammetildeling for perioden på frie dyr, men valdet skal oppfylle den avskytingsprofil for perioden 2017 – 2021 som valdet sjølv legg opp til og som forvaltningsstyret godkjenner gjennom framlagd avskytingsavtale. I avskytingsplanen er det lagt opp til denne fordelinga: 25 % kalv, 15 % 1,5 års kolle, 25 % eldre kolle, 15 % spissbukk og 20 % eldre bukk.

Storvaldet/bestandsplanområde deler sjølv årleg ut tal på dyr etter kategori til det enkelte

jaktfelt.

At storvaldet administrerer jaktfeltene med tildeling og rapportering sparer kommunen for arbeid, noko som vert godtgjort med redusert fellingsavgift. Bestandsplanområda i Volda har 40 % reduksjon i årleg fellingsavgift til viltfondet.

Tildeling til Bjørkedal Utmarkslag Storvald var i perioden 2014 – 2016 på 108 dyr. Av desse vart det i perioden felt 74 dyr, eller knapt 69 %. Frå 2008 er fellingsprosenten i snitt på 60 %.

Det samla fellingsresultatet for heile kommunen har vore slik siste åra:

År	Tildelt totalt	Felt kalv	Felt spissb.	Felt kolle	Felt vaksen b.	Felt totalt	Fellings%
2008	542	123	86	182	96	487	90
2009	544	125	82	166	89	462	85
2010	563	132	82	180	84	478	85
2011	581	123	80	186	81	470	81
2012	586	92	91	140	56	379	65
2013	605	122	84	175	79	460	76
2014	596	93	61	157	72	383	64
2015	576	105	84	133	54	376	65
2016	549	123	94	160	81	458	83
Snitt	571	115	83	164	77	439	77

I 2016 utgjorde det telleande arealet 640 da/felte dyr i Volda.

Volda kommune har vedteke kommunale mål for hjorteforvaltninga i kommunen i 2016.

Hovudmåla er ei bærekraftig stamme med dei beste avlsdyra kor kjønns- og aldersfordelinga er stabilt fordelt.

Vurdering og konklusjon:

Kommunen skal vurdere forvaltningsplanen utifrå forskrift M-478\2016 om forvaltning av hjortevilt. I samband med godkjenning av bestandsplan er det § 15, 16 og 18 som gjeld, ev. §7 om fråvik av minsteareal. Utdrag av paragrafane fylgjer under:

§ 7 Fravik fra minstearealet

Kommunen kan ved tildeling av fellingstillatelser fravike minstearealet for elg, hjort og rådyr med inntil 50 prosent. Fravik kan gjøres på bakgrunn av ulikheter i artens levevilkår i kommunen, bestandens størrelse og utvikling, den skade viltet volder eller andre ekstraordinære forhold.

Fravik fra minstearealet er et enkeltvedtak som gjøres for særskilte vald og for et begrenset tidsrom.

§ 15 Krav til bestandsplan for elg og hjort

Vald eller bestandsplanområder som disponerer et tellende areal på minimum 20 ganger minstearealet kan søke kommunen om godkjenning av en flerårig, maksimalt femårig, bestandsplan for elg og/eller hjort.

Bestandsplanen skal inneholde mål for bestandsutviklingen, i samsvar med kommunens mål. Bestandsplanen skal også inneholde en plan for den årlige avskytingen i antall dyr, som et minimum fordelt på kategoriene kalv, voksne hunndyr og voksne hanndyr, samt spissbukk for hjort.

Frist for å søke kommunen om godkjenning eller endring av bestandsplan er 1. mai. Søknaden skal underskrives av bestandsplanområdets representant.

§ 16 Godkjenning og endring av bestandsplan for elg og hjort

Kommunen skal behandle søknad om godkjenning av ny bestandsplan eller endring i eksisterende bestandsplan innen 15. juni.

En godkjenning fastsetter fellingstillatelser for hele bestandsplanperioden, og skal inneholde informasjon om muligheten for overføring av et begrenset antall fellingstillatelser mellom år i perioden.

Kommunen kan trekke godkjenningen tilbake og tildele nye fellingstillatelser dersom arealkravet i § 15 ikke lenger er oppfylt, ved manglende rapportering, ved vesentlig uforutsette endringer i bestanden i området eller ved vesentlige avvik fra godkjent bestandsplan, herunder avvik i forhold til årlig planlagt avskyting i antall, kjønn eller alder. Frist for kommunen til å trekke godkjenningen tilbake er 1. april.

§ 18 Fellingstillatelse for elg og hjort

Kommunen tildeler årlig fellingstillatelser for elg og hjort til godkjente vald med et tellende areal som minimum tilsvarer minstearealet. Fellingstillatelsen gjelder innenfor det godkjente valdet.

For vald eller bestandsplanområder med godkjent bestandsplan skal fellingstillatelsene vise antall dyr uten spesifisering på alder og kjønn, og avskytingen skal utføres i samsvar med alder og kjønn i godkjent bestandsplan. For bestandsplanområder tildeles fellingstillatelsene hvert enkelt vald.

Kommunen skal sende fellingstillatelsen til valdansvarlig representant innen 15. juni.

Bjørkedal Utmarkslag har fremma ein svært enkel bestandsplan for perioden 2017 – 2021.

Det saknast statistikk og generelt meir informasjon i bestandsplanen.

I 2016 vart det felt 458 hjort i Volda, ein oppgang på 18 % frå 2015. Ca. 6,8 % av dei skutte dyra i Volda 2016 vart felt i storvaldet til Bjørkedal utmarkslag. Kvoten vert gitt som frie dyr, men med ei klar målsetting/krav til avskytingsprofil, kva kategori dyr etter kjønn og alder som skal fellast i perioden. Minstearealet i Volda er 700 dekar, og når Bjørkedal utmarkslag søkjer om 622,5 da, betyr det at det må gjerast fråvik frå minstearealet etter § 7 i forskrifta grunna stor hjortestamme. Noko hjorteteljingane (rekord for Bjørkedal utmarkslag), tala frå sett hjort og observerte dyr etter jakta viser.

Kommunen skal etter § 16 gi informasjon om moglegheita for å overføre eit avgrensa tal på fellingsløyve mellom år i perioden. Det er tilrådd at inntil 10 % av fellingsløyva kan overførast mellom år i perioden, og det vert tilrådd at Volda kommune legg seg på denne %-satsen, dvs. at dette valdet kan overføre inntil 4 dyr frå eitt år til eit anna i planperioden. Kvoten vert gitt som frie dyr, men med ei klar målsetting/krav til avskytingsprofil, kva kategori dyr etter kjønn og alder som skal fellast i perioden.

Valdet hadde ein bra fellingsprosent på 86 % i 2016. I perioden 2014 – 2016 var fellingsprosenten i gjennomsnitt på 69 %.

I bestandsplanen frå 2014 – 2016 vart det skutt ca. 10 % mindre kalv enn valdet la opp til, elles samsvarte fordelinga med måla til valdet.

Frå 2017 ynskjer ein at registreringane på Sett hjort-skjema gradvis blir fasa over elektronisk på www.settogskutt.no. Viltansvarleg vil rett før jakta invitere valdansvarlege til ein kveld med opplæring i elektronisk registrering.

Valdet må sjølve fylgje med i utviklinga og justere avskytinga etter utviklinga i bestanden, utifrå den ramma dei får. Som valdet sjølv skriv « skulle det i 5 års-perioden vise seg at avskytinga er større en stammen toler, vil vi sjølvsagt tilpasse interne kvoter og avskyting etter det». I forskrifta § 16 er det teke med at kommunen kan trekkje godkjenninga tilbake.

Ein viser til saksutgreiinga og framlagd bestandsplan for Bjørkedal Utmarkslag Storvald for 2017 - 2021, og tilrår at forvaltningsutvalet godkjenner planen. Ein føreset at valdet oppnår målsettinga i avskytingsprofilen slik det går fram av avskytingsavtalen med kommunen.

Ørsta,.....

Liv Bente Viddal
Seksjonsleiar

Peder Magnussen
Fagansvarleg skogbruk

Utskrift av endeleg vedtak:

Klageinstans:

Bjørkedal Utmarkslag

v/ Per Kåre Helset

Nørdalsvegen 84

6120 FOLKESTAD

Viltforvaltninga i Volda

V/ viltansvarleg Roger Nedreklepp

Dalevegen 6

6153 ØRSTA

Bjørkedal, 24. april 2017

Sønad om ny bestandsplan/avskytingsplan for vald nr. 1519V0003 for 5-års perioden 2017 -2021.

Vi viser til planen som har vore gjeldande for 2014, 15 og 16 der vi har hatt avtale om 36 dyr pr år; altså 108 dyr totalt. I tidlegare planar har vi hatt 40 dyr pr år, men dette vart redusert med 10% til 36 dyr i sist gjeldande planperiode. Dette hadde si årsak i redusert felling og ei felles forståing både av oss og viltansvarleg om nedgang i hjortestammen på den tid.

Styret og årsmøtet har handsama sak om ny bestandsplan og vi er samde om søkje om 40 dyr pr år i ein 5-årsperiode, totalt 200 dyr.

Siste hjortetellingane, auken i fellingsprosent, tala frå «sett hjort skjema» og antal dyr observerte etter jakta, tyder på at stammen no er minst like stor som for 4 til 7 år sidan. At stammen no er større enn nokon gong vart stadfesta ved teljing natt til sist laurdag. Under ugunstilge vertilhøve med snøslette og vind vart det samla for Bjørkedalen talt nesten 130 dyr, noko som er solid rekord.

Bjørkedal Utmarkslag er det valdet i kommunen som fyrst vart skipa som «storvald» og med fleirårig avskytingsplan. Vi meiner at vi med lang røynsle har vist og framleis vil vise at vi kan forvalte hjortestammen i vår del av kommunen på beste måte. Skulle det i 5-års perioden vise seg at avskytinga er større enn stammen toler, vil vi sjølvstilt tilpasse interne kvoter og avskyting etter det.

Vi ser for oss slik fordeling: Kalv: 20 – 25%
 Bukk: 35 – 40%
 Hodyr: 40 – 45%

Vi håpar på rask og velvillig handsaming av søknaden!

Med helsing

Bjørkedal Utmarkslag

Per Kåre Helset

--- leiar --

AVSKYTINGSAVTALE

for hjortevilt i åra 2017, 2018, 2019, 2020 og 2021.
mellom

Bjørkedal Utmarkslag Storvald og Volda kommune.

Avskytingsavtalen er utarbeidd på grunnlag av framlagde bestandsplan for hjortevilt for Bjørkedal Utmarkslag Storvald 2017 - 2021.

Avtalen er heimla i § 16 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt.

Bjørkedal Utmarkslag Storvald får samla ei 5-års kvote på 200 dyr, i snitt 40 dyr/år som frie dyr.(inkl. skrapdyr)

Bjørkedal Utmarkslag Storvald forpliktar seg å nå denne prosentvise fordelinga som avskytingsresultat for perioden 2017 – 2021.

Avskytingsprofil

Kalv	Minim.	25 %
Hodyr 1.5 år	Minim.	15 %
Hann 1.5 år	Minim.	15 %
Hann vaksen	Max.	20 %
Hodyr vaksen	Max	25 %

.....
Stad – dato

.....
Stad - dato

.....
Bjørkedal Utmarkslag Storvald

.....
Volda kommune



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Peder Magnussen

Arkivsak nr.: 2017/1034 i Volda

Arkivkode: K40

Utvalsaksnr **Utval**
46/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
06.06.2017

TILDELING FOR 2017 ETTER § 18 I FORSKRIFT OM FORVALTNING AV HJORTEVILT

Administrasjonen si tilråding:

Hjortevald som ikkje har fleirårig bestandsplan skal ha tildeling av fellingsløyve etter § 18 om målretta avskyting heimla i Forskrift om forvaltning av hjortevilt (av jan. 2016). Forvaltningsutvalet godkjenner tildelinga for hjortevalda for 2017 som er opplista i saksutgreiinga:

003 Dalsbygd hjortevald, 007 Liaskar/Egset, 010 Åmelfot/Mårstøyl, 011 Rotevatn Vassbotn Fremmerlid, 013 Driveklepp, 014 Rotset, 015 Steinsvik Vassbakke, 016 Åmelfotseter/Åmelfotdal, 017 Nordal/Klepp/Strand, 018 Halkjelsvik, 019 Åmelfot indre, 020 Bratteberg og 022 Mek/Krumsvik.

Tildeling etter § 18 skal vere etter kategori kalv (1/2 år), vakse hodyr (1 ½ år og eldre), spissbukk og vaksne hanndyr (1 1/2 år og eldre) for det enkelte vald med ei fellingsløyve på ca. 35 % kalv, 25 % kolle, 25 % spissbukk og 15 % vaksen bukk.

Saka gjeld: handsaming etter Viltlova.

Vedleggsliste:

Hjorteteljingar 2017, Volda.

Kommunale retningslinjer for hjorteforvaltning i Volda.

Saksopplysningar/fakta:

Det er 12 vald i Volda kommune som ikkje har bestandsplan. Frå Rotset til Liaskar er det 7 vald, Steinsvika/Åmelfot har 4 vald og Mek/Krumsvik står som småvald utan bestandsplan. Vald utan bestandsplan har totalt 48 535 da teljande areal og utgjer 17 %. Dei skal ha tildelt fellingsløyve etter § 18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt. Tildeling til kvart vald vert gjort som enkeltvedtak.

Volda kommune arbeider for ei betre organisering av hjortevalda i kommunen, at valda utarbeider fleirårig bestandsplan som er meir i samsvar med hjorten sitt årsleveområde. Med bestandsplanar vil rettshavarane drøfte meir langsiktig mål i hjorteforvaltninga, hauste betre i samsvar med beiteressursane og ei stamme med god fordeling på alder og kjønn. I Volda hadde ein i 1999 heile 54 hjortevald, i dag er dette redusert til 21 vald. Likevel har ein altfor mange vald som ikkje i det heile støttar ei fagleg og god forvaltning.

Dalsbygd Hjortevald 005 er eit storvald som skulle hatt ny bestandsplan i 2017. Grunna feil tildeling på tidlegare planar kor minsteareal har vore under tillat fråvik frå minstearealet, får dei ei årleg tildeling i 2017 slik at ein kan forsøke å endre minstearealet i kommunen frå 2018. Valdet søker ny bestandsplan i 2018.

Steinsvik Vassbakke vald 15 og Mek/Krumsvik vald 22 har sendt inn søknader om auka kvoter grunna mykje hjort.

Fellingsresultatet samla for heile kommunen har vore slik siste åra:

År	Tildelt totalt	Felt kalv	Felt spissb.	Felt kolle	Felt vaksen b.	Felt totalt	Fellings%
2008	542	123	86	182	96	487	90
2009	544	125	82	166	89	462	85
2010	563	132	82	180	84	478	85
2011	581	123	80	186	81	470	81
2012	586	92	91	140	56	379	65
2013	605	122	84	175	79	460	76
2014	596	93	61	157	72	383	64
2015	576	105	84	133	54	376	65
2016	549	123	94	160	81	458	83
Snitt	571	115	83	164	77	439	77

I 2016 utgjorde det telleande arealet 640 da/ felte dyr i Volda.

Volda kommune har vedteke kommunale mål for hjorteforvaltninga i kommunen i 2016. Hovudmåla er ei bærekraftig stamme med dei beste avlsdyra kor kjønns- og aldersfordelinga er stabilt fordelt.

Tildeling for 2017 etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

1. Vald 005 Dalsbygd hjortevald.

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

13 kalvar, 9 koller, 10 spissbukkar og 6 vaksne bukkar; totalt 38 dyr.

Det vert gjeve dispensasjon frå minstearealet etter §7 i forskrifta grunna ekstra stort tal dyr på valdet.

2. Vald 007 Liaskar/Egset.

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

3 kalvar, 2 koller, 2 spissbukkar og 2 vaksne bukkar; totalt 9 dyr.

Det vert gjeve dispensasjon frå minstearealet etter §7 i forskrifta grunna ekstra stort tal dyr på valdet.

3. Vald 010 Åmelfot/Mårstøyl.

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

3 kalvar, 2 koller, 2 spissbukkar og 2 vaksen bukk; totalt 9 dyr.

Det vert gjeve dispensasjon etter §7 i forskrifta grunna ekstra stort tal dyr på valdet.

4. Vald 011 Rotevatn m.fl.

Tildeling etter §18 i forskrifta:

5 kalvar, 3 koller, 3 spissbukkar og 2 vaksne bukkar; totalt 13 dyr.

5. Vald 013 Driveklepp:

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

1 kalv, 1 kolle, 1 spissbukk og 1 vaksen bukk; totalt 4 dyr.

6. Vald 014 Rotset:

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

3 kalvar, 2 koller, 2 spissbukkar og 1 vaksen bukk; totalt 8 dyr.

7. Vald 015 Steinsvik:

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

6 kalvar, 4 koller, 4 spissbukkar og 3 vaksne bukkar; totalt 17 dyr.

Det vert gjeve dispensasjon etter §7 i forskrifta grunna ekstra stort tal dyr på valdet.

8. Vald 016 Åmelfotseter/Åmelfotdal:

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

2 kalvar, 1 kolle, 1 spissbukk og 1 vaksen bukk; totalt 5 dyr.

Det vert gjeve dispensasjon etter §7 i forskrifta grunna ekstra stort tal dyr på valdet.

9. Vald 017 Nordal/Klepp/Strand:

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

1 kalv, 1 kolle, 1 spissbukk og 1 vaksen bukk; totalt 4 dyr.

Det vert gjeve dispensasjon etter §7 i forskrifta grunna ekstra stort tal dyr på valdet.

10. Vald 018 Halkjelsvik:

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

1 kalv, 1 kolle og 1 spissbukk; totalt 3 dyr.

11. Vald 019 Åmelfot indre:

Tildeling etter § 18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

1 kalv, 1 kolle og 1 spissbukk; totalt 3 dyr.

Det vert gjeve dispensasjon etter §7 i forskrifta grunna ekstra stort tal dyr på valdet.

12. Vald 020 Bratteberg:

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

1 spissbukk.

13. Vald 022 Mek/Krumsvik

Tildeling etter §18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt:

3 kalvar, 2 koller, 2 spissbukkar og 2 vaksne bukkar; totalt 9 dyr.

Det vert gjeve dispensasjon etter §7 i forskrifta grunna ekstra stort tal dyr på valdet.

Vurdering og konklusjon:

Tilrådinga for desse valda er gjort med grunnlag i Forskrift av minsteareal for hjort i Volda kommune av 1. september 2002, etter historisk avskyting på hjortevalda og utviklinga på valdet i seinare år. Årleg hjorteteljning vert også i ei viss grad vektlagd, om ein ser teljinga over fleire år.

Minstearealet i kommunen er 500 da/700 da, 500 da gjeld Berkneshalvøya t.m.

Egset/Liaskar. Etter § 7 i forskrifta kan kommunen fråvike minstearealet med inntil 50 %, dette må i så fall grunngjevast. Dei valda som har ei stor hjortestamme har fått fråvik frå minstearealet.

Grunna stor hjortestamme og høgare tildeling til nabovalda ift. areal/dyr vert søknadene til Steinsvik Vassbakke og Mek/Krumsvik imøtekomne. Viltansvarleg vil oppmode Steinsvik Vassbakke om å sjå på moglegheitene for å danne eit storvald i lag med dei tre valda på Åmelfot.

Då det nok er grunn for å revidere minstearealet for Volda, vil viltansvarleg seinare i haust legge fram ei sak om revisjon av forskrifta, m.a. om det skal vere **eitt** minsteareal for heile kommunen.

Minstearealet vart fastsett av fylkesmannen etter det arealet som kommunen hadde praktisert, men saka var ikkje ute til høyring.

Skal ein endre forskrifta omfattar det sjølvstøtt høyring frå valda og vedtak i forvaltningsutvalet.

Frå 2017 ynskjer ein at registreringane på Sett hjort-skjema gradvis blir fasa over elektronisk på www.settogskutt.no. Viltansvarleg vil rett før jakta invitere valdansvarlege til ein kveld med opplæring i elektronisk registrering.

Ein tilrår at forvaltningsutvalet godkjenner framlegg for tildeling av hjortevald i Volda for 2017 som er opplista i saksutgreiinga, og tildeling etter § 18 i Forskrift om forvaltning av hjortevilt.

Ørsta,.....

Liv Bente Viddal
Seksjonsleiar

Peder Magnussen
Fagansvarleg skogbruk

Utskrift av endeleg vedtak:

Klageinstans:

KOMMUNALE RETNINGSLINER FOR HJORTEFORVALTNINGA I VOLDA KOMMUNE.

Bestanden av hjort har i løpet av dei siste 20-30 åra utvikla seg til å verte ein utmarksressurs av svært stor verdi både for næringsmessig utnytting, rekreasjon og naturoppleving.

Det vert avgjerande framover at hjortestamma vert forvalta på ein bærekraftig måte, at ein i eit langsiktig perspektiv kan hauste av den produksjonen som denne naturressursen gjev grunnlag for. Hjortestamma må då vere tilpassa beitegrunnet, og skal ha ein biologisk forsvarleg kjønns- og aldersstruktur.

Viktige element i ei slik målsetting for hjortestamma i kommunen skal vere:

- Hjortestamma må forvaltast etter prinsippet om at dei beste avlsdyra må sikrast for produksjonen.
- Stamma skal være bærekraftig – stabil kjønns- og aldersfordeling av hjortestamma er viktig.
- Snittvekt for fjorskalle skal minst vere 45 kg, for spissbukk minst 55 kg.
- Jegerane bør systematisk ta ut alle skrapdyr – dyr med låg avls- og produksjonsverdi.
- Produksjonen/uttaket av hjortebestanden i Volda bør være 350-400 dyr/år.
- Stamma skal vere tilpassa vinterbeite og det biologiske mangfaldet – unngå nedbeiting av viktige arter i skogsmark som eks. blåbærlyng.
- Ved kraftig skadebeite på ungskog og på innmark skal tiltak – eks. større uttak av dyr – setjast i verk i samråd med grunneigarar og rettshavarar.
- Talet på fallvilt må ved tiltak avgrensast til eit minimum.

Generelle krav til bestandsplanar:

- Planområdet bør vere av ein storleik som lengst råd dekkjer hjorten sitt årsleveområde.
- Valdet bør gjere greie for trekkruter og bestandsutvikling innanfor planområdet.
- Valdet bør gjere greie for kva profil ein vil ha på ei framtidig hjortestamme, profil på uttak og plan for uttak/sparing av avlsdyr.
- Konkret plan for avskyting i bestandsplan og avskytingsavtale.
- Plan for uttak av skrapdyr/dyr låg avls- og produksjonsverdi.
- Krav til jaktuttak, eks. premiering eller "straff" for god eller dårlege uttak i stamma innan ei gitt ramme i bestandsplanen. Eks. bør det vere "straff" for å felle dei beste avlsdyra når det er semje i planen om at desse skal sparast.

Volda og Ørsta Landbrukskontor 16.12.2016

Hjorteteljing i Volda 2017

TELJEOMRRÅDE

Velsvik - Innselset
 Folkestad - Åmelfot
 Bjørkedal - Bjørneset
 Austefjorden
 Vikebygda - - Rotset
 Berknes - Nordalen

2016 1	2016 2	2017 1	2017 2
272	317	302	257
260	288	234	310
190	220	206	223
386	414	302	246
13	27	44	12
103	108	117	62
1224	1374	1205	1110
	1299		1157,5

SUM

SNITT

År	1.teljing	2.teljing
2001	724	847
2002	590	460
2003	476	388
2004	751	433
2005	1101	681
2006	784	618
2007	731	716
2008	1102	676
2009	1045	462
2010	949	971
2011	921	783
2012	1128	791
2013	1303	1030
2014	927	608
2015	1234	1072
2016	1224	1374
2017	1205	1110



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/1230

Arkivkode: 2/ 2

Utvalsaksnr Utval
47/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
06.06.2017

GBR 2/2 - FRÅDELING AV BEBYGD HYTTETOMT - KLAGE OVER VEDTAK I FORVALTNINGSUTVALET SAK 21/17

Administrasjonen si tilråding:

1. *Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gitt dispensasjon frå gjeldande arealbruk i kommuneplan og tilhøyrande plankrav, for frådeling av eksisterande bebygd hyttetomt frå gnr 2.bnr 2, i samsvar med søknad datert 15/7.2016, og på fylgjande vilkår:*
2. *Det skal ved deling sikrast vegrett og rett til biloppstillingsplass til tomta.*
3. *Ved deling bør det sikrast grunnlag for framtidig framføring av vassleidning til eigedomen over hovudbruket.*

Vedleggsliste:

Forvaltningsutvalet sak 21/17 med vedlegg. 14.03.2017

Adv. Lars E. Sande - klage over vedtak i sak 21/17, brev av 5.04.2017 med vedlegg.

Arkivdokument frå byggesaker 1970.

Uprenta saksvedlegg:

Kommuneplan-kystsoneplan

Saksopplysningar/fakta:

Forvaltningsstyret hadde den 14.03.2017 som sak PS 21/17, søknad om frådeling av bebygd bygseltomt på gnr 2 bnr 2 vest for Kråkeneset på Lid.

Det vart i saka gjort slikt vedtak:

1. *Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gitt dispensasjon frå gjeldande arealbruk i kommuneplan og tilhøyrande plankrav, for frådeling av eksisterande bebygd hyttetomt frå gnr 2.bnr 2, i samsvar med søknad datert 15/7.2016, og på fylgjande vilkår:*

2. Tomta skal avgrensast med ei sone på min. 20 m mot sjøen.
3. Det skal avsetast ein korridor på hovudbruket med breidde min. 5m mot grensa til eigedomen 2/34 og 2/3 som sikrar tilgang til strandsona frå eksisterande (og ev ny) hytteveg langs nordgrensa av tomta.
4. Det skal før deling sikrast rett til etablering av biloppstillingsplass og veg til tomta på same side av Fylkesvegen som der tomta ligg, ved sambruk av allereie etablert veg på 2/3 (tilkomst også til 2/34) eller veg parallelt med denne slik at felles avkøyrsløp mot Fylkesvegen kan nyttast.
5. Ved deling skal det sikrast grunnlag for framtidig framføring av vassleidning til eigedomen, rett til framføring av avlaupsleidningar og rett til veg med slik standard at den kan nyttast ved tøming av framtidige utsleppsordningar for eigedomen over hovudbruket.

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Forvaltningsutvalet sitt vedtak er eit enkeltvedtak som kan klagast på etter forvaltningslova.

Veg brev av 5.04.2017 har adv. Lars E. Sande på vegne av søkjar påklaga vedtaket.

I klaga heiter det:

"Eg viser til forvaltningsutvalet sitt vedtak den 14.03.2017 i sak PS 21/17 der det vart gitt dispensasjon frå gjeldande arealbruk i kommuneplanen og tilhøyrande plankrav, for frådelling av eksisterande bebygd hyttetomt på gnr. 2 bnr. 2 i Volda på visse vilkår. Vilkåra som er stilte som løyve for frådelinga, vert med dette påklaga.

1 Plansituasjonen

*I følge **kystsoneplanen** eigengodkjend i Volda kommune den 30.01. 2003, ligg nederste delen av tomta innanfor areal avsett til friområde, jfr. vedlagte kart. (vedlegg 1) Arbeidet med å regulere området Lid-Kråkeneset vart sett i gong i 2006, jfr. vedlagte kunngjering i Møre frå 8. april 2006 (vedlegg 2). I utkastet til reguleringsplan var nederste delen av tomta foreslått lagt ut til friområde. Dette protesterte så vel grunneigaren Odd Bjerknes som festaren John Harald Sandblost på, jfr. vedlagte kopi av klage datert 10.05.06. (vedlegg 3)*

Som det m.a. går fram av klagen, vert det protestert på at deler av hyttetomta vert regulert til friområde og det blir bedt om at grensa for friområde blir flytta mot aust.

I den vedtatte overordna reguleringsplanen frå 2009, er nederste delen av tomta ikkje lenger omfatta av planen, jfr. vedlagte utsnitt av reguleringsplanen med ikrafttredelse 18.06.09. (vedlegg 4).

Dette tyder på at grunneigar og festar har fått medhald i klagen og at kommunen har samtykka i at området skal vere uregulert. Det må derfor kunne leggjast til grunn at kystsoneplanen sine føresetnader om at nederste delen av tomta skal vere friområde, i realiteten er tatt ut av planen og at området er å sjå på som LNF-område.

2. Innløyising av festetomt

Søknaden om frådelling av bebygd hyttetomt er som det går fram av mitt brev av 15.07.16 ein søknad om frådelling av tomta John Harald Sandblost fester av Odd Bjerknes. Tomta er bebygd og hytta har vore og er nytta som fritidsbustad. Søknaden er difor ein søknad om frådelling av ei feste tomt til uendra bruk.

*Uavhengig av kva plansituasjon som gjeld for området, er det m.a. av sivilombudsmannen og Justisdepartementet, lagt til grunn at **kommunen ikkje kan nekte å gi løyve til frådelling** når vilkåra for å krevje tomta innløyst er til stades.*

Eg legg ved følgande uttaler m.v. som klart viser dette:

1. Uttale frå Sivilombudsmannen av 4. oktober 2010 (vedlegg 5)

Eg viser her særleg til s. 2: "En søknad om frådelling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært

forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem"

2. Brev datert 25.05.2016 frå Kommunal og Moderniseringsutvalet til fylkesmannen i Møre og Romsdal vedlagt tolkingsuttale frå Justisdepartementet. **(vedlegg 6)**

Eg viser særleg til s. 7: " Ut frå tomtefestelova samanhalde med plan og bygningslova, lovforarbeida og reelle omsyn legg vi til grunn at kommunen her ikkje kan nekte å gi delingsløyve dersom vilkåra i § 31 tredje ledd er oppfylt. Slik vi ser det, gjeld dette også i tilfelle der ei deling kan vere i strid med føresegnar i eller i medhald av plan- og bygningslova, t.d. gjeldande reguleringsplan for området, kfr. Plan og bygningslova § 63. Ei slik tolking har klar støtte i Ot.prp. nr. 41 (3003-2004) s. 35 venstre spalte (punkt 5.6.2), som er sitert ovanfor. Kommunen må likevel kunne stille visse krav til tomteutforminga, så lenge krava er saklege og ikkje er så tyngande at dei reelt sett stenger for innløyising eller inneber at gjennomføringa av innløyisinga blir vesentleg vanskeleggjort."

Dei vilkåra som kommunen har stilt som vilkår for fradeling, er ikkje sakelege i forhold til den faktiske situasjonen og gjeldande reglar.

Som vist til i pkt. 1, er plansituasjonen i beste fall uklar. Ettersom plansituasjonen i seg sjølv ikkje gir rett til å nekte fradeling, er de heller ikkje høve til å avgrense utstrekninga av tomta med ei sone på min 20 m mot sjøen med den grunngeving at sona skal tene til areal for ålmenta. Utgangspunktet er at det er det arealet som faktisk er nytta som fritidstomt som kan fradelast utan dispensasjon. Eg nemner i denne samanhengen også at naboeigedomen, gnr. 2 bnr. 34 omfattar strandlina.

Festaren har opparbeidd trapp til sjøen der det også er sprengt ut for oppføring av naust. Nausttomta blir i dag nytta til båtoppstillingsplass og der er montert kran for å heise opp båten. Heile tomta som skal innløyasast vert såleis nytta av festaren.

Utan å nytte trappa, er det, også austfrå, uråd å kome til stranda på bnr. 2 grunna ein bratt fjellknaus som går i sjøen. Det har derfor ingen praktisk betydning for ålmenta om nederste delen av tomta vert halde utanom fradelinga.

Vilkåret om å avsette ein korridor på hovedbruket med breidde på min. 5 meter for å sikre tilgang til stransona, er det ikkje høve til å stille i samband med søknad om fradeling til uendra bruk av eksisterande festetomt. Vilkåret vitnar dessutan om manglande kjennskap til terrengforholda på staden i det der er så bratt at det på det næraste er uframkomeleg å kome til standa slik lagt til grunn.

Heller ikkje kan det i denne saka stillast vilkår om etablering om biloppstillingsplass m.v. eller sikring av grunnlag for framtidig framføring av vassleidning m.v.

Eg ber Volda kommune gjere om vedtaket i saka når det gjeld dei krava som er stilte for å gi deleløyve.

Som det går fram ovanfor jfr. uttalen frå Justisdepartementet i tolkingsuttalen vedlagt brevet til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, kan kommunen ikkje nekte å gi deleløyve når vilkåra om innløyising av festetomt i tomtefestelova er til stades. Eg ber derfor Volda kommune gjere

om vedtaket i den forstand at dei vilkåra som er oppstilte for å samtykke i frådeling, vert oppheva.

Dersom kommunen ikkje gjer det, er dette brevet å sjå på som ei klage til fylkesmannen og eg ber saka oversendt dit."

Eg viser til dei i klaga omtalte vedlegg som ligg som vedlegg til saka.

Vurdering:

Det er rett som nemnt i klaga at dette gjeld frådeling av tidlegare festa tomt til uendra bruk. Etter gjennomgang av gamalt arkiv har ein og funne fram tidlegare grunnlag for bygging på eigedomen, både for hytte og naust.

Hytta er oppført i samsvar med godkjent byggesøknad og plassering, medan naust er gitt løyve til, men berre noko utsprenning av tomta er gjennomført, og byggeplanen såleis ikkje gjennomført.

At tomta er teken i bruk i samsvar med tidlegare byggeskontrakt og gitte løyver til utbygging er såleis tvillaust.

Eg viser til kopiar av vedtak og korrespondanse tilknytt dette frå 1970.

Kommunen finn ut frå dette og dei vurderingar som er gitt i slike saker av Sivilombudsmannen og av Miljøverndep. grunn til å tilrå endringar i høve til tidlegare vedtak.

I høve saka vil ein nemne at det ved eventuelle planar for oppføring av naust vil det uavhengig av tidlegare løyve vere naudsynt med ny søknad.

Etter å ha vurdert terrengtilhøva nærare finn ein også grunnlag for ny vurdering av tilrådde vilkår i tidlegare vedtak, pkt. 2 og 3, som no vert tilrådd sletta.

Vidare vert det tilrådd endring av vilkår i pkt 4 og 5, slik at desse samsvarar med tidlegare vilkår sett i høve byggeløyve for eigedomen i 1970.

I høve delingssøknaden er det lagt fram fråsegn om rett til gangveg til tomta og rett til biloppstillingsplass på hovudbruket sin eigedom ved kommunal veg i bustadfeltet ovanfor fylkesvegen.

Administrasjonen finn dette framleis som ei lite praktisk og framtidsretta løysing.

For søkjars del burde ein no i samband med deling søkje å få etablert biloppstillingsplass og veg til tomta på same side av Fylkesvegen som der tomta ligg.

Som nemnt i sak 21/17 kan dette til dømes gjerast ved sambruk av allereie etablert veg på 2/3 (tilkomst også til 2/34) eller veg parallelt med denne på gbnr 2/2 sin grunn slik at felles avkøyrsløp mot Fylkesvegen kan nyttast.

I søknaden er det elles opplyst at hytta i dag ikkje har innlagt vatn og/eller utslepp frå Wc eller gråvatn.

Sjølv om dette ikkje er etablert i dag, er ein ved deling pliktig til å vurdere tilhøva for utslepp i samband med deling/etablering av eigedom. Jf. også vilkår ved byggeløyve gitt i 1970.

For eigedomen er det utslepp til sjø via slamavskiljar eller ei form for tett-tank løysing som synest mest aktuelt om hytta seinare skal få innlagt vatn/etablert utslepp.

Planlagt tilkomstveg bør difor ha slik standard at den kan nyttast ved tøming av slike løysingar. Det bør ved deling også sikrast rett til etablering av leidningar for slike framtidige løysingar over hovudbruket.

Med atterhald om at slike rettar kan sikrast finn ein at klaga gir grunnlag for endra haldning til saka og ein vil ut frå dette tilrå at vedtak i sak 21/17 vert endra slik at eksisterande festetomt kan delast i frå.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege. Jf. at det er ein etablert festetomt som vert søkt frådelt utan endringar.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Fylkesmannen si sjekkliste er gjennomgått. ingen vesentlege negative registreringar.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Adv. Lars E . Sande, post@advokatsande.no
Odd Bjerknes, Berknesvegen 996, 6105 Volda
Runar Bjerknes, Sersjantvegen 1, 6105 Volda
Tor Idar Øye, Myrane 8, 6170 Vartdal Møre og Romsdal Fylkeskommune
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Statens vegvesen

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kopi:

Volda kommune -Teknisk sektor
Sakshandsamar utvikling Torgeir Stensø



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POST» «POSTSTED»
»

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2016/1230	3623/2017	2/ 2	SVK/ UNNISTRA	15.03.2017

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 2/2 - FRÅDELING AV BEBYGD HYTTETOMT - DISPENSASJON FRÅ PLAN

Vi melder med dette frå at forvaltningsutvalet den 14.03.2017, hadde føre ovannemnde som sak PS 21/17, der det vart gjort slikt vedtak:

- 1. Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gitt dispensasjon frå gjeldande arealbruk i kommuneplan og tilhøyrande plankrav, for frådeling av eksisterande bebygd hyttetomt frå gnr 2.bnr 2, i samsvar med søknad datert 15/7.2016, og på fylgjande vilkår:*
- 2. Tomta skal avgrensast med ei sone på min. 20 m mot sjøen.*
- 3. Det skal avsettast ein korridor på hovudbruket med breidde min. 5m mot grensa til eigedomen 2/34 og 2/3 som sikrar tilgang til strandsona frå eksisterande (og ev ny) hytteveg langs nordgrensa av tomta.*
- 4. Det skal før deling sikrast rett til etablering av biloppstillingsplass og veg til tomta på same side av Fylkesvegen som der tomta ligg, ved sambruk av allereie etablert veg på 2/3 (tilkomst også til 2/34) eller veg parallelt med denne slik at felles avkøyrsløp mot Fylkesvegen kan nyttast.*
- 5. Ved deling skal det sikrast grunnlag for framtidig framføring av vassleidning til eigedomen, rett til framføring av avlaupsleidningar og rett til veg med slik standard at den kan nyttast ved tøming av framtidige utsleppsordningar for eigedomen over hovudbruket.*

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Kopi til:
Teknisk sjef Rune Totland
Fagansvarleg plan Per Heltne
Sakshandsamar utvikling Torgeir Stensø

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/1230

Arkivkode: 2/ 2

Utvalsaksnr Utval
21/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
14.03.2017

GBR 2/2 - FRÅDELING AV BEBYGD HYTTETOMT - DISPENSASJON FRÅ PLAN

Handsaming:

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsutvalet - 14.03.2017

- 1. Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gitt dispensasjon frå gjeldande arealbruk i kommuneplan og tilhøyrande plankrav, for frådeling av eksisterande bebygd hyttetomt frå gnr 2.bnr 2, i samsvar med søknad datert 15/7.2016, og på fylgjande vilkår:*
- 2. Tomta skal avgrensast med ei sone på min. 20 m mot sjøen.*
- 3. Det skal avsettast ein korridor på hovudbruket med breidde min. 5m mot grensa til eigedomen 2/34 og 2/3 som sikrar tilgang til strandsona frå eksisterande (og ev ny) hytteveg langs nordgrensa av tomta.*
- 4. Det skal før deling sikrast rett til etablering av biloppstillingsplass og veg til tomta på same side av Fylkesvegen som der tomta ligg, ved sambruk av allereie etablert veg på 2/3 (tilkomst også til 2/34) eller veg parallelt med denne slik at felles avkøyrsløp mot Fylkesvegen kan nyttast.*
- 5. Ved deling skal det sikrast grunnlag for framtidig framføring av vassleidning til eigedomen, rett til framføring av avlaupsleidningar og rett til veg med slik standard at den kan nyttast ved tøming av framtidige utsleppsordningar for eigedomen over hovudbruket.*

Administrasjonen si tilråding:

1. *Med heimel i plan og bygningslova §19-2 vert det gitt dispensasjon frå gjeldande arealbruk i kommuneplan og tilhøyrande plankrav, for frådeling av eksisterande bebygd hyttetomt frå gnr 2.bnr 2, i samsvar med søknad datert 15/7.2016, og på fylgjande vilkår:*
2. *Tomta skal avgrensast med ei sone på min. 20 m mot sjøen.*
3. *Det skal avsettast ein korridor på hovudbruket med breidde min. 5m mot grensa til eigedomen 2/34 og 2/3 som sikrar tilgang til strandsona frå eksisterande (og ev ny) hytteveg langs nordgrensa av tomta.*
4. *Det skal før deling sikrast rett til etablering av biloppstillingsplass og veg til tomta på same side av Fylkesvegen som der tomta ligg, ved sambruk av allereie etablert veg på 2/3 (tilkomst også til 2/34) eller veg parallelt med denne slik at felles avkøyrsløp mot Fylkesvegen kan nyttast.*
5. *Ved deling skal det sikrast grunnlag for framtidig framføring av vassleidning til eigedomen, rett til framføring av avlaupsleidningar og rett til veg med slik standard at den kan nyttast ved tøming av framtidige utsleppsordningar for eigedomen over hovudbruket.*

Vedleggsliste:

Søknad om deling av eigedom.

Søknad om dispensasjon

Fråsegner ved høyring

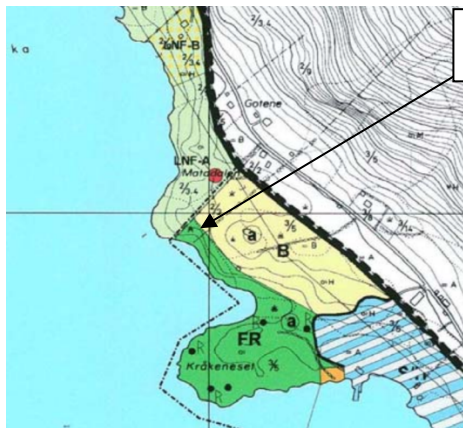
Rett til veg

Uprenta saksvedlegg:

Kommuneplan-kystsoneplan

Saksopplysningar/fakta:

Det er søkt frådeling av festa, bebygd hyttetomt, på del av gnr 2 bnr 2 ved Kråkeneset på Lid i Volda kommune



Plassering av hyttetomta i kystzoneplanen



I kommuneplan, kystzoneplan, er omsøkt tomteområdet vist dels som byggeområde bustad og dels som friområde

I tilgrensande regleringsplan er ikkje eigeedom 2/2 med, men på naboeigedom i sør er område langs strandsona avsett som friområde.

Vest for omsøkte tomt er det frådelt ei hyttetomt 2/34 som grensar heilt ned mot sjøen. Denne delinga vart gjennomført i 1968 før utarbeiding av planar for området.



Aktuell tomt er søkt frådelt heilt til sjøen.

Eg viser elles til vedlagde omtale i søknad.

På generelt grunnlag vil administrasjonen rå til at hyttetomter vert avgrensa slik at ei sone langs sjøen kan sikrast for ålment bruk.

Intensjon i plan og bygningslova og kommuneplan er å sikre friområde/natur og friluftsområde langs sjøen, for å sikre ålmenne interesser og naturmiljø i desse områda.

Dette går og fram av høyringsuttale frå Fylkesmannen, jf brev av 15.02.2016.

"Omsøkte tomt ligg delvis innanfor areal som etter gjeldande kystzoneplan er sett av til friområde. Dette utgjer området langs sjøen. Etter plan- og bygningslova § 1-8 skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. For å sikre desse omsyna, med særleg vekt på ålmenta sitt høve til ferdsel, og hindre ei privatisering i strandsona, må tomta avgrensast mot sjøen. Vi rår til at tomtegrensa får ein avstand på minst 20 meter mot sjøen.

.....

Fylkesmannen minner om at det berre kan byggjast på grunn, eller opprette eller endre eigedom, dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold, jf. plan- og bygningslova § 28-1. Det må difor lagast ei forenkla risiko- og sårbarheitsanalyse. Sjekklister for dette er å finne på Fylkesmannen sin nettstad. Under føresetnad av at tomtegrensa avgrensast mot sjøen med tilstrekkeleg avstand, vil vi ikkje gå imot omsøkte frådelling. Eit vedtak der ein gir dispensasjon for frådelling for nær sjøen, vil bli vurdert påklaga."

Uttale frå landbrukskontoret:

Odd Leiv Bjerknes er eigarar av Berknes gnr 2 bnr 2. Eigedomen er ut frå gardskartet totalt på 196 daa – fordelt på 9 teigar. Fordeling i daa på ulike markslag:

Full- dyrka jord	Overflate - dyrka jord	Innmarks - beite	Skog særs høg bonitet	Skog høg bonitet	Skog middel bonitet	Skog låg bonitet	Uproduk- tiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Be- bygd	Ikkje klassi- fisert
15,1	6,4	0	0	50,8	85,7	0	28,6	0	5,8	2,2	1,7	0

Ut frå kartet har eigedomen 2 våningshus, 1 driftsbygningar for landbruk/husdyr, buer og garasjar, og 2 naust. Lista er ikkje komplett.

Eigedomen har ein teig på neset ved Matadalen. Teigen grenser til gnr 3 Lid i sør. På teigen vart det i 1967 oppført ei hytte etter avtale mellom grunneigar og hytteeigar. Det er ein bygslekontrakt, men ikkje tinglyst feste. Ein vil no formalisere eigarforholdet, og ein søker om å dele frå om lag 1,3 daa. Tomta er innteikna frå 14 m NA for hytta og ned til sjøen, i heile teigbreidda.

I høyringsskrivet frå Volda kommune nemner ein og at tomte må avgrensast mot sjøen og at ein må setje av korridor mot bytet i nord.

Det er for tida ikkje sjølvstendig drift på 2/2, men delar av den dyrka jorda er utleigd til aktivt føretak i landbruket. Areal det vert søkt på er i kystsoneplanen (2003001) lagt ut til friområde frå sjøen og opp til hytta. Vidare opp til vegen er teigen sett av til bustader.

Då arealet ikkje er LNF-område vert det ikkje aktuelt med jordlovshandsaming her.

Ein vil ikkje rå frå deling, men på generell basis rår ein til at tomte vert avgrensa til inntil 1 daa."

Helse og miljøkonsekvensar:

[Ingen](#) vesentlege. Jf. at det er ein etablert eigedom og framlegg til vilkår i sak/tilråding

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Fylkesmannen si sjekkliste er gjennomgått. ingen vesentlege negative registreringar.

Vurdering og konklusjon:

Gjennom høyring har det ikkje kome fram nye moment som talar mot omsøkte deling.

Med grunnlag i dei generelle vilkår i Plan og bygningslova om byggetiltak langs sjø, og innspela i saka finn ein det rett å tilrå ein viss avgrensing av eigedomen mot sjø.

Tomte vert såleis tilrådd avgrensa med ei sone på min. 20 m mot sjøen, og vidare bør det avsettast ein korridor med breidde min. 5m mot grensa til eigedomen 2/34 og 2/3 som sikrar tilgang til strandsona frå eksisterande (og ev ny) hytteveg langs nordgrensa av tomte.

I høve delingssøknaden er det lagt fram fråsegn om rett til gangveg til tomte og rett til biloppstillingsplass på hovudbruket sin eigedom ved kommunal veg i bustadfeltet ovanfor fylkesvegen.

Administrasjonen finn dette som ei lite praktisk og ei trafikalt dårleg løysing.

Det bør etablerast biloppstillingsplass og veg til tomte på same side av Fylkesvegen som der tomte ligg. Dette kan gjerast ved sambruk av allereie etablert veg på 2/3 (tilkomst også til 2/34) eller veg parallelt med denne slik at felles avkøyrsløp mot Fylkesvegen kan nyttast.

I søknaden er det elles opplyst at hytta i dag ikkje har innlagt vatn og/eller utslepp frå Wc eller gråvatn.

Sjølv om dette ikkje er etablert i dag, er ein ved deling pliktig til å vurdere tilhøva for utslepp i samband med deling/etablering av ny eigdeom.

For eigedomen er det utslepp til sjø via slamavskiljar eller ei form for tett-tank løysing som synest mest aktuelt om hytta seinare skal få innlagt vatn/etablert utslepp.

Planlagt tilkomstveg bør difor ha slik standard at den kan nyttast ved tøming av slike løysingar. Det bør ved deling også sikrast rett til etablering av leidningar for slike framtidige løysingar over hovudbruket.

Med atterhald om at slike rettar kan sikrast finn ein å kunne tilrå at tomte kan delast i frå.

Jørgen Vestgarden
Utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

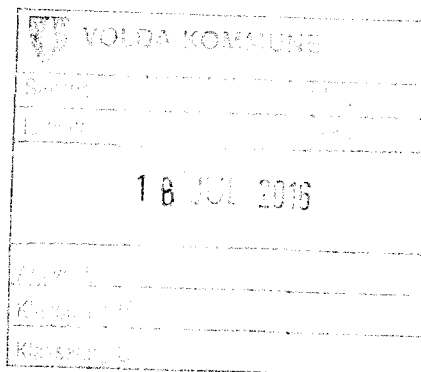
Møre og Romsdal Fylkeskommune
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Statens vegvesen
Ørsta -Volda felles landbrukskontor
Volda kommune -Teknisk sektor
Adv. Lars E . Sande, post@advokatsande.no
Odd Bjerknes, Berknesvegen 996, 6105 Volda
Runar Bjerknes, Sersjantvegen 1, 6105 Volda
Tor Idar Øye, Myrane 8, 6170 Vartdal

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Volda kommune
Stormyra 2

6100 VOLDA



Volda, 15.07.2016

**SØKNAD OM FRÅDELING – REKVISISJON AV KARTFORRETNING – GNR. 2
BNR. 2 I VOLDA – DISPENSASJON.**

På vegne av Odd Bjerknes, eigar av gnr. 2 bnr. 2 i Volda og John Harald Sandblost, følger vedlagt søknad med vedlegg om frådelling av hyttetomta John Harald Sandblost i dag fester på gnr. 2 bnr. 2.

Søknaden gjeld ei tomt på ca 1.300 – 1.400 m² med påståande hytte på Berkneset, jfr. vedlagte kartutsnitt.

Hytta vart oppført i ca 196/67 av Knut Haugland. Mellom Knut Haugland og dåverande eigarar av gnr. 2 bnr. 2, Ingvald Berknes, vart det inn gått bygslekontrakt datert 5. november 1966. Hytta og bygslekontrakta vart overtatt av Torleif Sandblost og seinare av sonen John Harald Sandblost.

Ettersom hyttetomta ikkje er frådelt, har festekontrakta heller ikkje vore tinglyst. Det er no ønskeleg å få formalisert eigarforholdet slik at hytteeigaren får den formelle heimelen til arealet rettsforgjengarar i si tid festa og bygde hytte på.

Det blir lagt til grunn at søknaden om frådelling til fritidseigedom er i strid med kommuneplanen for området der det blir lagt til grunn at arealbruken skal vere LNF. Det blir derfor søkt om dispensasjon frå planen.

I 1967 gav fylkeslandbruksstyret løyve til frådelling, jfr. kopi av møteboka, sak 220/67. Som der lagt til grunn, er parsellen "brattlendt og steinut jord ikkje skikka for jordbruk". Den formelle frådelinga vart imidlertid av ukjente grunnar ikkje gjennomført den gongen.

Frådelinga vil ikkje vere til hinder for tilkomst til og utnytting av gnr. 2 bnr. 2 og vil heller ikkje skape drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Hyttetomta ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar mark. Ei deling vil heller ikkje gå ut over dei andre omsyna som skal takast etter jordlova § 12.

Tilkomst til tomte og rett til parkering vil verte formalisert som rett på hovudbruket ved tinglysing av skøyte.

Postadresse:

Postboks 58
6101 Volda

E-post:

post@advokatsande.no

Telefon:

70 07 74 00

93456429

Heimeside:

www.advokatsande.no

Kontoradresse:

Halkjelsgata 1 (2. etg. Nordea bank)
6100 Volda

Organisasjonsnr.:

871 465 142 MVA

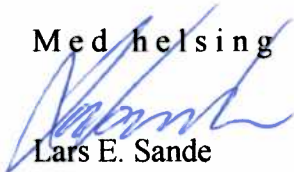
Advokat
Lars E. Sande

Ut frågardskart er gnr. 2 bnr. 2 totalt på 196,3 daa fordelt på ei rekke teigar. Det har ikkje vore drive landbruk på eigedomen på fleire år.

Kostnadene ved delesaka m.v. , skal betalast av **John Harald Sandblost, Lyngåsen 6, 6103 Volda**. Eg ber derfor om at han blir oppført som rekvirent og at fakturering skjer direkte til han..

Dersom det skulle vere nødvendig med ytterlegare opplysningar, ber eg om å verte kontakta.

Med helsing



Lars E. Sande

Vedlegg

ADVOKAT
LARS E. SANDE

Volda kommune
Stormyra 2

6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr. 2016/1230	Avd.
Løpnr.	Sns Torgste
02 SEPT 2016	
Arke	BYGG
Klassering 2	2/2
Klassering 3	

Volda, 01.09.2016

Ref. 2016/1230

**SØKNAD OM FRÅDELING – REKVISISJON AV KARTFORRETNING – GNR. 2
BNR. 2 I VOLDA – DISPENSASJON.**

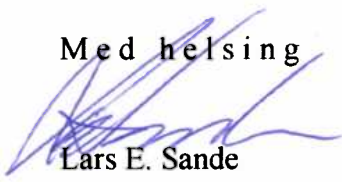
Eg viser til brev frå Volda kommune datert 02.08.16 og kan gi følgande svar på påpeika manglar ved søknaden:

1. Det er ikkje innlagt vatn med tilhøyrande avløpsanlegg i hytta. Tiltakshavar har ikkje planar om etablering av slikt anlegg.

Tiltakshavar er kjend med at det må søkast særleg om løyve til slik etablering dersom dette blir aktuelt.
2. Som det går fram av mitt brev av 15.07.16 vil tomte få rett til tilkomst og biloppstillingsplass på hovudbruket. Dette vil på vanleg måte verte formalisert ved tinglysinga av skøytet.

Fråsegn om dette følger vedlagt.

Med helsing


Lars E. Sande

Vedlegg

Postadresse:

Postboks 58
6101 Volda

E-post:

post@advokatsande.no

Telefon:

70 07 74 00

93456429

Heimeside:

www.advokatsande.no

Kontoradresse:

Halkjelsgata 1 (2. etg. Nordea bank)
6100 Volda

Organisasjonsnr.:

871 465 142 MVA

Bygsle-kontrakt

T. S. ...
Ingvald Berknes og ~~Knut Haugland~~ har idag inngått fylgjande avtale:

1. ~~Knut Haugland~~ skal av Ingvald Berknes bygsle naust og hyttetomt ved sjøen på Ingvald Berknes sin eigedom; grn. 2. br.nr.2. Tomta er på ca. 1000 m².
2. Bygslekontrakta gjeld i 50 - femti år - frå 1. januar 1967.
3. Knut Haugland skal i bygslepengar betale ein gong for alle kr. 150,00. og kr. 300,00 pr. år i leige.
4. ~~Knut Haugland~~ skal ha rett på gangsti til tomte si på Ingvald Berknes sin eigedom, langs garden mellom Ingvald Berknes og Erling Berknes sine eigedomar.

Berknes/Volda, den 5. november 1966.

Ingvald Berknes
kjøpar

Knut Haugland
seljar

Detaljkart 16
Volda Kommune
M. 1 7000
Eigengodkjent
Volda kommunestyre
Sak 001/03 den 30.01.03

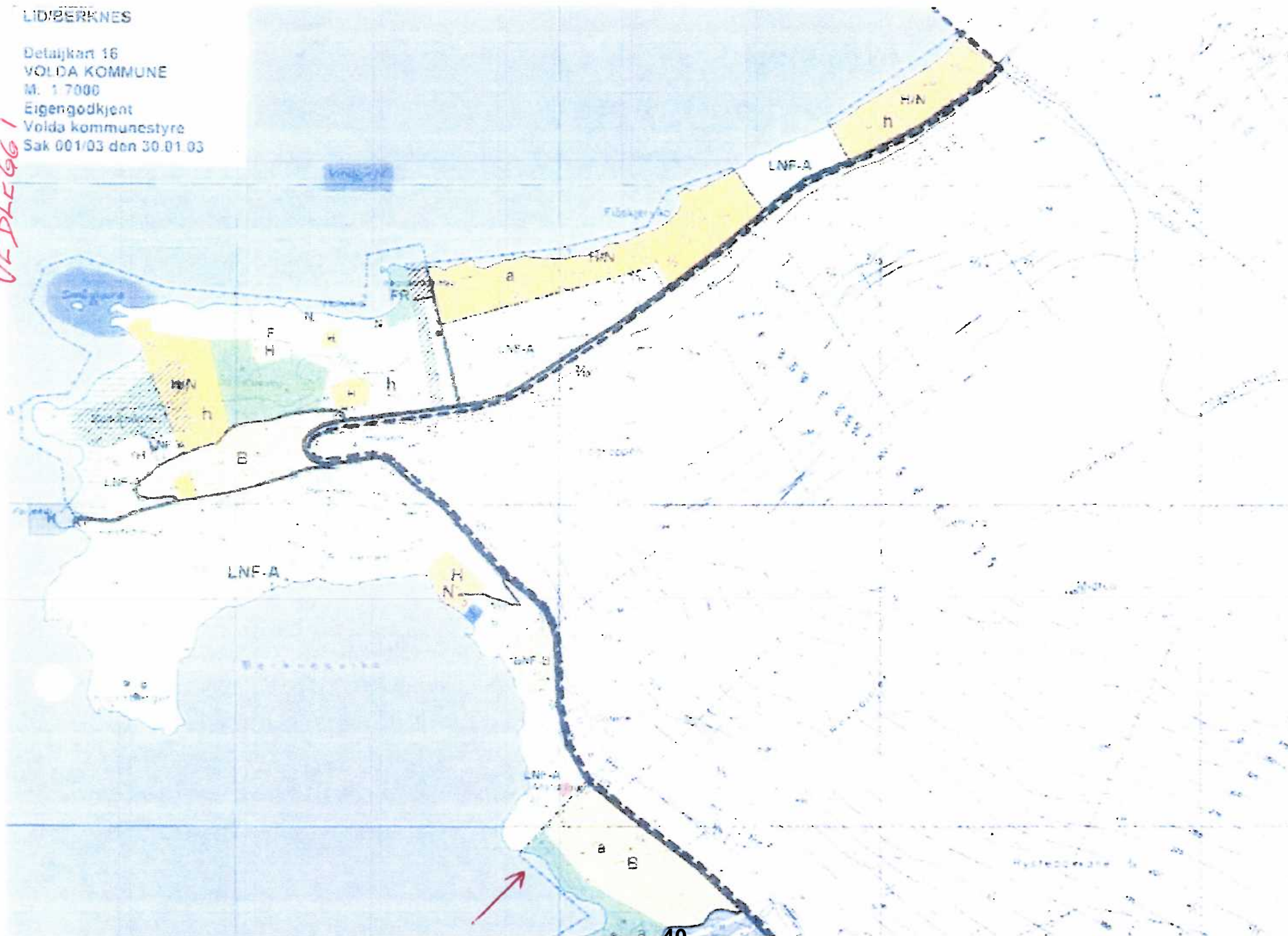
VOLDÅ KOMMUNE

M. 17000

Eigengodkjent

- Volda kommunestyre

Sak 001/03 den 30.01.03



100 m

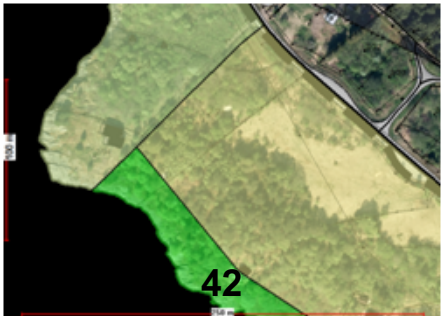
2/3

2/2

2/34

100⁴¹ m







STADFESTING

Odd Bjerknes eigar av gnr. 2 bnr. 2 i Volda, stadfester at tomte som er søkt frådelt i Volda kommune si sak 2016/1230, vil få gangtilkomst over hovedbruket frå hovedvegen og langs bytet mot gnr. 2 bnr. 3.

Tomte vil også få rett til biloppstillingsplass på gnr. 2 bnr. 2 i geila mellom gnr. 2 bnr.6 og gnr. 2 bnr. 109 i tilknytning til kommunal veg.


.....

Odd Bjerknes

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer: 2016/1230	Avd: Torgste
7 APR 2017	
BYGG 2/2	
Klassifisering:	

Volda kommune
Servicekontoret
Stormyra 2

6100 VOLDA

Volda, 05.04.2017

Arkivsak nr. 2016/1230

FRÅDELING AV BEBYGD TOMT –GNR. 2 BNR. 2 I VOLDA - KLAGE

Eg viser til forvaltningsutvalet sitt vedtak den 14.03.2017 i sak PS 21/17 der det vart gitt dispensasjon frå gjeldande arealbruk i kommuneplanen og tilhøyrande plankrav, for frådeling av eksisterande bebygd hyttetomt på gnr. 2 bnr. 2 i Volda på visse vilkår.

Vilkåra som er stilte som løyve for frådelinga, vert med dette påklaga.

1 Plansituasjonen

I følge **kystsoneplanen** eigengodkjend i Volda kommune den 30.01. 2003, ligg nederste delen av tomta innanfor areal avsett til friområde, jfr. vedlagte kart. (**vedlegg 1**)

Arbeidet med å regulere området Lid-Kråkeneset vart sett i gong i 2006, jfr. vedlagte kunngjering i Møre frå 8. april 2006 (**vedlegg 2**). I utkastet til reguleringsplan var nederste delen av tomta foreslått lagt ut til friområde. Dette protesterte så vel grunneigaren Odd Bjerknes som festaren John Harald Sandbløst på, jfr. vedlagte kopi av klage datert 10.05.06. (**vedlegg 3**)

Som det m.a. går fram av klagen, vert det protestert på at deler av hyttetomta vert regulert til friområde og det blir bedt om at grensa for friområde blir flytta mot aust.

I den vedtatte overordna **reguleringsplanen** frå 2009, er nederste delen av tomta ikkje lenger omfatta av planen, jfr. vedlagte utsnitt av reguleringsplanen med ikrafttredelse 18.06.09. (**vedlegg 4**)

Dette tyder på at grunneigar og festar har fått medhald i klagen og at kommunen har samtykka i at området skal vere uregulert. Det må derfor kunne leggest til grunn at kystsoneplanen sine føresetnader om at nederste delen av tomta skal vere friområde, i realiteten er tatt ut av planen og at området er å sjå på som LNF-område.

2. Innløyising av festetomt

Søknaden om fradeling av bebygd hyttetomt er som det går fram av mitt brev av 15.07.16 ein søknad om fradeling av tomta John Harald Sandblost fester av Odd Bjerknes. Tomta er bebygd og hytta har vore og er nytta som fritidsbustad. Søknaden er defor ein søknad om **fradeling av ei feste tomt til uendra bruk.**

Uavhengig av kva plansituasjon som gjeld for området, er det m.a. av sivilbudsmannen og Justisdepartementet, lagt til grunn at **kommunen ikkje kan nekte å gi løyve til fradeling** når vilkåra for å krevje tomta innløyst er til stades.

Eg legg ved følgende uttaler m.v. som klart viser dette:

./ 1. Uttale frå Sivilomodsmannen av 4. oktober 2010 (vedlegg 5)

Eg viser her særleg til s. 2: ”En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem”

./ 2. Brev datert 25.05.2016 frå Kommunal og Moderniseringsutvalet til fylkesmannen i Møre og Romsdal vedlagt tolkingsuttale frå Justisdepartemenet. (vedlegg 6)

Eg viser særleg til s. 7: ” Ut frå tomtefestelova samanhalde med plan og bygningslova, lovforarbeida og reelle omsyn legg vi til grunn at kommunen her ikkje kan nekte å gi delingsløyve dersom vilkåra i § 31 tredje ledd er oppfylt. Slik vi ser det, gjeld dette også i tilfelle der ei deling kan vere i strid med føresegnar i eller i medhald av plan- og bygningslova, t.d. gjeldande reguleringsplan for området, kfr. Plan og bygningslova § 63. Ei slik tolking har klar støtte i Ot.prp. nr. 41 (3003-2004) s. 35 venstre spalte (punkt 5.6.2), som er sittert ovanfor. Kommunen må likevel kunne stille visse krav til tomteutforminga, så lenge krava er saklege og ikkje er så tyngande at dei reelt sett stenger for innløyising eller inneber at gjennomføringa av innløyisinga blir vesentleg vanskeleggjort.”

Dei vilkåra som kommunen har stilt som vilkår for frådelling, er ikkje sakelege i forhold til den faktiske situasjonen og gjeldande reglar.

Som vist til i pkt. 1, er plansituasjonen i beste fall uklar. Ettersom plansituasjonen i seg sjølv ikkje gir rett til å nekte frådelling, er de heller ikkje høve til å avgrense utstrekniga av tomta med ei sone på min 20 m mot sjøen med den grunngeving at sona skal tene til areal for ålmenta. Utgangspunktet er at det er det arealet som faktisk er nytta som fritidstomt som kan frådelast utan dispensasjon. Eg nemner i denne samanhengen også at naboeigedomen, gnr. 2 bnr. 34 omfattar strandlina.

Festaren har opparbeidd trapp til sjøen der det også er sprengt ut for oppføring av naust. Nausttomta blir i dag nytta til båtoppstillingsplass og der er montert kran for å heise opp båten. Heile tomta som skal innløyast vert såleis nytta av festaren.

Utan å nytte trappa, er det, også austfrå, uråd å kome til stranda på bnr. 2 grunna ein bratt fjellknaus som går i sjøen. Det har derfor ingen praktisk betydning for ålmenta om nederste delen av tomta vert halde utanom frådelinga.

Vilkåret om å avsette ein korridor på hovedbruket med breidde på min. 5 meter for å sikre tilgang til stransona, er det ikkje høve til å stille i samband med søknad om frådelling til uendra bruk av eksisterande festetomt. Vilkåret vitnar dessutan om manglande kjennskap til terrengforholda på staden i det der er så bratt at det på det næraste er uframkomeleg å kome til standa slik lagt til grunn.

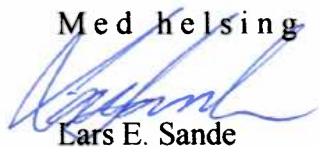
Heller ikkje kan det i denne saka stillast vilkår om etablering om biloppstillingsplass m.v. eller sikring av grunnlag for framtidig framføring av vassleidning m.v.

Eg ber Volda kommune gjere om vedtaket i saka når det gjeld dei krava som er stilte for å gi deleløyve.

Som det går fram ovanfor jfr. uttalen frå Justisdepartementet i tolkingsuttalen vedlagt brevet til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, kan kommunen ikkje nekte å gi deleløyve når vilkåra om innløyasing av festetomt i tomtefestelova er til stades. Eg ber derfor Volda kommune gjere om vedtaket i den forstand at dei vilkåra som er oppstilte for å samtykke i frådelling, vert oppheva.

Dersom kommunen ikkje gjer det, er dette brevet å sjå på som ei klage til fylkesmannen og eg ber saka oversendt dit.

Med helsing



Lars E. Sande

Vedlegg

VEDLEGG 5

Fradeling av tomt til fritidsformål

4. oktober 2010 (sak 2010/108)

Søknad om fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål ble avslått. Fradelingen var i strid med gjeldende arealdisponering i kommuneplanens arealdel og bebyggelsesplan. Hovedtemaet var om fradelingen ville innbære endret bruk av eiendommen.

Ombudsmannen fant ikke grunnlag for å rette kritikk mot fylkesmannens konklusjon om at fradelingen innebar endret bruk av eiendommen, men han kunne ikke se at det var relevant å legge vekt på hvilken plantype området var underlagt. Det avgjørende måtte være den bruk som hadde vært forut for den fastsatte arealdisponeringen, sammenholdt med den bruk fradelingen hadde til formål å gjennomføre.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal omgjorde etter klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Åfjord kommunes vedtak om tillatelse til fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål. Det ble lagt til grunn at den aktuelle tomten var avsatt til landbruks-, natur- og friluftsfomål (LNF-område) i kommuneplanens arealdel (vedtatt 3. september 2003), og til landbruksområde - jord- og skogbruk - i gjeldende bebyggelsesplan for Nygård (vedtatt 4. september 2002). På bakgrunn av opplysninger om tilstand og faktisk bruk konkluderte fylkesmannen med at bygningen ikke var i bruk til fritidsformål på det daværende tidspunktet, og at den heller hadde vært i bruk som fritidsbolig da planen ble vedtatt. Fylkesmannen la til grunn at fradelingssøknaden var i strid med gjeldende planer og kunne ikke se at det forelå «særlige grunner» for å dispensere, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl.) § 7.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal ble herfra spurt blant annet om saken ble ansett å falle utenfor de tilfeller som kunne behandles i henhold til læren om fradeling til uendret bruk. Det ble også spurt om hva bygningen på parsellen hadde vært benyttet til, og når bruken eventuelt opphørte. Videre ble det bedt opplyst om fylkesmannen hadde foretatt en selvstendig vurdering av bygningens tilstand, og i så fall hva slags dokumentasjon/undersøkelser denne vurderingen var basert på. Herunder ble det spurt om søkeren var oppfordret/gitt anledning til å gjøre nærmere rede for tidligere bruk av bygningen og dens tekniske tilstand.

Under henvisning til en tidligere ombudsmannssak (ref. 2004/1510) og en uttalelse fra Miljøverndepartementet 22. august 2005, la fylkesmannen i svarbrevet til grunn «at det må skilles mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder». På bakgrunn av at omsøkte eiendom var avsatt til jord- og skogbruk i bebyggelsesplanen fra 2002, konkluderte fylkesmannen med at det ikke kunne være tale om fradeling til uendret bruk. Det ble videre lagt til grunn at selv om bygningen tidligere hadde vært brukt som fritidsbolig, kunne den ikke karakteriseres som dette nå. Utgangspunktet for vurderingen var bygningens tilstand og hvilken bruk den kunne anses egnet til. Ut fra tilsendte bilder la fylkesmannen til grunn at den aktuelle bygningen var preget av «lang tids forfall», og at den ikke var egnet til varig opphold og bruk som fritidsbolig. Det ble videre vist til kommunens vurderinger etter avholdt befarings der det fremgikk at «bygningen bar preg av å ikke ha vært bebodd på lange tider, og at den var i sterkt forfall». På bakgrunn av disse opplysningene la fylkesmannen til grunn at bygningen heller ikke var i bruk som fritidsbolig da bebyggelsesplanen ble vedtatt. Selv om bygningen var vist på plankartet, ble ikke området lagt ut som fritidsbebyggelse. Fylkesmannen mente dette talte for at bygningen ikke var vurdert som fritidsbebyggelse ved vedtakelsen av planen. Det ble for øvrig pekt på at bebyggelsesplanen ble utarbeidet på bakgrunn av forslag fra grunneieren, og at det derfor ville

vært nærliggende at eiendommen ble avsatt til fritidsformål dersom dette var den aktuelle bruken av området på det aktuelle tidspunktet.

Fylkesmannens svar ble forelagt klageren, men han hadde ikke ytterligere merknader.

Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

«Deling av eiendom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 93 bokstav h. Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.

Eiendommen er etter det opplyste avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, og til landbruksområde; jord- og skogbruk, i gjeldende bebyggelsesplan. Det følger av plbl. § 28-2 syvende ledd, jf. § 31 nr. 1 at en endelig bebyggelsesplan «er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område», og at grunnen heller ikke på annen måte kan «tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen». For kommuneplaner følger det av § 20-6 annet ledd: «Tiltak som nevnt i «§§ 81, 86 a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.» Utgangspunktet er at både kommuneplan- og bebyggelsesplan kun får virkning fra vedtakelsestidspunktet, og således ikke rammer en allerede eksisterende og lovlig arealutnyttelse.

En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.

Når dette er sagt, har jeg på bakgrunn av de tilsendte fotografier og opplysninger om bygningens tilstand ikke grunn til å rette kritikk verken mot fylkesmannens saksbehandling eller standpunktet om at bygningen ikke ble benyttet til fritidsformål. Dette gjelder både ved vedtakelsen av bebyggelsesplanen i 2002 og arealdelen til kommuneplanen i 2003.

Heller ikke fylkesmannens dispensasjonsvurdering gir grunn til rettslige innvendinger. Avgjørende for om det skal gis dispensasjon etter plbl. § 7, er om det foreligger «særlige grunner». Dette vil bero på en skjønnsmessig helhetsvurdering ut fra forholdene i den konkrete sak og de aktuelle regler i lov eller gjeldende planer som det er søkt om dispensasjon fra. Plan- og bygningsmyndighetens oppgave er å foreta en avveining mellom de hensyn kommuneplanen og bebyggelsesplanen skal ivareta og hensyn som taler for dispensasjon. Fylkesmannen synes på en saklig måte å ha vurdert de relevante hensyn som gjør seg gjeldende i denne saken.

Fylkesmannens klageavgjørelse kan etter dette ikke kritiseres herfra.»

Publisert: 06.12.2010



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Fylkeshuset
6404 MOLDE

Deres ref
2016/2540

Vår ref
15/3058-13

Dato
25.05.2016

**Foreløpig svar på henvendelse om plan- og bygningsloven § 28-1 - spørsmål om krav til
sikker byggegrunn ved innløsning av festetomt.**

Vi viser til brev av 28. april 2016 vedrørende ovennevnte.

Vi har anmodet Lovavdelingen om å presisere deres uttalelse fra 2007 vedrørende forholdet mellom plan- og bygningsloven og innløsningsreglene i tomtefesteloven. Vi har bedt Lovavdelingen om å prioritere henvendelsen. Vi vil besvare henvendelsen fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal så snart vi har mottatt svar fra Lovavdelingen.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Else-Karin Øvernes
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Regjeringen.no

§ 32 - Forholdet mellom innløysingsreglane i tomtefestelova og plan- og bygningslova

Tolkningsuttalelse | Dato: 10.06.2008 | Justis- og beredskapsdepartementet
(<http://www.regjeringen.no/no/dep/jd/id463/>)

Tolkningsuttalelse fra lovavdelingen

Mottager: Miljøverndepartementet

Deres referanse: 200603425-/MT

Vår referanse: 200702012 EP TFJ

Forholdet mellom innløysingsreglane i tomtefestelova og plan- og bygningslova

1. Vi viser til Dykkar brev 9. mars 2007, der det blir reist spørsmål om forholdet mellom innløysingsreglane i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova) og plan- og bygningslova 14. juni 1985 nr. 77. Spørsmålet er i kva grad reglane i plan- og bygningslova gjeld ved innløysing av festetomter i medhald av tomtefestelova, og då særleg om det er krav om delingsløyve etter § 93 første ledd bokstav h. Ei tilsvarande problemstilling reiser seg i forhold til delingsforbodet i lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) § 12 første ledd. Drøftinga vil i det følgjande primært knyte seg til plan- og bygningslova, men også forholdet til jordlova vil bli vurdert.

2. Tomtefestelova § 32 tredje ledd lyder slik:

”Til innløysing av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med heimel i festeavtala, trengst det ikkje samtykke frå offentleg styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikkje trongst etter reglane på den tida.”

Regelen må sjåast i samanheng med føresegna i tomtefestelova § 34 første ledd andre punktum. Etter denne føresegna kan ein tredjeperson med rett til bortfestareigedomen (t.d. ein panthavar) ikkje setje seg i mot at tomta seinare blir løyst inn, dersom han eller ho må reknast å ha gitt samtykke til bortfestinga utan atterhald mot innløysing. Dei to føresegnene byggjer på eit sams prinsipp. I NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste s. 62 er det formulert slik:

“Utvalet meiner utgangspunktet må vera at bortfeste av tomt til bustadhus eller fritidshus vert rekna som ein endeleg disposisjon i relasjon til framtidig råderett over tomta. Korkje bortfestaren eller andre bør kunne rekna med at tomta seinare skal koma tilbake til hovudeigedomen når den fyrst er festa bort til eit slikt formål.”

Den same grunntanken har kome til uttrykk i Ot.prp. nr. 29 (2003–2004) Om lov om endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, sjå t.d. s. 29 venstre spalte, der det heiter:

“Skal ein sikre festaren sin butryggleik, kan det vere vanskeleg å forsvare at styresmaktene ved mogleg innløysing skal kunne nekte deling ut frå at dei skal vareta omsyn som føreset at huset på festetomta er plassert der meir midlertidig. Utviklinga i høvet mellom bortfestarane og festarane når det gjeld bustad- og fritidstomter, er gått i retning av vern for festarane slik at festetomter etterkvart i røynda må reknast som varig omdisponert. Spørsmålet er derfor om ein ikkje bør ta konsekvensen av dette også i høve til det offentlege, sjølv om det offentlege til dømes ved eit samtykke til deling etter jordlova i til dømes 1971 ikkje la til grunn at festet ville gi ei permanent omdisponering av jorda.”

Tolkinga av tomtefestelova § 32 tredje ledd må ikkje berre skje på bakgrunn av prinsippet om varig omdisponering, men også ut frå eit meir overordna ønskje om å leggje til rette for at den som eig huset, også skal kunne bli eigar av tomta. Etter at ein fekk reglar om innløysing i lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste, har retten til innløysing blitt vesentleg utvida. Føresegna i tomtefestelova § 32 tredje ledd er berre ei av fleire føresegner som reflekterer eit ønskje frå lovgivarhald om å leggje til rette for innløysing.

I juridisk teori har Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingrett, 6. utgåve 2007 side 251, lagt til grunn at det ikkje er nødvendig å søkje om delingsløyve etter plan- og bygningslova § 93 dersom skipinga av festehøvet kravde offentleg samtykke eller dersom slikt samtykke ikkje var nødvendig på det tidspunktet, men drøftinga av spørsmålet er knapp.

3. Eit sentralt spørsmål er kva som skal reknast som "samtykke til bortfeste" etter tomtefestelova § 32 tredje ledd, og vidare kva som skal reknast som eit samtykke til innløyning frå offentleg styresmakt etter den same føresegna. Problemet er m.a. at den tilgrensande offentlegrettslege lovgivinga til dels er formulert i ein annan terminologi. Mellom tomtefestelova § 32 tredje ledd og jordlova § 12 første ledd er det rett nok godt samsvar. Jordlova § 12 første ledd talar eksplisitt om å gi samtykke til bortfeste, jf. tredje punktum samanhalde med første punktum. Regelen i tomtefestelova § 32 tredje ledd inneber at eit slikt samtykke til bortfeste også skal reknast som eit samtykke til frådeling etter jordlova § 12. I desse tilfella er det derfor ikkje nødvendig å søkje om delingsløyve etter jordlova.

Plan- og bygningslova byggjer på ein noko annan omgrepsbruk. Det er derfor ikkje like klart kva slags vedtak som kan reknast som samtykke til bortfeste og samtykke til innløyning etter tomtefestelova § 32 tredje ledd. Det kan også vere faktiske og juridiske skilnader frå sak til sak, som gjer at spørsmålet kan oppstå i ulike variantar.

4. Eitt typetilfelle synest klart: Dersom kommunen har gitt frådelingsløyve i samband med bortfeste av ei eining for meir enn 10 år (jf. plan- og bygningslova § 95 nr. 5 andre ledd), og delingsforretning er gjennomført, trengst ikkje noko nytt delingsløyve i samband med at eininga blir løyst inn etter reglane i tomtefestelova.

5. Meir vanleg er det at kommunen etter søknad har gitt løyve til "opprettelse av en enhet som kan festes bort i mer enn 10 år", jf. plan- og bygningslova § 93 første ledd bokstav h. Før det blir etablert slike festeforhold, skal det også haldast kartforretning, jf. lov 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) § 2-1 andre ledd. Spørsmålet er om kommunen med dette har gitt eit "samtykke til bortfeste" etter tomtefestelova § 32 tredje ledd og om innløyning i så fall kan gjennomførast utan at det er nødvendig med delingsløyve frå kommunen.

Både plan- og bygningslova og delingslova føreset nok at den som løyser inn ei festetomt i medhald av tomtefestelova, må søkje om delingsløyve på vanleg måte dersom festetomta skal bli ein eigen grunneigedom. Dette går fram av delingslova § 3-1 tredje ledd:

"Ny grunneiendom kan ikke opprettes uten at det først er holdt delingsforretning. Kommunen må ha gitt tillatelse til deling før delingsforretning utføres, jf. plan og bygningslovens § 93 første ledd bokstav h."

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering er denne føresegna vidareført i § 10 første ledd første punktum, men her er det ikkje skilt mellom delingsløyve og løyve til å opprette festeeining. Det er noko uklart om det var meininga å gjere ei endring her, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) side 179 venstre spalte. Lova er enno ikkje i kraft.

Føresegnene i plan- og bygningslova og delingslova talar etter dette for at reglane om delingsløyve gjeld også ved innløysing av festetomter etter tomtefestelova. Dersom ein ikkje gjer ei innskrenkande tolkning av delingslova § 3-1 tredje ledd, vil det vere nødvendig med delingsløyve, sjølv om det er oppretta ei eiga eining for festegrunnen og gjennomført kartforretning i samband med skipinga av festeforholdet. Etter § 3-1 første ledd andre punktum vil det då vere krav om (ny) kartforretning i samband med innløysinga dersom det ligg føre målebrev frå før, om ein ikkje tolkar denne føresegna innskrenkande.

Forarbeida til føresegna i tomtefestelova § 32 tredje ledd gir ikkje noko klart svar på spørsmålet om det er nødvendig med delingsløyve etter plan- og bygningslova. Ei føresegn om offentleg samtykke ved innløysing vart foreslått av Sivillovbokutvalet i NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste, sjå lovforslaget § 3-2. I spesialmerknaden til føresegna heiter det m.a. at eit offentleg samtykke til bortfeste etter framlegget også blir eit samtykke til frådeling i tilfelle av innløysing, jf. s. 62 høgre spalte i utgreiinga. Av samanhengen går det fram at det ikkje skulle vere nødvendig å søkje om delingsløyve i desse tilfella.

Odelstingsproposisjonen, Ot.prp. nr. 41 (2003–2004), inneheld også enkelte formuleringar som kan tyde på at det ikkje skal vere nødvendig å søkje om delingsløyve dersom kommunen i si tid gav løyve til å skipe festeforholdet eller dersom det ikkje var krav om slikt løyve på bortfestingstida. Uttrykket "unntak frå krav om offentlig samtykke" er brukt fleire stader i proposisjonen, t.d. på s. 35 og 36 (punkt 5.6.2).

I denne situasjonen finn Lovavdelinga grunn til å leggje vesentleg vekt på formålet med føresegna i § 32 tredje ledd slik dette har kome til uttrykk i lovforarbeida. Formålet er å styrke innløysingsretten ved at det offentlege ikkje skal kunne hindre gjennomføringa av innløysingskrav dersom festaren har krav på innløysing etter reglane i tomtefestelova. I Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) er det formulert slik (punkt 5.6.2 s. 35 venstre spalte):

"Departementet ser det som mest hensiktsmessig at retten til innløsning følger av reglene i tomtefesteloven, som bygger på en avveining av hensyn på fester- og bortfestersiden, og de offentlige interesser som gjør seg gjeldende. Innløsning vil etter departementets oppfatning normalt ikke komme i strid med hensynene bak jordloven og plan- og bygningsloven fordi tomtefesteforholdet allerede innebærer en varig omdisponering av tomten. Det vises her til begrunnelsen som er anført i høringsnotatet, jf. punkt 5.3."

Lovavdelinga meiner på denne bakgrunnen at det ikkje trengst delingsløyve der kommunen har gitt løyve til å opprette ei festeeining, jf. plan- og bygningslova § 93 første ledd bokstav h. Her er det halde kartforretning over grensene for tomta før løyvet vart gitt. Denne tolkinga vil jamvel høve godt med lov om eigedomsregistrering § 10.

6. Der det ligg føre korkje delingsløyve eller løyve til å opprette festeeining fra før, er stillinga annleis. Formålet med føresegna i tomtefestelova § 32 tredje ledd krev likevel ikkje at ein gjer unntak frå kravet om delingsløyve i plan- og bygningslova. For å realisere formålet er det tilstrekkeleg at kommunen ikkje kan nekte å gi delingsløyve i dei tilfella § 32 tredje ledd regulerer. Ei slik løysing harmonerer godt med frådelingsreglane i delingslova og plan- og bygningslova, som det er gjort greie for ovanfor. Vi viser elles til at innløyasing ved punktfeste skal handsamast på same måte som innløyasing av andre festeforhold med omsyn til offentlegrettslege reglar om løyve, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) s. 36 venstre spalte (punkt 5.6.2). Vidare viser vi til at regelen i § 32 tredje ledd også gjeld i tilfelle der samtykke til å skipe festeforholdet ikkje trongst på bortfestingstida. I begge desse situasjonane har vi vanskeleg for å sjå korleis ein skal kunne løyse inn ei festetomt og opprette ein ny grunneigedom utan å følgje reglane og systemet i plan- og bygningslova og delingslova, medrekna ordninga med delingsløyve.

Utfrå tomtefestelova samanhalde med plan- og bygningslova, lovforarbeida og reelle omsyn legg vi til grunn at kommunen her ikkje kan nekte å gi delingsløyve dersom vilkåra i § 32 tredje ledd er oppfylt. Slik vi ser det, gjeld dette også i tilfelle der deling kan vere i strid med føresegner i eller i medhald av plan- og bygningslova, t.d. gjeldande reguleringsplan for området, kfr. plan- og bygningslova § 63. Ei slik tolking har klar støtte i Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) s. 35 venstre spalte (punkt 5.6.2), som er sitert ovanfor. Kommunen må likevel kunne stille visse krav til tomteutforminga, så lenge krava er saklege og ikkje er så tyngande at dei reelt stenger for innløyasing eller inneber at gjennomføringa av innløyasinga blir vesentleg vanskeleggjort.

7. Justisdepartementet ser det som uheldig at det ikkje går klart fram av regelverket at delingsløyve etter plan- og bygningslova må til for innløyasing av tomter etter tomtefestelova, men at kommunen ikkje har høve til å avslå delingsløyve. I arbeidet med ny plan- og bygningslov som pågår, bør departementa difor sjå til at regelen blir lovfest.

Justis- og beredskapsdepartementet

TILHØRENDE LOV

> [Tomtefesteloven](http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/tomtefesteloven/id455474/) (<http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/tomtefesteloven/id455474/>)



Regjeringen.no

Ansvarlig for Justis- og beredskapsdepartementets sider:

Ansvarlig redaktør: Gunnar A. Johansen

Nettredaktør: Guttorm Aanes

Ansatte i JD: Depkatalog

Organisasjonsnummer: 972 417 831

VEDLEGG 3

John H Sandbløst
Lyngåsen 6

6100 VOLDA

Volda 10.05.06

AG Plan og Arkitektur AS
Postboks 135

6151 ØRSTA

Klage på reguleringsendring Lid – Kråkeneset

Viser til kunngjering i avisa "Møre" 8. april og orientering på dykkar kontor 19. april vedkomande reguleringsendring på Lid – Kråkeneset.

Underteikna vil protestere mot at delar hyttetomta vår vert regulert til friområde. Vi har hatt hytte her sidan tidleg på syttitalet og tomt er opparbeidd med ute-plass og veg til sjøen. Det er vanskeleg med tilkomst til sjøen utan å nytte opparbeidd trapp. Framand ferdsel vil forringe den ro og privatliv som ein ynskjer å ha på ei hytte.

Frå vår tomt er det ikkje tilkomst til det friområde på Kråkeneset i strandsona grunna ein bratt fjellknaus som går i sjøen. For å kome forbi denne må ein gå bak i skogen og nær opp til ei anna hytte.

Ein har ikkje som hensikt å hindre ferdsel for ålmenta i strandsona, men ein kan ikkje godta at tomta vert lagt ut som friområde. Ber at grensa for friområde blir flytta mot aust, sjå vedlagde kart.

Om klage ikkje vert tatt til fylgje, vil ein vurdere å søkje juridisk bistand for å få hytte og tomt innløyst.

Med vennleg helsing

John H Sandbløst
John H Sandbløst

Odd Berknes
Odd Berknes
grunneigar

Kopi:
Volda Kommune
Teknisk etat v/ Per Heltne

Arkivkopi

Serutskrift av sak 158/70 handsama av VOLDA BYGNINGSRÅD i møte den 17. juni 1970.

Sak 158/70: THORLEIF SANDBLÅST -OPPFØRING AV HYTTE PÅ BERKNES.

Byggemelding av 3.6.1970 for oppføring av hytte på Berknes, vedlagd situasjonskisse og teikning av hytta i 2 ekspl.

Bygningsrådet har tidlegare den 26.6.1968 tilrådd dispensasjon frå strandlova på nærare vilkår og dispensasjonen er innvilga av formannskapet 10. september 1968.

Med brev av 16.7.1969 har bygningssjefen ved synfaring i området vorte merksam på at Sandbløst har sett igang arbeid utan løyve frå bygningsrådet og at hytta må trekkast tilbake på tomta for å få ei forsvarleg plassering i terrenget.

Bygningssjefen rår til slikt vedtak:

"Planen for oppføring av hytte blir godkjent i samsvar med søknaden på følgjande vilkår:

1. Bygningsrådet syner til vedtaket sitt den 26.6.1968 og til vedtak i friluftsnemnda, og til brevet frå bygningssjefen av 16.7.1969.
2. Bygget må plasserast på staden av bygningssjefen og trekkast så langt tilbake på tomta at det får ein forsvarleg plassering i terrenget.
3. Til hyttetomta må det sikrast vegrett, rett til vassforsyning og rett til biloppstillingsplass utanfor vegområdet.
4. Elles må eigaren finne seg i dei reglar som måtte bli vedtatt av bygningsrådet for renovasjon, kloakk, vassforsyning og vern om naturen i området.

VEDTAK: Samrøystes etter tilrådinga.

Rett utskrift:

Signe Foldal

Går som melding tilfjærr Thorleif Sandbløst med di ein viser til vedtaket ovanfor.

Ein gjer merksam på at byggearbeidet ikkje må settast igang før hytta er plassert av bygningssjefen.

./.. 1 sett teikning m/byggemelding i retur.

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA, 29.6.1970

Sigbjørn Hessen

ARK.

Herr

Thorleif Sandblost

Volda.

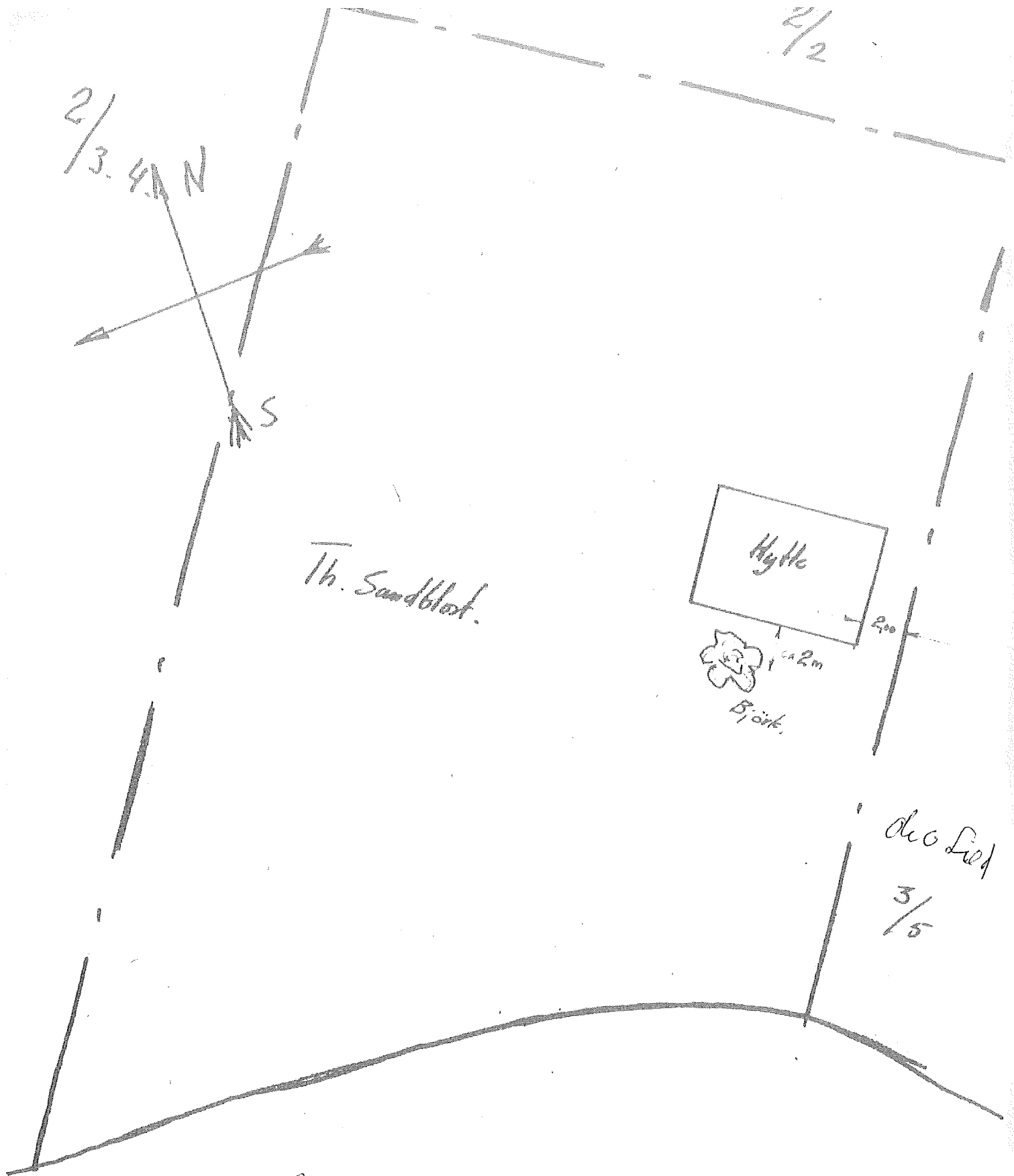
Vi legg ved ei skisse som viser plasseringa av hytta Dykkar , som vi vart einige om ved synfaring den 20/8-70. Som denne viser hytta plassert mindre enn 4m frå nabogrense. Det vart av tekn. etat lova å hjelpe til med avtale med nabo om dispensasjon.

Angående plassering av naust kan vi ikkje finna noko vedtak i Bygningsrådet.

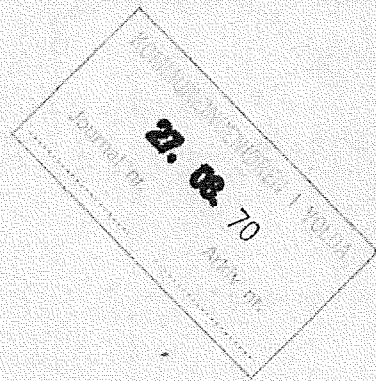
Ingeniørkontoret i Volda 24/8-70

Bygn. sjef

Reidulf Langvatn



Avst. til nabo på G. $\frac{3}{15}$ 2.00 m
 Avst. til björk på rydningen av huset ca 2.0 m
 M 1:20



VOLDA BYGNINGSRÅD

HET

Søknad om oppføring av naust

Dig er gitt av fylkesfriluftsmannskapet
(i sak D. Formanskap 297/68 og)
med brev av 7/10-1968.

Er om et naust planlagt
bli behandlet av Bygningrådet.

Volda 28/8-1970

Thoralf Sandvik

Th. Sandblest



Bensinstasjon - Bilelektrisk - Dekk- og batterilager

Postgiro 492 09

Telefon 343

Volda, den 28/7. 1970.

Volda Bygningsråd.
Volda.

Vedr. Deres brev av 29.6.1970. sak nr.158/1970;

Undertegnede ber Bygningsrådet å sørge for att bygningskontrollen straks plasserer nevnte hytte slik at arbeidet kan settes igang.

Det er nå 2 1/2 år siden jeg overtok tomten og i ventetiden har jeg betalt grunnleie uten å få benytte den.

Likeledes må bygningskontrollen plassere nøstett som jeg har fått godkjent. Sak. nr.297/68.

Deres svar inntesees med takk innen 15. august 1970.

Thorleif Sandblest.

Thorleif Sandblest.

Langvate hf.-plasser bygge



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar:	Jørgen Vestgarden/ Per Heltne	Arkivsak nr.:	2014/956
		Arkivkode:	2/ 105

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
48/17	Forvaltningsutvalet	06.06.2017

GBR 2/105 OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE. DISPENSASJON FRÅ PLAN. KLAGE OVER VEDTAK I FORVALTNINGSUTVALET SAK 31/17.

Administrasjonen si tilråding:

- 1. Forvaltningsutvalet sluttar seg til administrasjonens vurdering av at klaga er rettidig motteken innan for gjeldande klagefrist, og at det ikkje er grunnlag for avvising av klage slik kravd.*
- 2. Forvaltningsutvalet finn ikkje at det i motteken klage, e-post motteke 11.05.2017 og 12.05.2017, er framsett moment som ikkje var kjent for utvalet ved handsaming av sak 31/17 den 18.04.2017, og som gir grunn til endra haldning i saka. Forvaltningsutvalet held såleis fast på sitt vedtak i sak 31/17.*
- 3. Forvaltningsutvalet finn ikkje grunn til å gje saka utsettande verknad i høve til vidare klagehandsaming. jf. forvaltningslova § 42.*

Vedleggsliste:

Forvaltningsutvalet sak 31/17 med vedlegg. 18.04.2017.

Alice Bjerknes og Astrid Bjerknes Roset, brev u-datert, motteke 11.05.2017

Alice Bjerknes og Astrid Bjerknes Roset, brev u-datert, motteke 12.05.2017

Jon Olav Kriken, e-postar med kommentarar til klage.

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Berknes Nord med føresegner

Tidlegare handsaming i Forvaltningsutvalet, sak 87/15 og 23/16

Saksopplysningar/fakta:

Forvaltningsutvalet handsama den 18.04.17, som sak PS 31/17, dispensasjonssøknad for tilbygg til hytte på hyttetomta gnr 2 bnr 105 på Berkneset.

Det var i samband med endra byggesøknad for tilbygg til hytte søkt dispensasjon frå utnyttingsgrad fastsett i gjeldande reguleringsplan.

I saka vart det gjort fylgjande vedtak:

- 1. Forvaltningsutvalet viser til grunngjeving i søknad og vurdering i saksutgreiinga og finn ut frå ei samla vurdering å kunne gje dispensasjon frå byggegrense/utnyttingsgrad i reguleringsplan Berknes Nord, planID 1994012, slik det går fram av søknad datert 9.01.2017.
Forvaltningsutvalet finn at fordelane ved auka utnytting er klart større enn mogelege ulemper som denne auken i utnyttingsgrad vil kunne ha i høve til nabointeresser og sett i høve til intensjon i plan.*
- 2. Med heimel i § 21-4 i PBL av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhøyrande forskrift og vedtekter, vert søknaden om løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad, godkjend. Følgjande dokument ligg til grunn for godkjenninga:
Situasjonsplan, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017.
Plan-, snitt- og fasadeteikningar, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017.
Det vert sett følgjande vilkår i saka:
Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket vert plassert i samsvar med dette løyvet. Dersom tiltakshavar ikkje har naudsynt kompetanse, må utstikking verte utført av fagkyndige. Gebyr for sakshandsaming må betalast ved forfall.
Før tiltaket kan takast i bruk, må søknad om ferdigattest eller eventuelt mellombels bruksløyve leverast inn og vere godkjent av kommunen, jf. § 21-10 i PBL.*
- 3. Med heimel i forvaltningslova § 42 vert det gitt utsettande verknad av byggjeløyvet til klagefristen er ute."*

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

Ettersom dette var eit enkeltvedtak som kan klagast på i høve forvaltningslova, vart særutskrift av saka sendt partar og fagorgan med høve til klage, jf. skjema med opplysningar om klagefrist m.m.

Kommunen har den 11.05.2017, ved e-post, motteke klage frå grunneigarane i området, Alice Bjerknes og Astrid Bjerknes Roset. I klagheiter det:

"Vi klager på vedtak i sak PS 31/17 i Forvaltningsutvalet den 18.4.17.

Vi klager på at det er gitt dispensasjon frå byggegrense/utnyttingsgrad i reguleringsplan Berknes Nord planID 1994012, slik det går fram av søknad datert 9.1.2017.

Vi klager på at det er gitt løyve til å redusere storleiken på eksisterande hytte på 2/105, for at der skal kunne førast opp eit tilbygg som ville bli større og høgare enn det reduserte hyttebygget som blir igjen på tomta, ut frå følgjande grunngjevingar: - Noverande hytte på 2/105 er hovedbygningen på tomta.

- Det passar ikkje at tilbygget er større enn hovedbygningen på tomta.

- Hytta var opprinneleg bygd på 40 m2 med ein overbygd veranda og ei mønehøgde på 4 meter. - I følgje Reguleringsplanen kan ikkje hytta utvidast.

- Vi har ikkje påtvinga bygsalar av 2/105 verken hytta som står oppført på tomta eller bygslekontrakta for hyttetomta/leigeavtalen på nokon som helst slags måte. - Vi synest heller ikkje det skal være slik at dei som har ei mindre hytte skal ha ein «automatisk» rett til å få bygge ei større og høgare hytte.

- Vi meiner også at det ikkje er rett at ein dispensasjonssøknad blir behandla så lenge arbeidet med Kulturminneplanen og Kommuneplanen sin arealdel pågår.

Viser ellers til tidlegare merknader, uttaler og klager i saka/som er relevante for klagen.

Ber om utsett iverksetting til all klagebehandling er ferdig.

Den 12.05.2017 er det så motteke ny e-post med justert klage:

"Sjølvsagt om vi har godteke at hytta kan utvidast litt, så meiner vi det er gitt løyve til eit for stort samla byggeareal i forhold til at hytta ikkje kan utvidast i henhold til reguleringsplanen. Hyttetomta på 2/105 er ikkje den einaste på hytteområdet, og heller ikkje den største. Vi klager også på at det er gitt løyve til at hytta på 2/105 kan utvidast i høgda, slik det er vist i Plan-, snitt og fasadeteikningar vedlagt søknad om dispensasjon. Vi klager på at det er gitt løyve til at delar av eksisterande hytte på 2/105 kan rivast, for at der skal kunne byggast eit tilbygg som er høgare enn noværande hytte på tomte. Vi har som nabo/grunneigar ikkje gått med på eller gitt løyve til at hytta kan utvidast i høgda. Vi vil presisere at noværande bygslar valgte å ta over ei bygslekontrakt for ei hyttetomt på 300 m², der det står oppført ei hytte på under 50m² som ikkje kunne utvidast i henhold til reguleringsplanen. Reguleringsplanen var godkjent før han overtok hytta og bygslekontrakta frå tidlegare bygslar. Sist, men ikkje minst: Vi har ikkje skrive under på ei avstandserklæring som gir tiltakshavar løyve til å bygge inntil 2 meter frå nabo. Då kunne vi like godt ha skrive det, hvis det var meininga frå vår side å gi løyve til at omtrent heile tomte skulle kunne byggast ut. Viser ellers til tidlegare merknader, uttaler og klager i saka/som er relevante for klagen. Ber om utsett iverksetting til all klagebehandling er ferdig."

Søkjar har fått tilgang til mottekne klager og har i e-postar til kommunen gitt kommentarar til klage, og har også sett fram krav om at klagen vert avvist då han meiner dei kjem inn etter normal klagefrist etter forvaltningslova.

Ut over dette vert det gitt ulike kommentar til momenta i klagen, og ulike synspunkt knytt til historikk i saka og dei problemstillingar som har vore til handsaming tidlegare i byggesøknad og i høve delingsak/oppmåling av eigedomen, både når det gjeld handsaminga i høve til plan og bygningslova og i høve sak i det sivile rettsapparatet knytt til oppmåling av tomte.

Det vert her også vist til dei avtalar som vart inngått om byggplassering og byggeareal i samband med dette.

Eg viser til dokumenta som ligg ved saka.

Vurdering av om klaga er mottekne innan klagefristen:

Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 29 at fristen for å klage er 3 veker frå det tidspunkt underretning om vedtaket er komen fram til vedkommande part. Viser også til eForvaltningsforskrifta § 8 og 11.

Vedtaket vart sendt ut til partane elektronisk (SvarUt-funksjon) 19.04.2017. Sidan klagar ikkje har digitale kontaktopplysningar registret i register over digital kontaktinformasjon, vart vedtaket skreve ut på papir og sendt med brev ettermiddag 20.04.2017. Klagar kan da tidlegast fått brevet fredag 21.04.2017, men mest sannsynleg måndag 24.04.2017 grunna sein utsending 20.04.2017 og manglande levering av post på laurdagar. Uansett så går klagefristen i dette høve tidligast ut 12.05.2017. Klage er sendt på e-post til kommunen 11.05.2017, og justering av klage den 12.05.2017. Klagen er da mottekne av kommunen innan gjeldande frist.

Vurdering av klaga:

Ved fremjing av endra byggesøknad/søknad om dispensasjon vart det også sendt nabovarsel til grunneigar/nabo. Klagar hadde då ikkje merknader til byggesøknad/dispensasjonssøknad. Kommunen hadde også dette som grunnlag ved handsaming av sak 31/17.

Dei ulike momenta i motteken klage har så langt ein kan sjå vore vurdert av søkjar og av kommunen tidlegare i søknadsprosess og ved handsaming av sak 31/17.

I klaga heiter det m.a:

"Sjølvs om vi har godteke at hytta kan utvidast litt, så meiner vi det er gitt løyve til eit for stort samla byggeareal i forhold til at hytta ikkje kan utvidast i henhold til reguleringsplanen. Hyttetomta på 2/105 er ikkje den einaste på hytteområdet, og heller ikkje den største."

Søknaden handsama i sak 31/17 gjeld nettopp spørsmål om dispensasjon frå utnyttingsgrad/hyttestorleik, slik definert i gjeldande plan.

Kommunen har gjennom tilråding og vedtak i saka funne å kunne tilrå/godkjenne slik endra storleik for hytte på tomta, etter som fordelane ved dispensasjon er vurdert som vesentleg større enn ulempene. I saka er då både omsynet til utnyttingsgrad for sjølve tomta, omsynet til samla utnytting for området, verknad for annan bruk og nabobygg/tomter vurdert.

Ein finn og grunn til å vise til at byggesøknaden ved sist handsaming er justert slik at bygget si plassering, høgde og avstand frå nabogrense er innanfor gjeldande ordinære reglar i PBL §29-4. Administrasjonen finn såleis ikkje at denne del av klagen gir ikkje grunn til endra vurdering av saka.

Vidare heiter det i klagen:

"Vi klager også på at det er gitt løyve til at hytta på 2/105 kan utvidast i høgda, slik det er vist i Plan-, snitt og fasadeteikningar vedlagt søknad om dispensasjon. Vi klager på at det er gitt løyve til at delar av eksisterande hytte på 2/105 kan rivast, for at der skal kunne byggast eit tilbygg som er høgare enn noværande hytte på tomta.

Vi har som nabo/grunneigar ikkje gått med på eller gitt løyve til at hytta kan utvidast i høgda".

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at denne del av klagen gir grunnlag for endra haldning til saka.

Riving av del av eksisterande hytte og oppføring av tilbygg slik no omsøkt er i seg sjølv ikkje eit avvik i høve til gjeldande plan, eller i høve generelle reglar i Plan og bygningslov, så langt det gjeld gjeldande reglar for byggehøgde.

Tiltaket er søknadspliktig, og søknad har vore handsama korrekt i høve til reglane i Plan og bygningslova. Administrasjonen finn grunn til å vise til at grunneigar/nabo heller ikkje har hatt merknader til byggesaka i samband med justert søknad.

Nytt avsnitt i klagen:

"Vi vil presisere at noværande bygsalar valgte å ta over ei bygslekontrakt for ei hyttetomt på 300 m2, der det står oppført ei hytte på under 50m2 som ikkje kunne utvidast i henhold til reguleringsplanen. Reguleringsplanen var godkjent før han overtok hytta og bygslekontrakta frå tidlegare bygsalar.

"Sist, men ikkje minst: Vi har ikkje skrive under på ei avstandserklæring som gir tiltakshavar løyve til å bygge inntil 2 meter frå nabo. Då kunne vi like godt ha skrive det, hvis det var meininga frå vår side å gi løyve til at omtrent heile tomta skulle kunne byggast ut."

Administrasjonen kan ikkje sjå at denne del av klagen tilfører nye moment som ikkje var kjende for utvalet ved handsaming av sak 31/17.

Det er søkt dispensasjon frå plan for auke av utnyttingsgrad frå dagens hyttestorleik på 48m2, til eit samla areal på 84m2.

Kommunen har ved handsaming i sak 31/17 vurdert denne auken og den samla utnyttinga som akseptabel sett i høve til tomta i seg sjølv, omsynet til planlagt arealbruk på omkringliggande areal, omsynet til nærliggande hyttepunkt, og den samla utnyttinga for området.

I vurderinga er også sett til andre tidlegare byggesaker i området, og at den no omsøkte hytta ikkje i vesentleg grad vil skilje seg frå etablerte og planlagde hyttestorleikar innan planområdet.

I høve denne del av klaga finn eg grunn til å vise til den semje som partane har lagt til grunn ved oppmålingssak, der tomta fekk si noverande form og storleik, og der det også synest vere ei klar semje om å tilrettelegge for ei viss utviding av hytta.

Endatil var det då gitt positiv fråsegn for bygging nærare nabogrense enn dei generelle reglane i pbl §29-4 for slik utviding av hytte.

Søkjar har likevel, etter at grunneigar ikkje lenger stod ved denne fråsegna, justert søknaden slik at denne konflikten med reglane i §29-4 no er unngått i ny byggesøknad. Eg viser elles i høve dette til kommentar til klage frå søkjar, der desse avtalemessige sider ved saka er nærare omtala.

Nytt avsnitt i klagen:

" Vi meiner også at det ikkje er rett at ein dispensasjonssøknad blir behandla så lenge arbeidet med Kulturminneplanen og Kommuneplanen sin arealdel pågår. "

Administrasjonen kan ikkje sjå korleis dette er relevant for saka.

Det er for området ein gjeldande reguleringsplan. Det er søkt dispensasjon frå føresegnene til denne planen.

Så langt ein kjenner til saksgangen knytt til dei nemnde planprosessane er det ikkje motteke innspel som vil kunne påverke situasjonen innan det aktuelle planområdet.

I samtale tilknytt dette har også grunneigar (klagar) gitt uttrykk for at dei ynskjer gjeldande arealbruksformålet (hytteformål) og planstatus for området vidareført

Administrasjonen ser såleis heller ikkje at denne del av klaga gir grunnlag for endra haldning til saka.

Siste avsnitt i klage:

"Ber om utsett iverksetting til all klagebehandling er ferdig."

Som det går fram av saka ovanfor finn administrasjonen ikkje at det i klaga er kome fram nokon nye moment som ikkje tidlegare er vurdert og teke standpunkt til ved tidlegare handsaming av byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, jf. sak 31/17.

Ut frå dette finn ein heller ikkje at det no er grunn til å gje byggesaka utsett verknad i høve til vidare klagehandsaming. Jf. tilrådinga i saka.

Administrasjonen rår ut frå dette til at klaga ikkje vert teken til fylgje, og at forvaltningsutvalet held fast på sitt vedtak i sak 31/17.

Saka vert då å sende Fylkesmannen for vidare handsaming av klage.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Kopi:

Jon Olav Kriken Vikegeila 44 6150 ORSTA

Alice Bjerknes Berknesvegen 972 6105 VOLDAL

Astrid B. Roseth Gjertnesvegen 16 6090 FOSNAVAG

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Fylkeskommune

Utvikling

KLAGE TIL VOLDA KOMMUNE

Vi klager på vedtak i sak PS 31/17 i Forvaltningsutvalet den 18.4.17.

Vi klager på at det er gitt dispensasjon frå byggegrense/utnyttingsgrad i reguleringsplan Berknes Nord planID 1994012, slik det går fram av søknad datert 9.1.2017.

Vi klager på at det er gitt løyve til å redusere storleiken på eksisterande hytte på 2/105, for at der skal kunne førast opp eit tilbygg som ville bli større og høgare enn det reduserte hyttebygget som blir igjen på tomta, ut frå følgjande grunngjevingar:

- Noværande hytte på 2/105 er hovedbygningen på tomta.
- Det passar ikkje at tilbygget er større enn hovedbygningen på tomta.
- Hytta var opprinneleg bygd på 40 m² med ein overbygd veranda og ei mønehøg på 4 meter.
- I følgje Reguleringsplanen kan ikkje hytta utvidast.
- Vi har ikkje påtvinga bygsjar av 2/105 verken hytta som står oppført på tomta eller bygslekontrakta for hyttetomta/leigeavtalen på nokon som helst slags måte.
- Vi synest heller ikkje det skal være slik at dei som har ei mindre hytte skal ha ein «automatisk» rett til å få bygge ei større og høgare hytte.
- Vi meiner også at det ikkje er rett at ein dispensasjonssøknad blir behandla sålenge arbeidet med Kulturminneplanen og Kommuneplanen sin arealdel pågår.

Viser ellers til tidlegare merknader, uttaler og klager i saka/som er relevante for klagen.

Ber om utsett iverksetting til all klagebehandling er ferdig.

Alice Bjerknes

Astrid Bjerknes Roseth

KLAGE til Volda kommune

Vi klager på vedtak i sak PS 31/17 i Forvaltningsutvalet den 18.4.17.

Vi klager på at det er gitt dispensasjon frå byggegrense/utnyttingsgrad i reguleringsplan Berknes Nord planID 1994012, slik det går fram av søknad datert 9.1.2017.

Sjølv om vi har godteke at hytta kan utvidast litt, så meiner vi det er gitt løyve til eit for stort samla byggeareal i forhold til at hytta ikkje kan utvidast i henhold til reguleringsplanen. Hyttetomta på 2/105 er ikkje den einaste på hytteområdet, og heller ikkje den største.

Vi klager også på at det er gitt løyve til at hytta på 2/105 kan utvidast i høgda, slik det er vist i Plan-, snitt og fasadeteikningar vedlagt søknad om dispensasjon.

Vi klager på at det er gitt løyve til at delar av eksisterande hytte på 2/105 kan rivast, for at der skal kunne byggast eit tilbygg som er høgare enn noværande hytte på tomta.

Vi har som nabo/grunneigar ikkje gått med på eller gitt løyve til at hytta kan utvidast i høgda.

Vi vil presisere at noværande bygslar valgte å ta over ei bygslekontrakt for ei hyttetomt på 300 m², der det står oppført ei hytte på under 50m² som ikkje kunne utvidast i henhold til reguleringsplanen. Reguleringsplanen var godkjent før han overtok hytta og bygslekontrakta frå tidlegare bygslar.

Sist, men ikkje minst: Vi har ikkje skrive under på ei avstandserklæring som gir tiltakshavar løyve til å bygge inntil 2 meter frå nabo. Då kunne vi like godt ha skrive det, hvis det var meininga frå vår side å gi løyve til at omtrent heile tomta skulle kunne byggast ut.

Viser ellers til tidlegare merknader, uttaler og klager i saka/som er relevante for klagen.

Ber om utsett iverksetting til all klagebehandling er ferdig.

Alice Bjerknes

Astrid Bjerknes Roseth



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POST» «POSTSTED»
»

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2014/956	5063/2017	2/ 105	SVK/ UNNISTRA	19.04.2017

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 2/105 OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE - DISPENSASJON FRÅ PLAN

Vi melder med dette frå at forvaltningsutvalet den 18.04.17, hadde føre ovannemnde som sak PS 31/17, der det vart gjort slikt vedtak:

- Forvaltningsutvalet viser til grunngjeving i søknad og vurdering i saksutgreiinga og finn ut frå ei samla vurdering å kunne gje dispensasjon frå byggegrense/utnyttingsgrad i reguleringsplan Berknes Nord, planID 1994012, slik det går fram av søknad datert 9.01.2017.
Forvaltningsutvalet finn at fordelane ved auka utnytting er klart større enn mogelege ulemper som denne auken i utnyttingsgrad vil kunne ha i høve til nabointeresser og sett i høve til intensjon i plan.*
- Med heimel i § 21-4 i PBL av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhøyrande forskrifter, vedtekter, vert søknaden om løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad, godkjend. Følgjande dokument ligg til grunn for godkjenninga:
Situasjonsplan, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017.
Plan-, snitt- og fasadeteikningar, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017.*

Det vert sett følgjande vilkår i saka:

*Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket vert plassert i samsvar med dette løyvet. Dersom tiltakshavar ikkje har naudsynt kompetanse, må utstikking verte utført av fagkyndige.
Gebyr for sakshandsaming må betalast ved forfall.
Før tiltaket kan takast i bruk, må søknad om ferdigattest eller eventuelt mellombels
bruksløyve leverast inn og vere godkjent av kommunen, jf. § 21-10 i PBL.*

- Med heimel i forvaltningslova § 42 vert det gitt utsettande verknad av byggjeløyvet til klagefristen er ute.*

Sakutgreiinga med vedlegg følgjer vedlagt.

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

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:
Utviklingssjef Jørgen Vestgarden

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2014/956

Arkivkode: 2/ 105

Utvalsaksnr Utval
31/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
18.04.2017

GBR 2/105 OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE - DISPENSASJON FRÅ PLAN

Handsaming:

Øyvind Festø, MDG, kom med fylgjande tilleggsframlegg som pkt. 3:

3. *Med heimel i forvaltningslova § 42 vert det gitt utsettande verknad av byggjeløyvet til klagefristen er ute.*

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen med tillegget frå Øyvind Festø vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsutvalet - 18.04.2017

1. *Forvaltningsutvalet viser til grunngjeving i søknad og vurdering i saksutgreiinga og finn ut frå ei samla vurdering å kunne gje dispensasjon frå byggegrense/utnyttingsgrad i reguleringsplan Berknes Nord, planID 1994012, slik det går fram av søknad datert 9.01.2017.
Forvaltningsutvalet finn at fordelane ved auka utnytting er klart større enn mogelege ulemper som denne auken i utnyttingsgrad vil kunne ha i høve til nabointeresser og sett i høve til intensjon i plan.*
2. *Med heimel i § 21-4 i PBL av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhøyrande forskrifter, vedtekter, vert søknaden om løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad, godkjend. Følgjande dokument ligg til grunn for godkjenninga:
Situasjonsplan, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017.
Plan-, snitt- og fasadeteikningar, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017.*

Det vert sett følgjande vilkår i saka:

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket vert plassert i samsvar med dette løyvet. Dersom tiltakshavar ikkje har naudsynt kompetanse, må utstikking verte utført av fagkyndige.

Gebyr for sakshandsaming må betalast ved forfall.

Før tiltaket kan takast i bruk, må søknad om ferdigattest eller eventuelt mellombels

bruksløyve leverast inn og vere godkjent av kommunen, jf. § 21-10 i PBL.

3. Med heimel i forvaltningslova § 42 vert det gitt utsettande verknad av byggjeløyvet til klagefristen er ute.

Administrasjonen si tilråding:

1. *Forvaltningsutvalet viser til grunngjeving i søknad og vurdering i saksutgreiinga og finn ut frå ei samla vurdering å kunne gje dispensasjon frå byggegrense/utnyttingsgrad i reguleringsplan Berknes Nord, planID 1994012, slik det går fram av søknad datert 9.01.2017.
Forvaltningsutvalet finn at fordelane ved auka utnytting er klart større enn mogelege ulemper som denne auken i utnyttingsgrad vil kunne ha i høve til nabointeresser og sett i høve til intensjon i plan.*
2. *Med heimel i § 21-4 i PBL av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhøyrande forskrifter, vedtekter, vert søknaden om løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad, godkjend. Følgjande dokument ligg til grunn for godkjenninga:
Situasjonsplan, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017 .
Plan-, snitt- og fasadeteikningar, vedlagt søknad om dispensasjon, motteke 9.01.2017.*

Det vert sett følgjande vilkår i saka:

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket vert plassert i samsvar med dette løyvet. Dersom tiltakshavar ikkje har naudsynt kompetanse, må utstikking verte utført av fagkyndige.

Gebyr for sakshandsaming må betalast ved forfall.

Før tiltaket kan takast i bruk, må søknad om ferdigattest eller eventuelt mellombels bruksløyve leverast inn og vere godkjent av kommunen, jf. § 21-10 i PBL.

Vedleggsliste:

Jon Olav Kriken - Endra søknad om tilbygg til hytte med vedlegg

Søknad om dispensasjon frå plan

Volda kommune brev av 28.11.2016

Fylkesmannen brev av 7.07.2016

Uprenta saksvedlegg:

Reguleringsplan Berknes Nord med føresegner

Tidlegare handsaming i Forvaltningsutvalet , sak 87/15 og 23/16

Samandrag av saka:

Eg viser elles til tidlegare handsaming av sak vedkomande dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tilbygg til hytte på denne eigedomen, på Berkneset.

Hyttesøknad med tilhøyrande dispensasjon frå planføresegner var handsama og godkjent av kommunen gjennom vedtak i Forvaltningsstyret.

Ved brev av 7.07.2016 vart kommunen sitt vedtak om dispensasjon/byggeløyve oppheva av Fylkesmannen, og saka sendt attende til kommunen for ny handsaming. Vedtaket var m.a grunngitt slik:

"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".

Saksopplysningar/fakta:

Eg viser elles til tidlegare handsaming av sak vedkomande dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tilbygg til hytte på denne eigedomen, på Berkneset.

Hyttesøknad med tilhøyrande dispensasjon frå planføresegner vart handsama og godkjent av kommunen gjennom vedtak i Forvaltningsstyret.

Ved brev av 7.07.2016 vart kommunen sitt vedtak om dispensasjon/byggeløyve oppheva av Fylkesmannen, og saka sendt attende til kommunen for ny handsaming.

Vedtaket var m.a grunngitt slik:

"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".

Med grunnlag i dette har kommunen i brev av 28.11.2016 orientert søkjar om aktuell vidare saksangang ved ny handsaming av saka.

I kommunen sitt brev er det m.a. gitt fylgjande informasjon:

"Byggesøknaden er etter Fylkesmannen sitt vedtaket oppheva.

Bakgrunn for dette var klage frå nabo/grunneigar.

Som grunnlag for klagen var det vist til at utviding av hytta kom i strid med bygslekontrakt, at tiltaket ikkje var i samsvar med erklæring av 21.07.2009 og at tiltaket ville verte for stort i forhold til tomta.

Fylkesmannen har i si vurdering vektlagt dette slik:

Omsynet til bygslekontrakta gir ikkje heimel til å avvise søknaden, jf fylkesmannen sitt brev av 28.09.2015. I ny søknad må /bør fylgjande moment vurderast og gjerast greie for:

Byggeavstand nabo:

Avtale med grunneigar, gjennom erklæring av 21.07.2009, gir ikkje samtykke til ei plassering nærare nabogrense enn 4 meter. Jf Fylkesmannen si vurdering der det heiter:

"Klagarane var på det tidspunktet erklæringa vart underskrive ikkje var 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."

Skal ny byggesøknad fremjast med same byggutforming og plassering må det ligge føre ny avstandserklæring med vising til den då fremja byggesøknad og situasjonsplan.

Alternativt må det i ny byggesøknad sikrast byggplassering i samsvar med gjeldande reglar i Plan og Bygningslova § 29-4, med min 4m til nabogrense. Eller det kan søkjast dispensasjon frå 4-metersgrensa i pbl § 29-4.

Fylkesmannen viser i høve spørsmål om slik dispensasjonssøknad til fylgjande:

"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)."

Når det gjeld anna grunngjeving for oppheving av vedtaket, går dette også dels også på kommunen si handsaming av saka, der omsyn til vurdering i høve til omsøkt utnyttingsgrad ikkje er vurdert som tilfredsstillande.

Likeeins er vektlagt at kommunen si utgreiing/vurdering i høve til innspel frå regionale sektormynde ved høyring ikkje er gjort grundig nok.

Ved eventuell ny søknad vil det såleis vere viktig at søkjar så langt mogeleg gjer greie også for slike tilhøve.

Med grunnlag i Fylkesmannen sitt vedtak i saka legg ein til grunn at det vert fremja ny byggesøknad med tilhøyrande nabovarsling m.v.

Som utgangspunkt legg ein til grunn at ein i søknadsprosessen legg opp til utforming av bygg og byggplassering som gir gode estetisk utforming og byggplassering innanfor rammene i PBL- 29-4."

Volda kommune har etter dette motteke ny søknad om tilbygg til hytte på gnr 2 bnr 105. Det vert i saka også søkt dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, reguleringsplan Berknes Nord, planid.1519-1994012 for auka byggstorleik i høve til plan. (i godkjent plan er hyttestorleik vist som eksisterande bebyggelse som inngår i plan).

Tilbyggsøknaden er no endra i høve til tidlegare søknad..

Planlagt tilbygg er redusert/flytt slik at ein no opprettheld normalavstand til nabogrense på 4m.

Samla areal for tilbygg er gjennom dette også redusert til 34m² og samla byggeareal for hytta vert etter dette 82m². (tidlegare tilrådd utbygging hadde eit areal på 97m²).

Søknaden inneber dispensasjon frå utnyttingsgrad då denne i gjeldande plan er avgrensa til eksisterande byggekropp.(Omriiss av eksisterande bygg som inngår i planen).

Eg viser til vedlagde søknad om dispensasjon, brev av 9.01.2017.

Her heiter det m.a.:

"Viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist i Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 7.07.2016

Som tiltakshavar har eg tidlegare tufta saka på at eg hadde fått ei avstandserklæring av klagar som gav løyve til bygging inntil 2m frå nabogrense. Dette var gitt som kompensasjon for tap av utbyggingsalternativ ut frå den endra tomteutforminga som grunneigar hadde ynskje om ved oppmåling av tomta.

Dette vart også seinare stadfesta, gjennom forplikande forlik i Søre Sunnmøre tingrett 21. august 2008, der grunneigar forplikta seg til å gjennomføre kart og delingsforretning som dei hadde underteikna. Vidare står det i forliket: «De saksøkte har erklært at de ikke vil gå til kommunen i etterhånd og trekke den undertegnede søknaden tilbake.»

Det kan synest som om korkje kommune eller Fylkesmann var kjend med at klagar hadde inngått slik avtale, då dei handsama tidlegare klagesak.

Eg ser på denne erklæringa som ein privatrettsleg avtale, som eg også trur står seg juridisk. Men å få dette avklara gjennom rettsapparatet tek tid og er difor ikkje aktuelt enno.

Eg søker såleis å finne andre alternativ mellom dei tre alternativ som går fram av Fylkesmannen sitt vedtak.

.....

Eg har difor valgt å gå vidare med endra byggesøknad der omsynet til normalavstand 4m til nabogrense vert sikra. Jf. endra teikningar og situasjonsplan.

Det er likevel slik fylkesmannen har tolka reguleringsplan (byggegrense avgrensa til eksisterande byggekropp) behov for søknad om dispensasjon frå byggestorleik på hytta. Når det gjeld dispensasjon for arealutnytting, har både administrasjon og to ulike utval i kommunen vurdert dette tidlegare, og einstemmig akseptert utbygginga som ei akseptabel utnytting av tomta.

Eg har likevel ut frå omsyn til 4m regelen til nabogrense funne grunn til å redusere samla utbygging i søknaden. Planlagt tilbygg vert no 49m², men etter som ein riv deler av eksisterande hytte, vert det berre ein samla auke på 34 m² og eit totalt hytteareal på 82m²(BYA).

Med denne endringa meiner vi enda ein gong å ha kome klagar i møte.

Nabohyttepunktta, som ligg innanfor same området og som ikkje er bebygde, har 100m² som byggeareal i planen frå 1994.

Det er også bygd tilbygg til fleire hytter i området som har større samla byggeareal enn det som no vert søkt om løyve til.

.....

Utforminga av påbygget, har også det yore grundig vurdert i tidlegare saker.

Det omsøkte tilbygget har også yore på høyringsrunde der fylkesmannen si avdeling ikkje hadde merknader.

Høyringsnotat frå Møre og Romsdal Fylkeskommune vart også grundig handsama i tidlegare sak. I tidlegare saksutgreiing har vi gjennom vår rådgjevar P.Mulyik gitt fylgjande vurdering:

»Det er vidare framsett påstand om at tiltaket er særleg dominerande utforma. Det er vist både til høgde og materialbruk knytt til tomta si plassering i terrenget. Etter vår vurdering, må dispensasjonssøknaden vurderast i lys av reguleringsføresegnene for området. Som opplyst i dispensasjonssøknaden tillet reguleringsføresegnene inntil 8 meter gesimshøgde og 9 meter mønehøgde. Det omsøkte tilbygget er prosjektert med gesimshøgde og totalhøgde mindre enn 5,0m. Ut frå dette har bygninga eit langt mindre volum enn det som ut frå reguleringsføresegnene må kunne forventast på staden. I tillegg er volumet delt, ved at den opphavlege delen av hytta beheld saltaksforma, medan tilbygget får rein moderne kubisk form. Formålet er å separere nytt og eksisterande volum. Tomta ligg på eit høgdedrag, men er knapt synleg, for ein kjem tett innpå, på grunn av skog. Skogen veks på nabogrunn, og det er lite sannsynleg at tiltakshavar får tilgang til å fjerne skog for å auke utsynet, og gjennom dette auke eksponeringa av bygninga. Materialbruk, og særleg bruken av glas er kommentert. Blendingsgraden av sollys er antatt å vere liten, då glasfasadane i stor grad er orienterte mot nord. Dette vil medføre at blanding, som normalt er ein refleks frå lav sol, ikkje vil vere problematisk. Effekten av strølys frå bygninga i mørket er relevant.

Denne verknaden vil auke med auka glasareal, men sjenansen dette medfører avheng av eksponeringa, som i dette tilfellet er liten. Til det siste kan vi tilføre at vi har inga utsikt gjennom glasfasadane til andre hytter eller bustader, og det er ikkje planlagt tomter i framkant av hytta."

Gjennom denne argumentasjonen har vi freista å gi ei samla vurdering av det som tidlegare har yore omsøkt, og som det av oss er vurdert til å gi langt fleire fordelar enn ulemper.

Ei vurdering som både Forvaltningsstyret og administrasjon har slutta seg til i behandling, både av plansak og to fremja byggesaker.

Enda søknaden er ikkje av ein slik art at dei set intensjon i plan til side, men freistar i endå større grad å tilpasse seg denne."

Tiltakshavar/søkjar har i samsvar med reglane i PBL § 21-3 varsla naboar i samband med endra byggesøknad/dispensasjonssøknad.

Det er ikkje innan merknadsfrist (heller ikkje etter dette) motteke merknader til søknaden.

I høve dispensasjonssøknad er søknaden sendt på høyring til aktuelle faginstansar, M.R. Fylkeskommune og Fylkesmannen i M.R.

Vi har motteke fylgjande uttaler i saka:

Fylkesmannen i M.R., brev av 6.03.2017:

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde ingen merknader.

M.R. Fylkeskommune, brev av 7.03.2017:

"Vi viser til tidlegare uttale, jf. brev datert 08.09.2014 og rår kommunen til å vurdere vilkår ved eventuelt dispensasjon som er meir i samsvar med reguleringsplanen intensjon. Jf. § 4 i reguleringsføresegna skal bygg bli tilpassa til terreng og vere ei skånsam utbygging, kor utforming med saltak, tekkingsmateriale m.m. går godt inn i naturen. Vi viser til at tiltaket, slik dette no er utforma, vil kunne sette denne intensjonen vesentleg til sides."

Helse og miljøkonsekvensar:

[Ingen](#) vesentlege endringar i høve til godkjent bruksformål i plan.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen for kommunal økonomi.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen endringar.

Vurdering og konklusjon:

Eg finn i høve saka grunn til å vise til kommunen si tidlegare handsaming av byggesøknad på den aktuelle tomte, og dei vurderingar og konklusjonar som der er lagt til grunn både i administrasjonen si tilråding og i forvaltningsutvalet sine vurderingar og vedtak. Utbygging på tomte er her heile vegen tilrådd godkjent.

Den endra søknaden gir no ei redusert utbygging i høve til dette.

Omsynet til byggeavstand til nabogrense er ivareteke i samsvar med reglane i pbl § 29-4.

Byggearealet er redusert frå tidlegare, med tilbygg på 34m² og eit samla byggeareal på 82m² mot tidlegare søknad på 97m².

Sett i høve til andre bygg i området, vist byggeareal for nye hyttepunkt innan same hytteplan, og samla tal hytter på området, finn ein ikkje at eit utvida byggeareal slik søkt om gir vesentlege endringar i utnyttingsgrad, sett i høve til intensjon i plan.

Her finn eg også grunn til å vise til at utforming av tomte, og avtalar knytt til byggegrenser i samband med dette har kome til gjennom avtalar mellom søkjar og grunneigar, og at grunneigar gjennom dette også har akseptert at hytta kan utvidast.

Grunneigar har no heller ikkje merknader ved nabovarsling i høve byggesøknad/-dispensasjonssøknad.

Med grunnlag i samla vurdering, der omsyn til samla utnyttingsgrad i planområdet, kva verknad utvidinga vil kunne ha i høve til eksisterande hytter og planlagde hyttepunkt i området og bruken av areala mellom hyttene/ hyttepunkta, finn ein ikkje at omsøkte tilbygg/auka utnytting vil medføre vesentlege endringar for området, eller negative konsekvensar sett i høve til nabotomter, grunneigarinteresser eller landskapsmessige tilhøve.

Ut frå dette finn ein at fordelane ved tiltaket langt overstig mogelege ulemper. Ein kan heller ikkje sjå at endringa har eit slikt omfang og er av slik karakter at omsyn til intensjon i plan vert vesentleg sett til side ved godkjenning av dispensasjon.

Fylkeskommunen har i sin uttale bedt om at det vert vurdert vilkår for eventuelt dispensasjon som er meir i samsvar med intensjon i reguleringsføresegnene Jf. § 4.

Denne paragrafen har fylgjande ordlyd:

"Det må leggjast stor vekt på at hyttene blir tilpassa terrenget. Planering og tilpassing av terreng skal gjerast så skånsomt som mageleg. Hyttene/nausta skal ha saltak.

Tekningsmaterial bør vere torv, men andre materialer med farge som går godt inn i naturen kan godkjennast av bygningsrådet.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemeldinga sjå til at hyttene/nausta får ei god form og eit godt materialval og ei harmonisk utforming."

Planlagt tilbygg ligg på området som er mest heilt flatt. Ved flytting til 4m frå grensa vert denne terrengtilpassinga enno betre enn ved tidlegare søknad.

Heile hyttebygget er såleis godt tilpassa terrenget og krev mest ingen heving av dette eller behov for høge fundament/grunnmur. Omsynet til materialval er også godt ivareteke.

Det vert søkt om å bygge tilbygget med flatt tak og ikkje mønetak som på eksisterande bygg og som er føresett i plan. Dispensasjon i høve til takform er gitt i Forvaltningsstyre den 18.11.2014 og stadfesta av Fylkesmannen gjennom tidlegare klagesak. I Fylkesmannen sitt brev av 7.07.2016 heiter det såleis:

"Dispensasjon for takform vart gitt i vedtak av 18.11.2014, (Forvaltningsstyret) dette vedtaket vart ikkje påklaga innan fristen og er difor endeleg."

Estetisk finn ein løysinga der tilbygget får ei rein ny einsarta form og skil seg klart frå eksisterande bygg som tilfredstillande.

Administrasjonen finn såleis ut frå ei samla vurdering å kunne tilrå dispensasjon for auka utnyttingsgrad for tilbygg til hytte på eigedomen 2/105 i samsvar med søknad datert 9.01.2017.

Utviklingssjef
Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

Jon Olav Kriken Vikegeila 44 6150 ORSTA
Alice Bjerknes Berknesvegen 972 6105 VOLDA
Astrid B. Roseth Gjertnesvegen 16 6090 FOSNAVAG
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal Fylkeskommune
Utvikling

Klageinstans:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Jon Olav Kriken
Vikegeila 44
6150 Ørsta

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2014/956
Løpnummer	Pershel
16 JAN 2017	
A. Sak	BY66
Klassering	2/105
Klassering S.	

Ørsta den 01.09.17

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR BERKNES NORD

Viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist i Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 7.07.2016

Som tiltakshavar har eg tidlegare tufta saka på at eg hadde fått ei avstandserklæring av klagar som gav løyve til bygging inntil 2m frå nabogrense.

Dette var gitt som kompensasjon for tap av utbyggingsalternativ ut frå den endra tomteutforminga som grunneigar hadde ynskje om ved oppmåling av tomta.

Dette vart også seinare stadfesta, gjennom forpliktande forlik i Søre Sunnmøre tingrett 21. august 2008, der grunneigar forplikta seg til å gjennomføre kart og delingsforretning som dei hadde underteikna.

Vidare står det i forliket: «De saksøkte har erklært at de ikke vil gå til kommunen i etterhånd og trekke den undertegnede søknaden tilbake.»

Det kan synest som om korkje kommune eller Fylkesmann var kjend med at klagar hadde inngått slik avtale, då dei handsama tidlegare klagesak.

Eg ser på denne erkleæringa som ein privatrettsleg avtale, som eg også trur står seg juridisk.

Men å få dette avklara gjennom rettsapparatet tek tid og er difor ikkje aktuelt enno.

Eg søker såleis å finne andre alternativ mellom dei tre alternativ som går fram av Fylkesmannen sitt vedtak.

Alternativ 1: Ny avstandserklæring

Alt 2: Søkje dispensasjon frå 4 meters grensa i pbl§29.4. Med «nye briller» på den opphavlege erklæringa, burde det ikkje vere vanskar med å gjennomføre det opphavlege tiltaket. Det er også muleg å søke dispensasjon utan å legge denne til grunn.

Alt 3: Endra byggesøknad i samsvar med §29-4, med minimum 4m til nabogrense.

Ut frå det som kom fram i klager tilknytt tidlegare søknad ser eg ikkje at det er grunnlag for ei rask løysing ved alt. 1 og alt. 2.

Eg har difor valgt å gå vidare med endra byggesøknad der omsynet til normalavstand 4m til nabogrense vert sikra. Jf. endra teikningar og situasjonsplan.

Det er likevel slik fylkesmannen har tolka reguleringsplan (byggegrense avgrensa til eksisterande byggekropp) behov for søknad om dispensasjon frå byggestorleik på hytta.

Når det gjeld dispensasjon for arealutnytting, har både administrasjon og to ulike utval i kommunen vurdert dette tidlegare, og einstemmig akseptert den då omsøkte utbygginga som ei akseptabel utnytting av tomta.

Eg har likevel ut frå omsyn til 4m regelen til nabogrense funne grunn til å redusere samla utbygging i søknaden.

Planlagt tilbygg vert no 49m², men etter som ein riv deler av eksisterande hytte, vert det berre ein samla auke på 34 m² og eit totalt hytteareal på 82m² (BYA).

Med denne endringa meiner vi enda ein gong å kome klagar i møte.

Nabohyttepunktta, som ligg innanfor same området og som ikkje er bebygde, har 100m² som byggeareal i planen frå 1994.

Det er også bygd tilbygg til fleire hytter i området som har større samla byggeareal enn det som no vert søkt om løyve til.

Byggearealet for hytta har vore gjenstand for vurdering to gongar tidlegare, (då med større areal) og har vorte godkjend både av administrasjon og politisk utval (enstemmig). Har difor von om at no, når vi også reduserer utbygginga så mykje, så vil dette vere ei akseptabel utnytting av tomta.

Utforminga av påbygget, har også det vore grundig vurdert i tidlegare saker.

Det omsøkte påbygget har også vore på høyringsrunde der fylkesmannen si avdeling ikkje hadde merknader.

Høyringsnotat frå Møre og Romsdal Fylkeskommune vart også grundig handsama i tidlegare sak. I tidlegare saksutgreiing har vi gjennom vår rådgjevar P. Mulvik gitt følgjande vurdering:

»Det er vidare framsett påstand om at tiltaket er særleg dominerande utforma. Det er vist både til høgde og materialbruk knytt til tomta si plassering i terrenget. Etter vår vurdering, må dispensasjonssøknaden vurderast i lys av reguleringsføresegnene for området. Som opplyst i dispensasjonssøknaden tillet reguleringsføresegnene inntil 8 meter gesimshøgde og 9 meter mønehøgde. Det omsøkte tilbygget er prosjektert med gesimshøgde og totalhøgde mindre enn 5,0m. Ut frå dette har bygninga eit langt mindre volum enn det som ut frå reguleringsføresegnene må forventast på staden. I tillegg er volumet delt, ved at den opphavlege delen av hytta beheld saltaksforma, medan tilbygget får rein moderne kubisk form. Formålet er å separere nytt og eksisterande volum. Tomta ligg på eit høgdedrag, men er knapt synleg, før ein kjem tett innpå, på grunn av skog. Skogen veks på nabogrunn, og det er lite sannsynleg at tiltakshavar får tilgang til å fjerne skog for å auke utsynet, og gjennom dette auke eksponeringa av bygninga. Materialbruk, og særleg bruken av glas er kommentert. Blendingsgraden av sollys er antatt å vere liten, då glasfasadane er i stor grad orienterte mot nord. Dette vil medføre at blanding, som normalt er ein refleks frå lav sol, ikkje vil vere problematisk. Effekten av strølys frå bygninga i mørket er relevant. Denne verknaden vil auke med auka glasareal, men sjenansen dette medfører avheng av eksponeringa, som i dette tilfellet er liten.

Til det siste kan vi tilføre at vi har inga utsikt gjennom glasfasadane til andre hytter eller bustader. Det er ikkje planlagt tomter i framkant av hytta."

Gjennom denne argumentasjonen har vi freista å gi ei samla vurdering av det som tidlegare har vore omsøkt, og som det av oss er vurdert til å gi langt fleire fordelar enn ulemper å gjennomføre. Ei vurdering som både Forvaltningsstyret og administrasjon har meint i behandling, både av plansak og to fremja byggesaker.

Endringane i søknaden er ikkje av ein slik art at dei set intensjon i plan til side, men freistar i endå større grad å tilpasse seg denne.



Jon Olav Kriken

Jon Olav Kriken
Vikegeila 44
6150 Ørsta

Alice Bjerknes
Bjerknesvegen 972
6105 Volda

Astrid Bjerknes Roseth
Gjertnesvegen 16
6092 Fosnavåg

Ørsta den 01.09.17

ENDRA SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR BERKNES NORD

Viser til tidlegare saksgang knytt til byggesøknad og søknad om dispensasjon frå plan, sist i Fylkesmannen sitt vedtak i brev av 7.07.2016

Eg har ut frå Fylkesmannen sitt vedtak funne det rett å fremje endra byggesøknad, der eg også tek omsyn til at de ikkje står ved vår avtale om byggegrenser (inn til 2 m frå nabogrense). I endra søknad vert tilbygget flytt slik at det held 4m frå nabogrense og ikkje krev nabofråsegn eller søknad om dispensasjon.

Tilbygget får ut frå denne endringa no eit areal på 34m², og samla byggstorleik 82m²(BYA).

Det vert no søkt dispensasjon frå plan for slik tilbygg.

Hyttestorleiken har vore gjenstand for vurdering to gongar tidlegare, og ei utbygging med storleik 97m² har blitt tilrådd og godkjent av kommunen.

Har difor von om at no, når vi både tek omsyn til 4m regelen i høve nabogrense og også reduserer utbygginga så mykje, så vil dette vere ei utbygging som gjev akseptabel utnytting av tomta, og som ikkje er i konflikt med annan utnytting etter plan.

Naudsynt dispensasjonssøknad er ikkje av ein slik art at dei set intensjon i plan til side.

Eg vonar endra utbyggingsplan også er akseptabel for deg som nabo/grunneigar.

.....
Jon Olav Kriken

Kopi

VOLDA KOMMUNE	
Saksnummer	2014/956
Løpnummer	Perhel
11 JAN 2017	
Arkivnummer	BY66
Klassering	2/105
Klassering S	

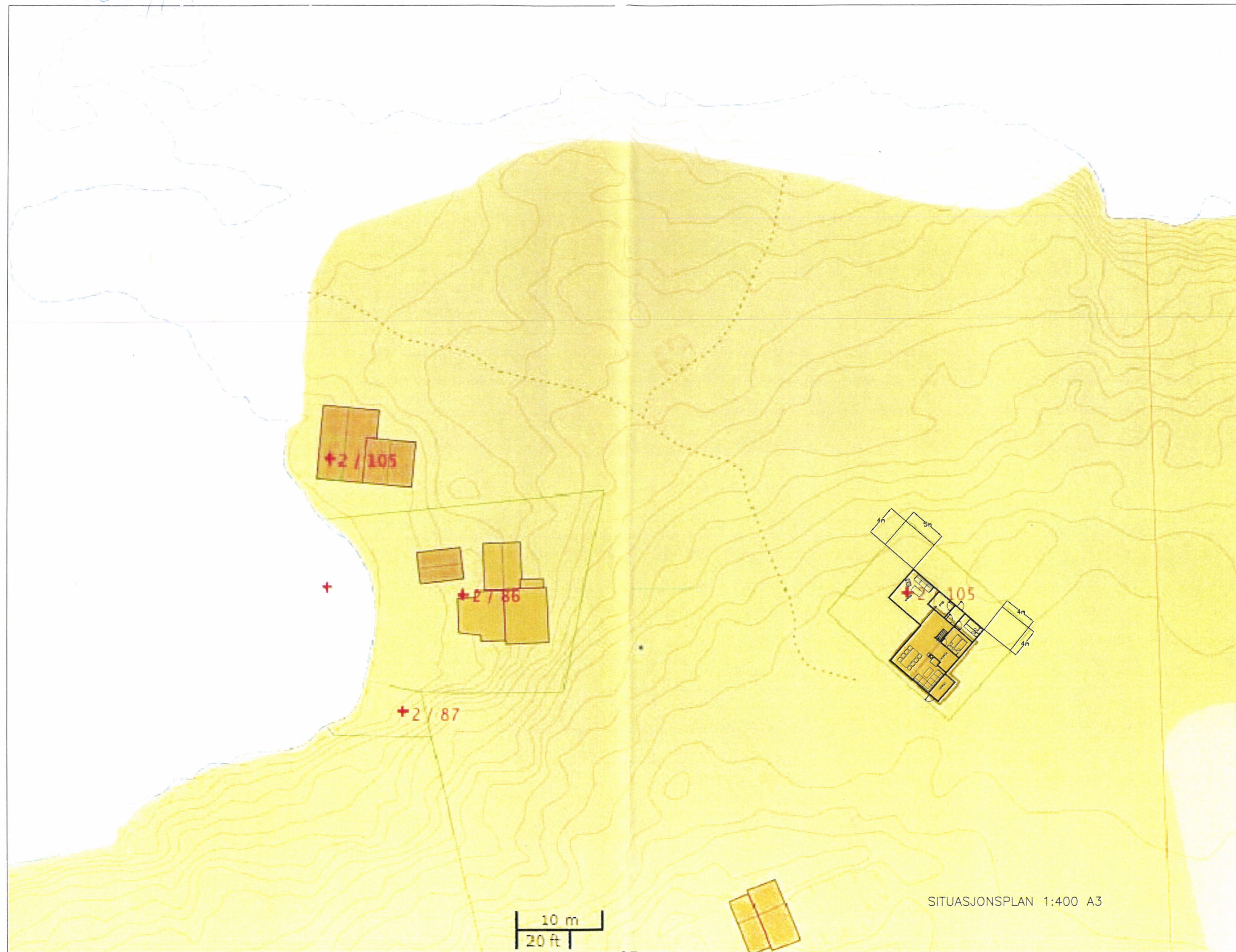
gbr. 2/105



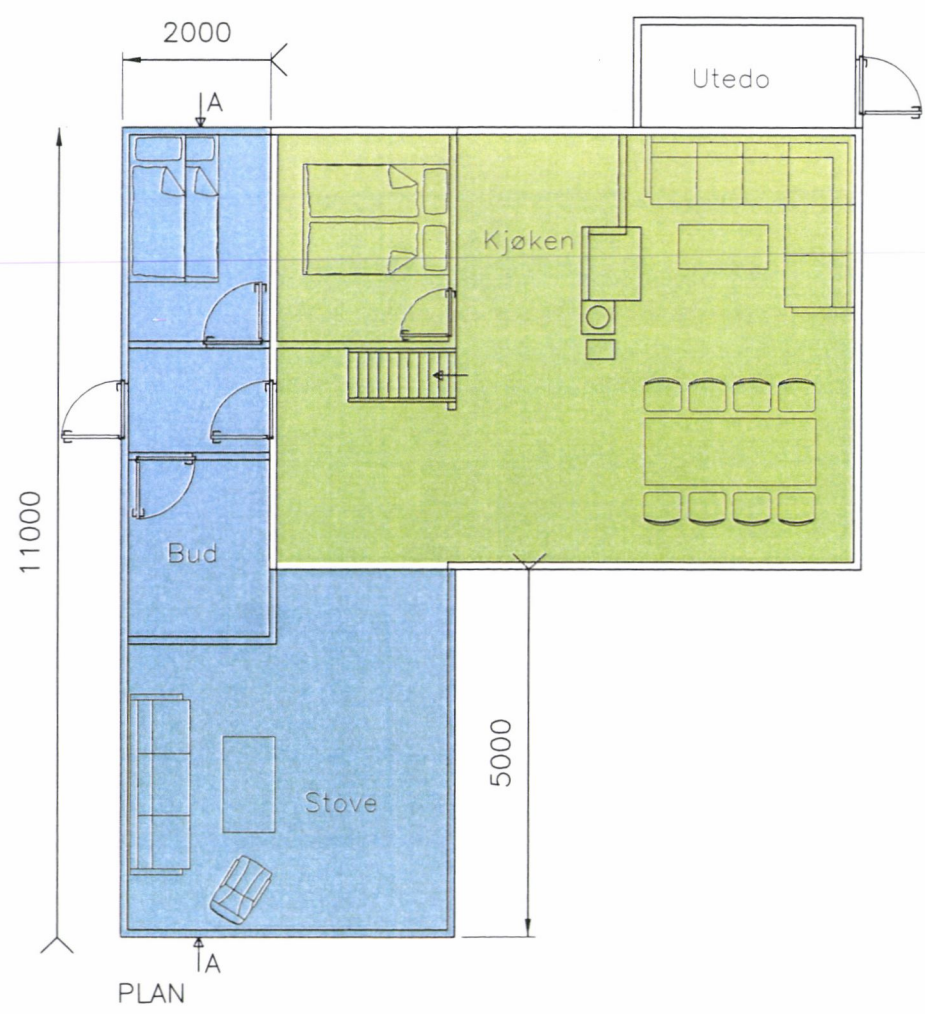
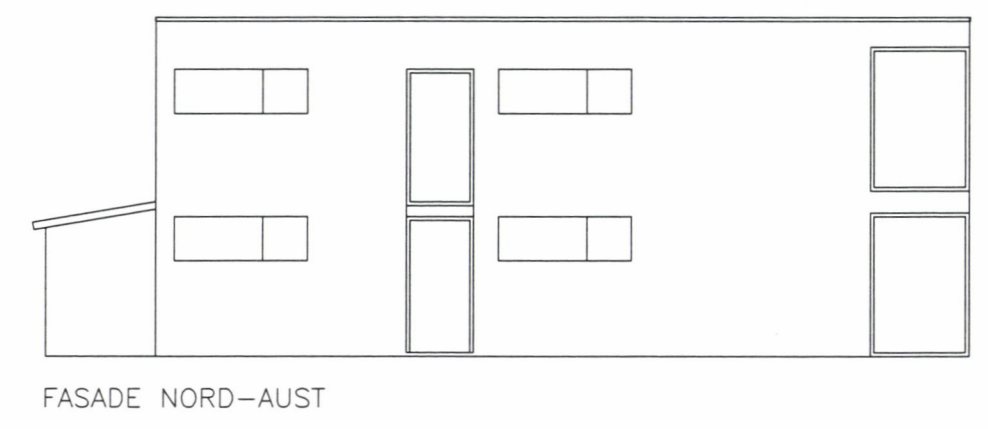
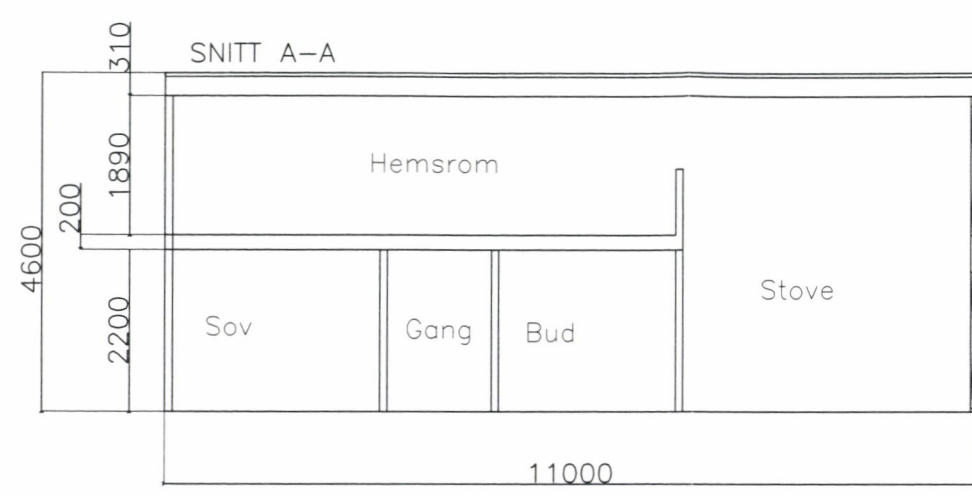
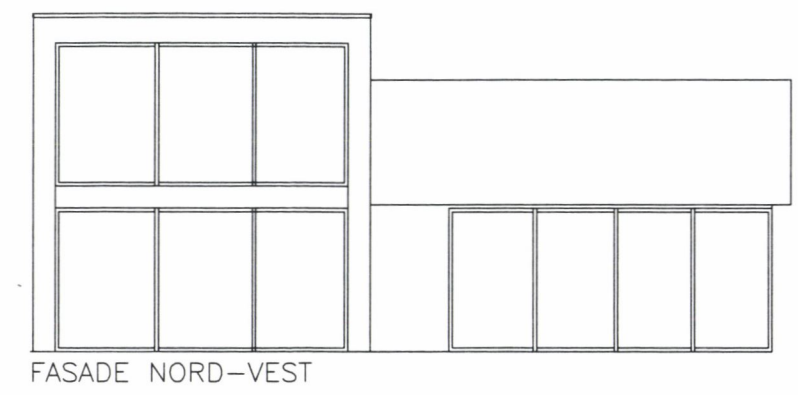
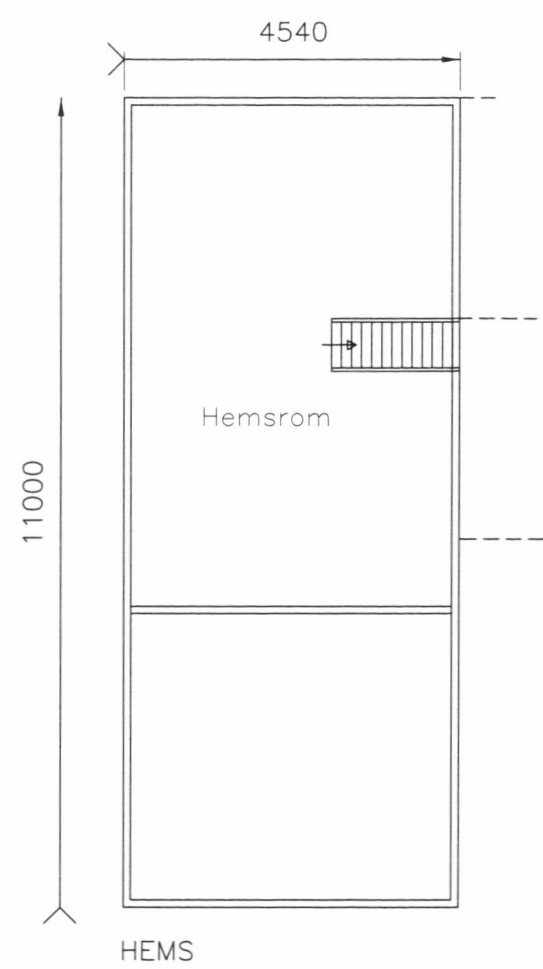
500 m

84
1 km

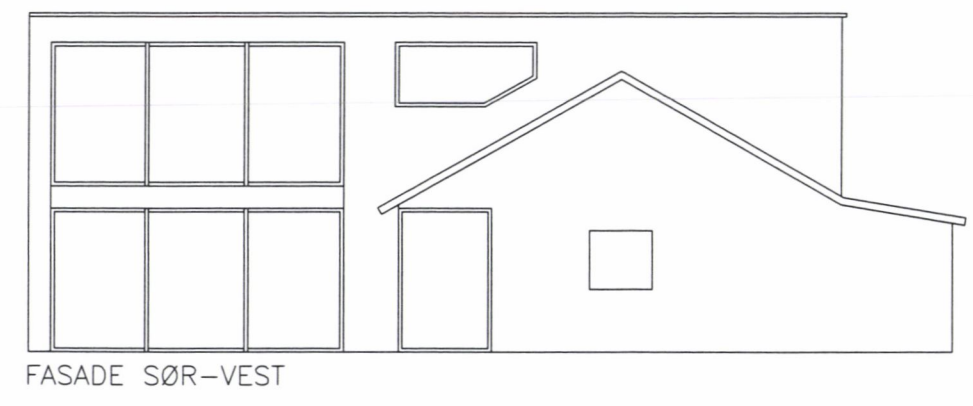
Vedlegg 1



Variasjon 2



- Eksisterande hytte
- Tilbygg



CUSTOMER				TITLE			
Britt og Jon Olav Kriken				Tilbygg Hytte på Berkeneset			
				06/01/2017			
1:100	A3	000	-	-	00		
Scale	Format	PROJECT NO.					Revision



19.04.2017 12:33:29

Printet

20.04.17 18:12

Gbr 2/105 Oppføring av tilbygg til hytte -
dispensasjon frå plan 1519_volda

EPHORTE

Alice Bjerknes

Forsendelseid: e2e5c160-3ebd-4b66-ba7c-2d3ccc655318

Mottaker

Fødselsnummer: 11126335298

Alice Bjerknes

Berknesvegen 972

6105 Volda

Print

Konteringskode: SvarUtKontCode

Fargevalg: Farge

Sidevalg: To-sidig

Brevtype: APOST

Info

Størrelse : 4.42 MB

OriginaldokumenterGbr 2105 Oppføring av tilbygg til hytte -
dispensasjon frå plan.pdf (569.50 kB)Søknad om løyve utan ansvarsrett.pdf
(189.36 kB)Søknad om dispensasjon frå
reguleringsplan for Berknes nord - gbr
2105.pdf (255.47 kB)

Nabovarsel, kvittering.pdf (92.82 kB)

Endra søknad om dispensasjon frå
reguleringsplan for Berknes Nord.pdf
(85.59 kB)

endrabyggesoeknad.pdf (531.25 kB)

oversiktskart.pdf (852.88 kB)

situasjonsplan.pdf (964.98 kB)

Teikning.pdf (526.22 kB)

Fylkesmannen - Oppføring av tilbygg til
hytte gbr 2105. Dispensasjon frå
reguleringsplan.pdf (76.13 kB)Møre og Romsdal fylkeskommune -
oppføring av tilbygg til hytte gbnr 2105 -
fråsegn til søknad om dispensasjon frå
reguleringsplan og pbl §1-8.pdf (47.88
kB)Fylkesmannen - vedtak i klagesak
etter plan- og bygningslova - gnr2 bnr
105 - klagarar Alice Bjerknes og Astrid
Roseth.pdf (237.64 kB)

Klageskjema.pdf (92.79 kB)

Forsendelsefiler

Fil for print hos printleverandør:

dokument-e2e5c160.pdf

Last ned

Metadata fra avleverende system:

Saksekvensnummer: 956

Saksaar: 2014

Journalsaar : 2017

Journalsekvensnummer: 5063

Journalposttype: U

Journalstatus: F

Journaldato: 2017-04-19 00:00:00

DokumentetsDato: 2017-04-19 00:00:00

Tittel: Gbr 2/105 Oppføring av tilbygg til hytte -
dispensasjon frå plan

Saksbehandler: Unni Strand

Ekspedering

19.04.2017 12:33:29 - Mottatt, og tildelt forsendelse-id

19.04.2017 12:33:29 - Metadata er validert OK

19.04.2017 12:33:29 - Orginaldokumenter er lagret (13 dokumenter)

19.04.2017 12:33:29 - Forsendelsesfil generert

19.04.2017 12:33:29 - Akseptert for ekspedering

19.04.2017 12:33:29 - Mottaker 11126335298 er ikke registrert i Kontaktregister

19.04.2017 12:33:30 - Sendt til grafisk digital

20.04.2017 18:12:11 - Printet følgende: antallSiderPrintet='42' i farger, konteringskode='SvarUtKontCode', kommunenummer='105_1519_volda_kommune', vekt=119g ,
kostnadProduksjon=kr 21.67 , kostnadPorto=kr 18.6 , printetDato=2017-04-20 03:27:08

20.04.2017 18:12:26 - Grafisk digital har levert forsendelsen til posten 2017-04-20 16:34:30 jobid 93914

Meiner å kunne dokumentere at klagar heller ikkje denne gongen legg inn klage innan 21 dagarsfristen. Klagar la ikkje inn klage på nabovarsel så då gjeld fylgjande.

Utdrag frå, «Dine rettigheter og klagemuligheter Nedre Eiker Kommune: «Har du som nabo ikke protistert mot byggesøknaden innen to uker etter at nabovarsel er sendt , vil vedtaket ikke bli sendt til deg « Vidare står det: «Har man ikke fått underretning om vedtaket , må man selv følge med på om vedtak er fattet.» Klagar var tilstades på møtet og fekk orientering der. « Klagefristen vil løpe fra det tidspunktet man fikk eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket» Det betyr at klagar ikkje deltar i vedtaket gjennom å klage på nabovarsel også må skaffe seg viten om klagerett. I dette tilfelle er ikkje dette noko argument då klagar har stor røynsle i faget, og har fått desse utdjupa fleire gongar, ikkje minst har fylkesmannen i avslag på Plansaka(2015/1103/FMMLIHS/423.) av samme årsak, utdjupa og definert 21 dagarsregelen . Denne argumentasjonen støttar opp om at klagefristen skal «løpe» frå vedtak fatta 18.4 Klagane som ligg føre har utfrå Fylkesmannen og Nedre Eiker kommune sine tolkingar av §29, kome fleire dagar for seint. At eg hentar info frå ei anna kommune skal ikkje ha negativ tyding for saka, då alle kommuner skal forvalte « Forvaltningslova»på ein lik måte.

Ser at for å vurdere mine juridiske rettar opp mot dei rettane klagar har, så er det avgjerande ha god kunnskap om ei sær lang og etterkvart lite oversiktleg sak. Saka skulle ha vore avslutta sist Byggesaka var godkjend, og klage var kome inn for seint. Då fekk klagar 4 dagar postgang, 2 dagar i begge endar, trass i at klagar svara på mail. Eg gjorde sakshandsamar hjå Fylkesmannen klar over dette, som såg feilen i ettertid, men sa at ho ikkje hadde vurdert denne sida ved saka.

Vonar at manglande deltaking gjennom manglande merknad til «Nabovarsel», samt at ho uansett var til stades då vedtak var fatta ,at ho svara på mail og at ho har fått kunnskap om 21 dagarsregelen gjennom fleire orienteringar tidlegare, også frå Fylkesmannen, så skulle også vi verte juridisk korrekt behandla.

Legg ved Fylkesmannen sitt vedtak om avslag på klage, der han mellom anna meiner det burde «stillast spørsmålsteikn ved om ikkje klagefristen byrja å løpe frå det tidspunktet vedtaket vart gjort» den vidare drøftinga som er gjort i avslaget , bør vere lettare å konkludere med denne gongen då klagar har fått mange gode orienteringar sidan dette, og at ho også denne gongen må ta meir ansvar for å levere klagen innan for fristen, då ho ikkje deltek i saka gjennom å legge inn merknad/klage til nabovarslinga.

Mvh Jon Olav Kriken



Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Saksbehandlar, innvalstelefon

Rådgivar Linn Hassellund, 71 25 84 72

Vår dato

05.05.2015

Dykkar dato

11.02.2015

Vår ref.

2015/1103/FMMRLIHS/423.1

Dykkar ref.

Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

VOLDA KOMMUNE	
Saksnr.	2014/956
Løpnr.	
13 MAI 2015	
Arkivdel:	BYGG
Klassering P:	2/105
Klassering S:	

Volda kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - gnr2 bnr105 – tiltakshavar: Jon Olav Kriken

Fylkesmannen avviser saken. Klagen er komen inn for seint.

Det visast til kommunen sin ekspedisjon av 11.02.2015.

Det vart søkt om løyve til oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 2 bnr. 105 i søknad motteke av kommunen 02.06.2014. Kommunen gjorde deretter søkar oppmerksom på at tiltaket kravde dispensasjon frå reguleringsføresegner om takform. Søknad om dispensasjon vart motteke av kommunen den 27.08.2014.

I møte den 18.11.2014 har forvaltningsstyret, under sak nr 51/14, innvilga søknaden.

Vedtaket er påklaga av eigarar av naboeigedomen, Alice Bjerknes og Astrid Bjerknes Roseth, ved brev datert 19.12.2014. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlegaste anført at tilbygget er for høgt og stort, at tiltaket ligg nærare enn 4 meter frå nabogrensa, at tiltaket vil redusere utsikt og sol for tilgrensande hytteeigedomar, samt bli for dominerande i landskapet.

Forvaltningsstyret behandla klagen i møte den 10.02.2015 og under sak nr 7/15 har dei halde fast på det første vedtaket. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend fylkesmannen som klageorgan.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles visast det til saksdokumenta.

Fylkesmannens merknader:

Det følgjer av forvaltningslova(fvl) § 29 at fristen for å klage er 3 veker frå det tidspunkt underretning om vedtaket er komen fram til vedkomande part.

Kommunen skriv at vedtaket vart sendt partane med brev 24.11.2014. Dei legg etter dette til grunn at vedtaket er motteke av klagar seinast 26.11.2014(tiltakshavar opplyser at han mottok vedtaket 25.11). Kommunen reknar då klagefristen tre veker fram i tid frå 26.11.2014. Dei skriv at fristen for å klage då vert 16.12.2014. (Fylkesmannen kjem for så vidt til at tre veker frå 26.11.2014 er 17.12.2014.) Kommunen legg deretter til to dagar med postgang for klagen, og kjem til at klagefristen er seinast 18.12.2014. Det er opplyst at

Postadresse:
Postboks 2520
6404 Molde

Telefon:
71 25 84 00

E-post:
fmmrpostmottak@fylkesmannen.no

Web:
www.fylkesmannen.no/mr

Org.nr:
974 764 067

klagar tok kontakt med servicekontoret hjå kommunen 18.12.2014, og fikk aksept for at klage kunne sendast inn per e-post dagen etter, den 19.12.2014 (tiltakshavar vart varsla om dette). Klagen vart send kommunen per e-post den 19.12.2014 etter arbeidstid og innregistrert måndag morgon den 22.12.2014.

Det følgjer av fvl § 30 at klagen er framsett i tide dersom erklæringa er avgitt til postoperatør innan fristen. For klagar som sendast elektronisk, er det tilstrekkeleg at klagen er kome fram til den elektroniske adressa som forvaltningsorganet har oppgitt for mottak av elektroniske klagar.

Fylkesmannen er etter dette ikkje samd i kommunen si tolking av fristreglane når dei legg til tid til postgang for klagar som kjem som e-post. Fylkesmannen kjem, som nemnt over, til at klagefristen gikk ut den 17.12.2014. Klagen er såleis komen inn for seint.

Det er opplyst (av tiltakshavar) at klagar var til stades på det møtet kor vedtaket blei gjort. Det kan då stillast spørsmålsteikn ved om ikkje klagefristen byrja å løpe frå det tidspunkt vedtaket vart gjort, altså den 18.11.2014. Det følgjer imidlertid av fvl § 27 at det i underretninga skal gis opplysingar om klageadgang, klagefrist osv. Fylkesmannen går ikkje nærare inn på dette. Det får uansett ikkje avgjerande verknad her, i og med at klagen uansett er komen for seint.

Det følgjer av fvl § 31 at klagen kan takast under behandling sjølv om han er komen inn for seint, dersom parten ikkje kan lastast for å ha drøyd med å klage, eller det av særlege grunnar er rimeleg av klagen vert prøvd. Det er ikkje opplysingar i saken som tyder på at nokon av dei to vilkåra er oppfylt. Dersom det er riktig at klagar var til stades på møtet kor vedtaket vart gjort, har klagar hatt endå lengre tid på seg til å klage.

Dersom vilkåra for å behandle klagen ikkje ligg føre, skal klageinstansen avvise saken, jf. fvl § 34 fyrste ledd.

Fylkesmannen finn etter dette å måtte avvise saken, då klagen er komen inn for seint.

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, avviser fylkesmannen saken. Vedtaket til Volda kommune av 18.11.2014, sak nr 51/14, vert etter dette ståande.

Dette vedtaket kan påklagast til Kommunal- og moderniseringsdepartementet innan 3 veker. Ein eventuell klage sendast fylkesmannen for førebuande klagebehandling.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Janne Woie (e.f.)
assisterande direktør

Linn Hassellund

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

kopi:

Jan Olav Kriken	Vikegeila 44	6150	ØRSTA
Alice Bjerknes	Berknesvegen 972	6105	VOLDA
Per Mulvik AS v/Rune Wetterhus	Holmen 7	6100	VOLDA
Astrid B. Roseth	Gjertnesvegen 16	6090	FOSNAVÅG

Meiner å kunne dokumentere at klagar heller ikkje denne gongen legg inn klage innan 21 dagarsfristen. Klagar la ikkje inn klage på nabovarsel så då gjeld fylgjande.

Utdrag frå, «Dine rettigheter og klagemuligheter Nedre Eiker Kommune: «Har du som nabo ikke protistert mot byggesøknaden innen to uker etter at nabovarsel er sendt , vil vedtaket ikke bli sendt til deg « Vidare står det: «Har man ikke fått underretning om vedtaket , må man selv følge med på om vedtak er fattet.» Klagar var tilstades på møtet og fekk orientering der. « Klagefristen vil løpe fra det tidspunktet man fikk eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket» Det betyr at klagar ikkje deltar i vedtaket gjennom å klage på nabovarsel også må skaffe seg viten om klagerett. I dette tilfelle er ikkje dette noko argument då klagar har stor røynsle i faget, og har fått desse utdjupa fleire gongar, ikkje minst har fylkesmannen i avslag på Plansaka(2015/1103/FMMLIHS/423.) av samme årsak, utdjupa og definert 21 dagarsregelen . Denne argumentasjonen støttar opp om at klagefristen skal «løpe» frå vedtak fatta 18.4 Klagane som ligg føre har utfrå Fylkesmannen og Nedre Eiker kommune sine tolkingar av §29, kome fleire dagar for seint. At eg hentar info frå ei anna kommune skal ikkje ha negativ tyding for saka, då alle kommuner skal forvalte « Forvaltningslova»på ein lik måte.

Ser at for å vurdere mine juridiske rettar opp mot dei rettane klagar har, så er det avgjerande ha god kunnskap om ei sær lang og etterkvart lite oversiktleg sak. Saka skulle ha vore avslutta sist Byggesaka var godkjend, og klage var kome inn for seint. Då fekk klagar 4 dagar postgang, 2 dagar i begge endar, trass i at klagar svara på mail. Eg gjorde sakshandsamar hjå Fylkesmannen klar over dette, som såg feilen i ettertid, men sa at ho ikkje hadde vurdert denne sida ved saka.

Vonar at manglande deltaking gjennom manglande merknad til «Nabovarsel», samt at ho uansett var til stades då vedtak var fatta ,at ho svara på mail og at ho har fått kunnskap om 21 dagarsregelen gjennom fleire orienteringar tidlegare, også frå Fylkesmannen, så skulle også vi verte juridisk korrekt behandla.

Legg ved Fylkesmannen sitt vedtak om avslag på klage, der han mellom anna meiner det burde «stillast spørsmålsteikn ved om ikkje klagefristen byrja å løpe frå det tidspunktet vedtaket vart gjort» den vidare drøftinga som er gjort i avslaget , bør vere lettare å konkludere med denne gongen då klagar har fått mange gode orienteringar sidan dette, og at ho også denne gongen må ta meir ansvar for å levere klagen innan for fristen, då ho ikkje deltek i saka gjennom å legge inn merknad/klage til nabovarslinga.

Mvh Jon Olav Kriken



Per Heltne

Fagansvarleg Plan

Utvikling

Direkte 70058717 Mobil 91151347

www.volda.kommune.no

Fra: Jon Olav Kriken [mailto:jon.olav.kriken@bufetat.no]

Sendt: 19. mai 2017 00:00

Til: Jørgen Vestgarden

Kopi: Per Heltne; Britt Hauge Kriken (britt.kriken@sparebanken.no)

Emne: dialog

Hei, Jørgen!

Meiner å kunne dokumentere at Klagar har hatt vanskar med å halde seg til tidsfristar no i 12 år. Dette har skapt store vanskar for oss gjeldande å kunne gjennomføre dei ulike tiltak som har vore fremja og godkjende . Sjølv om klagar har høve til å klage på nabovarsling eller forslag til vedtak, så gjer ho det ikkje. Men når vedtak er fatta klagar ho . I plansaka fekk ho klagen fremja for fylkesmannen sjølv om den ikkje var fremja innan for fristen. Fylkesmannen avviste klagen på dette grunnlaget. Sakshandsamar hjå fylkesmannen seier sjølv at ho ikkje vurderte denne sida ved saka sist klage var fremja. Men såg då at ho ikkje hadde vurdert saka i si heilheit. Ut frå regelverket som seier at klagefristen går frå det tidspunktet saka/vedtaket eller varslinga vert lagt i den fysiske «grøne» eller den elektroniske postboks, skulle også den ha vore avvist. Ut frå samtalaneg har hatt med kommunen har eg no funne at ut at dei har vurdert kva tid mottakar har hatt høve til å lese posten. Dette er ikkje relevant, då juristen støttar seg til paragraf 29 første ledd som seier at tidsfristen går frå posten ligg i postkassa. Ved elektronisk sending seier paragrafen at mottak= sending!

Eg gjorde avtale om å kjøpe hytta i 2005, og har i 12 år freista å tru på at det vil bli ei løysing om eg spelar på lag med dei involverte. Men det har kosta meg mykje både i kroner og endra planar. Sjølv om klagar gjennom rettsapparatet hadde akseptert å gjennomføre kartforretning til ein gitt dato, så fekk klagar høve til å utsette gjennomføringa ved fleire høve (4) av administrasjonen ved Volda kommune ,utan nokon skrifteleg førespurnad eller grunngjeving til oss. Det tok såleis fire år (2009) før kartforretninga vart gjennomført , men ikkje i samsvar med forliket som stilte krav om gjennomføring av søknad. Eg har ikkje kome i mål grunna ønske om å kome alle til laks, men også planfeil og manglande støtte til gjennomføring av vedtak har vore avgjerande, trass i at desse ikkje er rettidige ut frå lovens bokstav. No er situasjonen den at klagar var til stades då vedtak var fatta, og såleis skal fristen kunne gå frå den dato, då klagar har motteke info om klagerett gjentakande gongar og såleis ikkje kan krevje å skjule seg bak det. Sjølv nyttar klagar seg av elektronisk kommunikasjonsmåte for å kunne trenere lengst mogeleg. Dette betyr at ho meir enn anerkjenner denne måten å kommunisere på.

Vil også vise til at Sorenskrivaren i 2005 gjorde meg merksam på det er Astrid Bjerknes Roseth som har det juridiske ansvaret for eigendomen , og kun ho! Ho har også fått vedtaket den 19. og vedtaket skulle såleis vere varsla godt nok. Har klagar behov for ekstra tidsfrist, bør vel det skje gjennom ein skrifteleg førespurnad til sakshandsamar, der denne kunne vurdere argumentasjonen for utsetjinga på et fageleg grunnlag. Denne gongen har eg fått støtte frå juristar som jobbar i kontrollutvalgssekreteriat ved tre ulike stader i landet. Alle er eintydige i at når den elektroniske posten er sendt(i lova lik motteke), er det mottakars ansvar å tømme den og registrere når den er komen inn.

Vonar de les paragrafen på same måte. No bør saka vere avslutta!

Med vennleg helsing

Jon Olav Kriken

Leiar MST Sunnmøre
Tlf: 46617669
jon.olav.kriken@bufetat.no

Forvaltningsloven - Saksbehandlingsrundskriv - Kapittel VI. Om klage og omgjøring

§ 29 første ledd

Fristen for å klage er i utgangspunktet tre uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Eksempler på vedtak Arbeids- og velferdsetaten fatter der klagefristen er tre uker, er vedtak om barnebidrag og vedtak om kontantstøtte. Her er det ingen egne regler om klagefrist i særlov. Fristen er også tre uker for å påklage vedtak om å avvising, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd, jf. § 2 tredje ledd og § 28 første ledd.

For vedtak etter folketrygdloven er klagefristen seks uker, jf. folketrygdloven § 21-12 femte ledd. Andre eksempler på vedtak der klagefristen er seks uker, er vedtak etter barnetrygdloven, jf. barnetrygdloven § 15 og vedtak etter arbeidsmarkedsloven, jf. arbeidsmarkedsloven § 17. Klagefristen løper også for slike vedtak fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd første punktum.

I tilfeller der parten lar seg representere av fullmektig, løper klagefristen fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet frem til fullmektigen. Noe annet må antas å gjelde der parten uttrykkelig har anmodet om å bli underrettet i stedet for fullmektigen. I slike tilfeller vil det avgjørende være om underretningen er kommet frem til parten.

Når underretning skjer via post, anses den å ha kommet frem når den er kommet til partens, eventuelt fullmektigens, postadresse. Når underretning skjer via elektronisk kommunikasjon, begynner klagefristen å løpe fra det tidspunktet vedtaket er gjort tilgjengelig for parten, eventuelt fullmektig, og varsel om dette er sendt, jf. eForvaltningsforskriften § 11 andre ledd, jf. § 8 tredje ledd.

Underretningen skal inneholde informasjon om klageadgang, klagefrist, klageinstans og nærmere fremgangsmåte ved klage, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd. Dersom dette mangler, begynner ikke klagefristen å løpe før ny underretning om vedtaket, med nødvendig informasjon, er kommet frem til parten, eventuelt fullmektigen.

De reelle tidspunktene for når klagefristen tar til å løpe og når den er avbrutt skal legges til grunn i de tilfellene disse tidspunktene er kjent. Dersom datoene for når vedtaket kom frem til mottaker og når klagen ble postlagt er kjent, legges disse datoene til grunn for beregningen.

Det må legges til grunn at brevpost kommer frem til korrekt mottaker ganske raskt etter at posten er sendt. Derfor må det kreves særlige holdepunkter for at det skal kunne legges til grunn at posten ikke er kommet frem.

I enkelte tilfeller kan det by på praktiske bevismessige problemer å avgjøre om klagefristen er overholdt. Dersom det ikke lar seg gjøre å dokumentere tidspunktene for når fristen tar til å løpe og/ eller når den er avbrutt, legger NAV til en uke for postgang i hver ende. Begrunnelsen er at når tidspunktene ikke lar seg dokumentere, må det legges inn en viss sikkerhetsmargin ved beregningen av fristen. I praksis er den absolutte fristen derfor lovbestemt klagefrist tillagt to uker. Klager som mottas etter dette anses i utgangspunktet å være for sent innkommet. Når det gjelder beregning av fristen i utenlandssaker, må dette vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det må tas hensyn til hva som er normal postgang i de ulike landene. Det må også legges vekt på brukerens forklaring, dersom denne er troverdig.

Når det gjelder vedtak om sykepengar begynner ikke klagefristen å løpe før skriftlig underretning om vedtaket og om klageadgang, klagefrist, klageinstans og den nærmere fremgangsmåte for klage er kommet frem til parten, eventuelt fullmektigen. Dette følger også av fast praksis i Trygderetten. Se for eksempel Trygderettens kjennelse av 27. juli 2012 ([TRR-2012-1019](#)).

Om når klager sendt til forvaltningsorganets postadresse eller elektronisk adresse for mottak av klager anses fremsatt, se rundskrivet til forvaltningsloven § 30.

Om når klagen likevel kan tas under behandling til tross for at klagefristen er oversittet, se forvaltningsloven § 31 og rundskrivet til denne paragrafen.



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/349

Arkivkode: 18/ 285

Utvalsaksnr **Utval**
49/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
06.06.2017

GBR 18/285 DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV TOMANNSBUSTAD - ENGESET/KLEPP. KLAGE OVER VEDTAK I FORVALTNINGSUTVALET SAK 33/17

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsutvalet finn ikkje at det gjennom klaga er framsett nye moment av slik karakter at det gir grunn til endra haldning til saka.

Forvaltningsutvalet held fast på sitt vedtak i sak 33/17.

Vedleggsliste:

Forvaltningsutvalet sak 33/17 med tilhøyrande vedlegg.

Norhus as - klage over vedtak - brev av 9.05.2017

Uprenta saksvedlegg:

Tidlegare søknad.

Reguleringsplan for området

Saksopplysningar/fakta:

Forvaltningsutvalet handsama den 18.04.17, som sak PS 33/17, søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tomannsbustad på eigedomen Gamletunvegen 12, gnr 18 bnr 285, der det vart gjort slikt vedtak:

"Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader.

Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg frå øvrig bebyggelse i området høgdemessig og huset vil også bli liggjande lenger fram på tomta enn bygningane på nabotomtene.

Forvaltningsutvalet finn ut frå dette at omsøkt utbygging, og dispensasjon for auka utnytting slik søkt om, gir ei utbygging som avvik frå utbygginga elles i område, og som gjer auka ulemper for nabo, sett i høve til ei utbygging med volum/byggutforming innanfor gjeldande utnyttingsgrad i plan.

Forvaltningsstyret finn såleis ut frå ei samla vurdering at ulempene ved omsøkte tiltak er større enn fordelane ved eventuell godkjenning av søknaden.

Søknad om dispensasjon vert såleis avslått."

Vedtaket var samrøystes og i samsvar med tilrådinga frå administrasjonen.

Sakutgreiinga frå sak 33/17 med vedlegg følgjer vedlagt.

Ettersom dette var eit enkeltvedtak som kan klagast på i høve forvaltningslova, vart utskrift av saka saman med klageskjema og opplysningar om klagefrist sendt aktuelle partar.

Med brev av 09.05.2017 har Norhus as påklaga vedtaket.

Klaga er motteken innanfor gjeldande klagefrist og vert å legge fram for Forvaltningsstyret for handsaming.

I klaga heiter det:

"Det vises til Volda kommunes vedtak av 19.4.2017, hvor det gis avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan i tilknytning til gnr. 18 bnr. 285 i Volda kommune. Norhus Ørsta AS påklager herved vedtaket, både da en mener at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og i tillegg da vedtak av 19.4.2017 innebærer usaklig forskjellsbehandling overfor Norhus Ørsta AS. Vi vil i det følgende redegjøre nærmere for vår klage.

1. Nærmere redegjørelse for klagen

1.1 Nærmere om saksforholdet, gjeldende reguleringsplan og klagegrunner

Gnr. 18 bnr. 285 ligger innenfor et område som er omfattet av reguleringsplan for Engeset - Klepp av 29.6.1989. I planen er området avsatt til boligformål; frittstående eneboliger, med en tillatt utnyttelsesgrad på 20%.

Den foreliggende søknad/klagesak gjelder i all hovedsak fravikelse av reguleringsplan med hensyn til utnyttelsesgraden for tomten, men også at det er tale om oppføring av en tomannsbolig. Tomannsboligen vil medføre en utnyttelse (BYA) av tomten på 27,9 %.

Dispensasjon er søkt med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 19-2.

Norhus Ørsta AS er av den oppfatning at kommunen har foretatt en uriktig vurdering hva gjelder om tiltaket -etter en samlet vurdering - medfører klart større ulemper enn fordeler, jf. nedenfor i punkt 1.2.

Norhus Ørsta AS er i tillegg av den oppfatning at vedtaket av 19.4.2017 medfører en usaklig forskjellsbehandling av Norhus Ørsta AS, jf. nedenfor i punkt 1.3.

På bakgrunn av dette kreves vedtaket omgjort og dispensasjonssøknad innvilget, jf. § 19-2.

1.2 Nærmere om klagegrunner-vilkårene i § 19-2

Norhus Ørsta er av den oppfatning at kommunen har foretatt en feilaktig vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket når dispensasjonssøknad er avslått etter § 19-2.

Kommunen synes for det første å legge stor vekt på at det omsøkte bygget, grunnet form og størrelse, vil komme betydelig lenger frem i terrenget og mot gate enn omkringsliggende bebyggelse (vedtaket side 10).

Det fremgår også at dette delvis skyldes tomtens form, men også type bygg som søkes plassert på tomten.

Videre fremgår det av vedtaket at:

"Her vil også den auka utnyttingsgrad som det er søkt om bidra til at bygget sitt volum vert auka, at det får større breidde (djupne) og at det såleis vert meir framskote på tomta og meir eksponert i høve til naboeigedomane. Noko som kan ha negative verknader for naboar. Jf innspela her om tap av kveldssol m.a."

Altså legger kommunen til grunn som vektige ulemper at boligen ligger lenger frem på tomten enn naboeiendommer, samt tap av solforhold for naboer.

Det kommunen feilaktig ikke hensyntar er at byggets plassering på tomten fremover, samt byggets høyde, er innenfor eksisterende plan.

Når en søknad er fullstendig skal kommunen gi tillatelse til tiltaket dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. lovens § 21-4.

Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, hvoretter hensikten med bestemmelsen

er å klargjøre at kommunen har plikt til å gi tillatelse, såfremt det ikke foreligger avslagsgrunn eller vedtas midlertidig forbud. Det bemerkes hertil at for tillatelser i samsvar med lov og forskrift, kan kommunen bare stille vilkår dersom det er hjemlet i loven. I gjeldende reguleringsplan fremgår at bygninger i samme område skal ha en harmonisk utforming, jf. § 3 bokstav c). Dette er således det eneste hensyn kommunen kan ta når det gjelder byggesøknaden og plassering/utforming av bygg innenfor reguleringsplanen. Dette innebærer imidlertid ikke at kommunen kan kreve at alle boliger i et område er helt like store eller ligger helt på linje.

Det anføres at kommunen ikke har anledning til å ta flere hensyn ved en dispensasjonssøknad enn de ville ved en ordinær søknad, hva gjelder forhold som er innenfor eksisterende plan.

På bnr. 285 har det siden planen ble vedtatt vært fullt ventelig og påregnelig med en boligbygning av angitt høyde (både møne- og gesimshøyde) på angitt sted (med lovlige avstander til nabogrenser), da alle forhold er innenfor gjeldende reguleringsplan.

Bygningens plassering og høyde, samt den påvirkning dette får for naboer og naboers solforhold kan således ikke få stor betydning for søknaden.

Det påpekes også at Norhus Ørsta AS allerede har imøtekommet nabo mot øst (gnr. 18 bnr. 224) for å gi disse best mulig sol- og utsiktsforhold - til tross for at tiltaket alltid har forholdt seg innenfor planen hva gjelder byggets høyde og plassering. Ved slik regulering ligger også bygget parallelt med nabogrense i nord, noe som også skaper god harmoni i bebyggelsen. Om man ser på området i sin helhet, ligger heller ikke omkringliggende boliger på "linje", således at det uansett ikke kan kreves at bolig på bnr. 285 ligger like langt bak som boliger på nærmeste naboeiendommer.

Tomtens (bnr. 285) form er nevnt i kommunens vedtak side 10, dog er det ikke drøftet nærmere hvilke konsekvenser dette får. Til dette bemerkes at det fremstår helt naturlig at en bolig på bnr. 285 blir dratt sørover, all den tid denne tomten er smalere enn omkringliggende tomter, noe som nødvendiggjør at også eiendommens sørlige område blir mer/bedre utnyttet ved oppføring av bolig.

Etter det ovennevnte fremstår det feilaktig å tillegge boligens plassering og høyde, samt påfølgende ulemper for naboer, så stor vekt i vurdering/avveining av fordeler og ulemper i dispensasjonssøknaden.

Hva gjelder utnyttelsesgraden konkret, er denne søkt utvidet fra 20 % til 27 %. Dersom man ser vekk i fra ovennevnte hensyn, foreligger ikke andre forhold ved tiltaket som innebærer negative virkninger for naboene.

Det at bygget blir bredere/dypere synes ikke i seg selv å få ulemper for naboene, all den tid en enebolig innenfor planens utnyttelsesgrad kunne lovlig hatt samme plassering fremover på tomten. Det er ikke anført at bolig bakover på tomten medfører noen form for ulemper for naboene.

Videre bemerkes at den aktuelle plan er av eldre dato, og at nyere planer i Volda kommune fastsetter en høyere utnyttelsesgrad. Det er følgelig i tråd med generell utvikling i kommunen at utbyggere får utnytte tomter i større grad. Dette er også lokalt, regionalt og nasjonalt vanlig for sentrumsnære områder. Det aktuelle området i Volda kommune er også et pressområde, hvor det allerede er gitt dispensasjon fra utnyttelsesgrad for flere andre eiendommer innenfor samme plan. Dette er blant annet vektlagt i dispensasjonssøknad for gnr. 18 bnr. 312 hvor det i vedtaket fremgår at:

"Området er regulert til bustadforemål, jf. Reg.plan. Engeset Klepp godkjent 20.11.1997. Maksimal tillaten utnytting er sett til $U=20\%$. Egedomen har tomtestor/eik på 797,4 m². Bebygd areal er utrekna til 175m², dvs. 21,9. Innanfor 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."

Det er også i helt nærliggende område til bnr. 285 gitt dispensasjon for flere tomter, blant annet gnr. 18 bnr.224 med utnyttelsesgrad på 22,9 %, gnr. 18 bnr. 209 med utnyttelsesgrad

på 24,3 % (i tillegg til at eiendommen også har to mindre bygninger på tomten som ikke er medtatt i utnyttelsesgraden), samt gnr. 18 bnr. 243 med utnyttelsesgrad på 21,9 %. Utviklingen i området tilsier klart at kommunen generelt har vært positiv til økt utnyttelsesgrad for aktuelt område opp mot den utnyttelsesgrad som fastsettes i nye planer for sentrumsnære områder.

For øvrig vises til følgende fordeler ved tiltaket slik også er nevnt i søknaden:

God og effektiv arealutnyttelse av tomten og området.

God utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Tilrettelegging av ettertraktede boliger for barnefamilier.

Kostnadseffektiv utnyttelse.

Miljømessig Gode sol og utsiktsforhold.

God parkeringsdekning.

Styrking av barn og unges oppvekstvilkår nær skoler og friområder.

Utfylling av eksisterende skolekapasitet.

Redusert logistikk mht. bruk av bil sett i et miljøperspektiv.

Flere barnefamilier i et veletablert boligmiljø.

Ellers nevnes at det i nabolaget nå også søkes om godkjenning av terrassehus, som vil måtte ha en tilsvarende begrunnelse for å få dispensasjon, noe vi mener er svært positivt for Volda kommune sin videre utvikling. De tiltak som omsøkes vil styrke etableringslyst og gi kommunen økt tilflytting, og således også styrke tettstedet sine sentrale funksjoner.

Etter dette er det klart at fordelene ved tiltaket overstiger ulempene, således at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2.

1.3 Nærmere om klagegrunner - usaklig forskjellsbehandling

I tillegg til ovennevnte anføres uansett at vedtaket innebærer usaklig forskjellsbehandling av Norhus Ørsta AS.

Det foreligger et krav om likhet for forvaltningen, som legger et rettslig bånd på forvaltningens skjønnsutøvelse. Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt i den grad ikke relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling.

Det er i søknaden og merknader til søknaden henvist til at andre eiendommer i området har fått innvilget sine dispensasjonssøknader, ref. ovenfor i punkt 1.2, da blant annet med henvisning til utvikling, pressområder, etc. Avslaget fra kommunen for bnr. 285 innebærer følgelig en forskjellsbehandling.

Det er i vedtaket av 17.4.2017 ikke angitt noen saklig begrunnelse av denne forskjellsbehandlingen, utover å bemerke at en dispensasjon for en eiendom ikke skaper presedens for en annen. Det er på ingen måte nærmere angitt hvorfor øvrige eiendommer i området har fått innvilget sine dispensasjonssøknader, og Norhus Ørsta AS ikke har fått dette, samt hva som er den saklige begrunnelse for denne forskjellsbehandlingen.

Som nevnt ovenfor er det også i ett (kjent) tilfelle gitt tillatelse uten dispensasjon til avvik fra utnyttelsesgraden i sentrumsområdet, nettopp med bakgrunn i at det er vanlig å fastsette utnyttelsesgrad i sentrumsområder opp mot 30-35 %. Når det allerede er åpnet for slike avvik nettopp i pressområder, er det uforståelig for Norhus Ørsta at dette forhold ikke vektlegges i like stor grad i denne sak.

Grunnet kommunens manglende redegjørelse av sakligheten bak forskjellsbehandlingen av Norhus Ørsta og øvrige grunneiere, anføres at forskjellsbehandlingen er usaklig og vedtaket ugyldig.

2. Oppsummert

Norhus Ørsta AS mener kommunen har foretatt en feilaktig vurdering av tiltakets fordeler opp mot ulemper, jf. § 19-2, således at det i nærværende sak skulle vært gitt dispensasjon. Norhus Ørsta AS mener videre at det har skjedd en usaklig forskjellsbehandling i saken, da øvrige tomteeiere i området har fått bygge utover utnyttelsesgraden, blant annet med

henvisning til utviklingen i kommunen, og da uten at det er angitt saklige grunner til hvorfor dette prinsippet er fraveket overfor Norhus Østa AS.

Det er i det hele vanskelig å se hva som er kommunens saklige og faglige beveggrunner for å endre oppfatning i dette spørsmålet fra første gangs behandling der velbegrunnet dispensasjon ble gitt, basert på korrekt faktum og rettsanvendelse.

Vedtak av 17.4.2017 anmodes etter dette omgjort, evt. bes klagesaken videresendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for videre behandling.

Ta gjerne kontakt dersom det skulle være spørsmål tilknyttet ovennevnte."

Vurdering av klage:

Det er ikkje slik som det vert framstilt i klaga at det er fritt fram for avvik i høve til utnyttingsgrad i dette aktuelle byggeområdet.

Ingen har krav på dispensasjon frå plan.

Ingen saker er eksakt like. Tomtestorleik, tomteform, terrengmessige tilhøve, trafikale tilhøve, stigning på vegar m.m varierer, slik også i dette området.

Ein auka utnytting, ut over tillate utnytting etter plan, vil såleis kunne gje noko ulike verknader for det uttrykk ei utbygging på tomta vil gje i seg sjølv og i høve til omgjevnadane. Herunder verknader for naboar.

Forvaltningsutvalet og administrasjonen har søkt å gjort ei grundig vurdering i saka. Dette m.a gjennom synfaring på tomta og til naboeigedomane, der også innspela frå naboar er teke inn i vurderinga.

Forvaltningsutvalet sin konklusjon er at auka utnytting ut over rammer gitt i reguleringsplan i dette høve vil bidra til at utbygging på tomta i større grad vil skilje seg frå øvrig bebyggelse i området, at huset vil også bli liggjande lenger fram på tomta enn bygningane på nabotomtene, og at verknadane også for naboeigedomar vil bli negativt påverka.

Forvaltningsutvalet fann såleis ut frå ei samla vurdering at ulempene ved omsøkte dispensasjonssøknad var større enn fordelane ved eventuell godkjenning av søknaden.

Søknad om dispensasjon vert såleis avslått.

Eg kan ikkje sjå at klaga gir grunn til endra haldning sett i høve til den faglege og skjønsmessige vurdering som ligg til grunn for Forvaltningsutvalet sitt vedtak i sak 33/17.

Omsyn til likebehandling:

Kan heller ikkje sjå at dei påstandar som her er sett fram gir grunn til endra haldning i saka. Eigedomen gnr. 18 bnr. 312 ligg i eit anna planområde og ei anna gate.

Også her er det søkt dispensasjon frå utnyttingsgrad.

Overskriding av utnytting er relativt liten, jf (*Eigedomen har tomtestor/eik på 797,4 m2.*

Bebygd areal er utrekna til 175m2, dvs. 21,9%). Det var ingen merknader til prosjektet frå naboar. I tillegg finn eg grunn til å nemne at denne tomta grensar inn mot ein snuplass noko som gir tomta ein spesiell form og redusert storleik, sett i høve til tilgrensande tomter.

Terrengmessig låg det også betre til rette for ein slik utbygging og at dispensasjonsasjons-avviket er handsama administrativt tilseier at dette var ei kurrant sak.

Dei nabotomtene det er vist til er nabotomta i aust gnr. 18 bnr.224 med oppgitt utnyttingsgrad på 22,9 % gnr, nabotomta i vest 18 bnr. 309 med angitt utnyttingsgrad på 24,3%.

Ut frå teikningar i kommunen sitt arkiv har desse eigedomane ein utnyttingsgrad på 18/224-19.8% (173.2 m2 inkl garasje/tomt 872.4 m2) og 18/309 -23.6% (149.5m2 inkl garasje/tomt 633.3m2).

Begge desse eigedomane er bebygde med einebustader og med frittliggande garasjer som sjølv om det gir eit stort bebygd areal gir eit heilt anna samla intrykk, då garasjene her utgjer mindre byggekroppar og bygningsvolum, og med annan terrengmessig tilpassing.

Ein kan såleis ikkje sjå at desse sakene gir grunn til å hevde at kommunen her har gjort "*usakleg forkjellsbehandling*" slik det vert hevda i klaga.

Det vert også i klaga vist til planar om terrasseybygg på eigedom i nærliggande område, som også vil krevje dispensasjon.

Dette er ein fremjas privat planendring som p.t. er under handsaming i samsvar med reglane i pbl kap 12, jf §12-11, og kan ikkje seiast å ha relevans til denne dispensasjonssøknaden.

Konklusjon:

Administrasjonen viser til saksutgreiing i sak 33/17 og dei vurderingar som der er gjort av omsøkte dispensasjonssøknad, med omsyn til fordelar og ulemper ved tiltaket, og Forvaltningsutvalet sitt vedtak i saka.

Ein kan ikkje sjå at det gjennom klaga er framsett nye moment av slik karakter at det gir grunn til endra haldning til saka.

Ein rår såleis til at Forvaltningsstyret held fast på sitt vedtak i sak 33/17.

Jørgen Vestgarden
utviklingssjef

Utskrift av endeleg vedtak:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, for vidare handsaming av klage.
Fylkeshuset, 6400 Molde

Kopi:

- 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



VOLDA KOMMUNE

Servicekontoret

«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POST» «POSTSTED»
»

Arkivsak nr.	Løpenr.	Arkivkode	Avd/Sakshandsamar	Dato
2016/349	5074/2017	18/ 285	SVK/ UNNISTRA	19.04.2017

MELDING OM POLITISK VEDTAK - GBR 18/285 OPPFØRING AV TOMANNSBUSTAD - ENGESET/KLEPP. SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN I HØVE UTNYTTINGSGRAD

Vi melder med dette frå at forvaltningsutvalet den 18.04.17, hadde føre ovannemnde som sak PS 33/17, der det vart gjort slikt vedtak:

Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader. Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg frå øvrig bebyggelse i området høgdemessig og huset vil også bli liggjande lenger fram på tomte enn bygningane på nabotomtene. Forvaltningsutvalet finn ut frå dette at omsøkt utbygging, og dispensasjon for auka utnytting slik søkt om, gir ei utbygging som avvik frå utbygginga elles i område, og som gjer auka ulemper for nabo, sett i høve til ei utbygging med volum/byggutforming innanfor gjeldande utnyttingsgrad i plan. Forvaltningsstyret finn såleis ut frå ei samla vurdering at ulempene ved omsøkte tiltak er større enn fordelane ved eventuell godkjenning av søknaden. Søknad om dispensasjon vert såleis avslått.

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Per Heltne

Arkivsak nr.: 2016/349

Arkivkode: 18/ 285

Utvalsaksnr Utval
33/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
18.04.2017

GBR 18/285 OPPFØRING AV TOMANNSBUSTAD - ENGESET/KLEPP. SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN I HØVE UTNYTTINGSGRAD

Handsaming:

Røysting:

Tilrådinga frå administrasjonen vart samrøystes vedteken.

Vedtak i Forvaltningsutvalet - 18.04.2017

Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader. Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg frå øvrig bebyggelse i området høgdemessig og huset vil også bli liggjande lenger fram på tomte enn bygningane på nabotomtene.

Forvaltningsutvalet finn ut frå dette at omsøkt utbygging, og dispensasjon for auka utnytting slik søkt om, gir ei utbygging som avvik frå utbygginga elles i område, og som gjer auka ulemper for nabo, sett i høve til ei utbygging med volum/byggutforming innanfor gjeldande utnyttingsgrad i plan.

Forvaltningsstyret finn såleis ut frå ei samla vurdering at ulempene ved omsøkte tiltak er større enn fordelane ved eventuell godkjenning av søknaden.

Søknad om dispensasjon vert såleis avslått.

Administrasjonen si tilråding:

Busetnaden langs Gamletunvegen er i all hovudsak prega av frittliggjande einebustader. Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg frå øvrig bebyggelse i området høgdemessig og huset vil også bli liggjande lenger fram på tomte enn bygningane på nabotomtene.

Forvaltningsutvalet finn ut frå dette at omsøkt utbygging, og dispensasjon for auka utnytting slik søkt om, gir ei utbygging som avvik frå utbygginga elles i område, og som gjer auka ulemper for nabo, sett i høve til ei utbygging med volum/byggutforming innanfor gjeldande utnyttingsgrad i plan.

Forvaltningsstyret finn såleis ut frå ei samla vurdering at ulempene ved omsøkte tiltak er større enn fordelane ved eventuell godkjenning av søknaden.

Søknad om dispensasjon vert såleis avslått.

Vedleggsliste:

1. Ny byggesøknad Norhus Ørsta AS (motteke 16.02.2017), med vedlegg.
2. Søknad om dispensasjon, endra søknad 5.01.2017.
2. Nabomerknader ved ny søknad. (3)
3. Nabomerknader ved tidlegare søknad.
4. Norhus as - kommentar til nabomerknader
5. Forvaltningsstyre sak 52/16 og 61/16
6. Fylkesmannen i M.R. vedtak i klagesak, 22.11.2016

Uprenta saksvedlegg:

Tidlegare søknad.

Reguleringsplan for området

Samandrag av saka:

Forvaltningsstyret (no Forvaltningsutvalet) har tidlegare handsama byggesøknad og søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for 2-mannsbustad på eigedomen Gamletunvegen 12 i sak 52/16, den 14.06.2016. Søknad om dispensasjon vart avslegen.

Vidare vart saka handsama som klagesak etter klage i sak 61/16 den 20.08.2016. Der forvaltningsstyret heldt fast på sitt vedtak om å nekte dispensasjon.

Klagesaka vart avgjort av Fylkesmannen ved brev av 22.11.2016.

Vedtaket vart oppheva grunna manglande grunngjeving i Forvaltningsstyret sitt vedtak.

Det ligg no føre ny byggesøknad. Berre byggplasseringa på tomte har fått mindre justering. I saka ligg det føre nye merknader frå naboar.

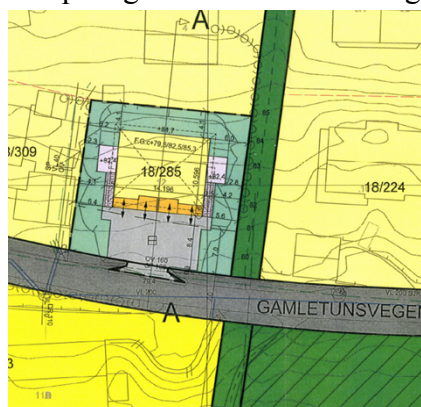
Ut frå dette og ut frå dei vurderingar som Forvaltningsstyret la til grunn ved tidlegare handsaming vert det i saka tilrådd å ikkje imøtekomme søknaden om dispensasjon frå plan.

Saksopplysningar/fakta:

Forvaltningsstyret har tidlegare i sak 52/16, den 14.06.16 handsama søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av 2-manns bustad på eigedomen Gamletunvegen 12.



Lokalisering av gbr. 18/285, Gamletunvegen 12



Utsnitt frå ny situasjonsplan for gbr. 18/285

I saka vart det gjort slikt samrøystes vedtak:

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

I saka låg det føre fylgjande tilråding frå administrasjonen:

"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."

I saksutgreiinga er det gitt fylgjande vurdering og konklusjon tilknytt dette:

"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.

Tilråding:

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."

Forvaltningsstyret sitt vedtak i sak 52/16 vart påklaga av søkjar med brev av 4.07.2016.

Denne klaga vart handsama av Forvaltningsstyret i møte 20.08.2016, sak 61/16. Styret gjorde slikt vedtak:

«Forvaltningsstyret finn ikkje grunn til å ta klagen frå Norhus Ørsta AS til følgje. Styret kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i saka og opprettheld vedtaket i sak 52/16. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd».

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, har i brev av 22.11.2016 oppheva kommunen sitt vedtak i sak 61/16. Klagen frå Norhus Ørsta AS er såleis teken til følgje. Saka er sendt tilbake til kommunen for ny handsaming. (Fylkesmannen kan ikkje sjå at Forvaltningsstyret sitt vedtak tilfredsstiller krava til grunngeving. Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje påklagast).

(kopi av fylkesmannen sitt vedtak ligg som vedlegg til saka.)

Volda kommune har etter dette, den 16.02.2017, motteke ny byggesøknad og søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, -utnyttingsgrad, på eigedomen Gamletunvegen 12, gnr 18 bnr 285.

Vedlagt søknaden er fullstendig byggesøknad med teikningsgrunnlag, situasjonsplan, og illustrasjonar/terrengsnitt, samt dokumentasjon for gjennomført nabovarsling.

I søknaden er det gitt fylgjande tilleggsopplysingar frå søkjar:

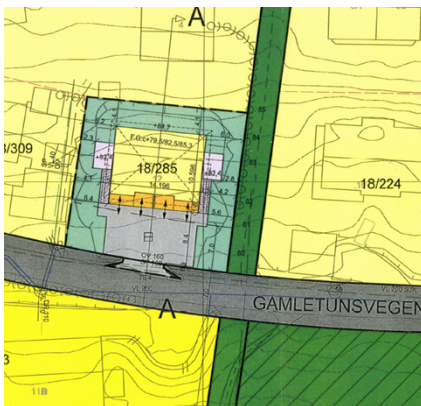
"Syner til avslag på søknad om dispensasjon i sak 52/16 og seinare Fylkesmannen si oppheving av avslaget (22.11.2016). Vi ber om at saka vert handsama på nytt med fylgjande endringar:

2-mannsbustaden er flytta nærmare nabogrense mot nord. Som fylgje av dette er det nordvestlege hjørnet av bygget flytta 70 cm mot nord og det nordaustlege hjørnet av bygget er flytta 1,3 meter lenger mot nord. Bygget ligg no parallelt med nabogrense i nord med ei avstand på 4,1 meter.

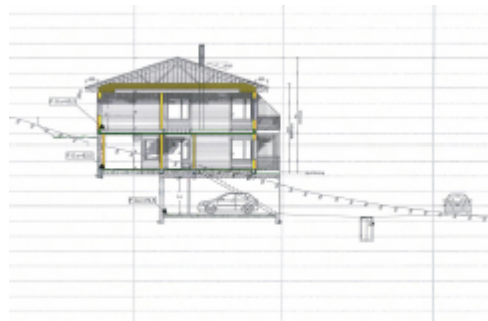
Endringane er gjort for å imøtekomme tidlegare merknadar frå naboar og for gi betre sol og utsiktsforhold for nabo mot aust (gbr 18/224). I opprinneleg søknad var golv på garasjekjellar på kote 80,0. Denne er seinare senka til 79,5. 10 cm over vegnivå ved avkjørsle.

Vi vil også påpeike at det var uheldig at vårt fylgjeskriv til søknad om rammeløyve, der vi kommenterte nabomerknadar til saka, ikkje var med i grunnlaget som forvaltningsstyret fekk tilsendt i samband med handsaming av dispensasjonssøknaden. Kopi av fylgjeskrivet fylgjer vedlagt.

Med bakgrunn i dette meiner vi at vi så langt det er mogeleg har fått til ei teneleg og god løysing for alle partar. Vi ber om at vedlagde situasjonsplanar, snitt og teikningar vert lagt til saka og at søknad om rammeløyve for oppføring av 2-mannsbustad på gbr 18/285 med søknad om dispensasjon vert handsama på nytt."



Situasjonsplan justert byggesøknad



terrengsnitt justert byggesøknad

Det ligg føre kopi av ein merknad frå nabo og kommentar til denne frå utbyggjar.

Merknad frå Sameige K 14, Gamletunvegen 11 og 12, brev av 24.01.17

"Eigarane av gnr 18, bnr 333 opprettheld sin protest mot at det blir gitt dispensasjon frå Plan og bygningsloven som vist i dei innsende planane frå Norhus. Vi held fast på vår argumentasjon mot slik dispensasjon frå vår førre protest: utnyttingsgraden blir for høg i høve til den som er stipulert i gjeldande reguleringsplan. Vi ser for så vidt endringane som er gjort i prosjektet som positive, men på langt nær nok til å endre hovudinntrykket.

I tillegg til den argumentasjonen vi la fram ved førre handsaming, vil vi peike på at når tiltakshavar argumenterer med at det blir gitt høgare utnyttingsgrad på felt som no blir lagt ut i sentrale strok av Volda, må ein halde seg til reguleringsplanen som gjeld for det aktuelle området. Det er avgjerande viktig at kjøparar av nabohus til enno ikkje utbygde tomter kan sjå på gjeldande plan for å få eit inntrykk av effekten av utbygging av tomter. Kva som skjer på ny-utbygde område blir ikkje relevant der gjeld ein annan reguleringsplan. Dei som kjøper seg eigedom i slike område, har uansett ein klår ide om kor tett busetnaden vil bli - vi

kan ikkje gjere eit slikt val. Vi vil også hevde at når utbyggjar argumenterer med overskridingar av utnyttingsgrad på andre eigedomar i nabolaget, vil vi også halde fram at det her er ein viktig skilnad i grad, og at det ikkje kan gjevast dispensasjon etter eit slags "ber du den, så ber du vel den også"-prinsipp: om eigedomane rundt også har noko høgare utnyttingsgrad, kan ikkje bety at endå meir kan tolast her. Når Norhus spesifikt refererer til utnyttingsgraden på vår eigedom som langt høgare enn den det er søkt om, er dette av svært avgrensa relevans: det avgjerande må vere tilhøvet mellom gjeldande reguleringsplan og planlagt utnyttingsgrad. Området der Sameige K14 er plassert, er regulert til konsentrert busetnad, som opnar for utnyttingsgrad opp til 35%. Utnyttinga av tomta vår går rett nok litt over dette, men berre med to prosentpoeng, til 37%. Ein tilsvarande prosentvis dispensasjon frå utnyttingsgrad for bnr 285 vil gi ein utnyttingsgrad på ca. 21% på denne tomta. Ein så stor gradsforskjell blir for oss ein vesensforskjell."

Søkjar- Norhus as, har i vedlegg datert 1.02.2017, kommentert dette slik:

"Ant. innkomne merknader etter ny nabovarsling: 1 (Eigarane av gbr 18/333, K-areal)

Nabovarsel vart utsendt 06.01.2017. Merknad er mottatt og datert 24.01.2017, etter at merknadsfristen var ute. Vi vel likevel å kommentere denne merknaden.

Etter ny nabovarsling er det ikkje kome inn merknader fra naboar i vest, nord og aust. Dette ser vi som positivt og eit signal om at dei endringar vi har gjennomført er oppfatta som positive for å imøtekomme tidlegare innspel i byggesaka.

Merknaden frå sameiget på K-arealet i sør går i hovudsak på dette med utnyttingsgrad.

Dispensasjonar på nabotomtene, frå grad av utnytting, har også fått vurdert fordelar og ulemper på same måte som i denne saka og der administrasjonen i kommunen har lagt til grunn at fordelane er større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Som tidlegare nemnt er det mange byggesaker innafor denne planen som legg presedens for kva som kan tillatast, og ein må kunne legge til grunn at dette prinsipp vert vidareført. Vi gjer ingen endringar på tiltaket som fylgje av nabomerknaden, og ber Volda Kommune handsame søknaden".

Kommunen har også motteke kopi av to andre nabomerknader i høve saka. Desse er seinare oversendt søkjar for vurdering.

Rune Kiperberg, Gamletunvegen 14

"Viser til Norhus sin søknad om løyve til oppføring av 2-manns bustad på gbr 18/285. Viser også til mine kommentarar i forrige runde som då enda med avslag. Eg kan ikkje sjå at denne nye søknaden bringer nokon nye vesentlege moment inn i saka i høve det eg spelte inn sist. Eg forventer difor at saka framleis vert vurdert til å ha større ulemper enn fordelar og at vedtaket vert oppretthalde."

I tidlegare merknad datert 24.02.2016 heiter det:

Som nabo i Gamletunvegen 14 vil vi gå mot denne dispensasjonssøknaden.

Vi forventer sjølvsagt 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 tomta 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 tomta. Eventuell framtidig

utbygging på tomta må gjennomførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan og med ein estetikk og høgd tilpassa det allereie utbygde nabolaget".

Rune Heggedal, brev av 29.01.2017:

"Eg kan ikkje sjå at tilpassingane som Norhus gjer i den fornya søknaden endrar vesentleg på ulempene for min del. Eg opprettheld difor kravet mitt om at Volda kommune må avslå søknaden om dispensasjon frå reguleringsplanen i det eg viser til tidlegare brev frå mi side. Som det går fram i vedtaket frå Fylkesmannen er det manglar ved grunngevinga for avslaget i Forvaltingsstyret som er problemet. Norhus har ikkje krav på dispensasjon, men på god grunngeving ved avslag.

Grunngeving for avslag.

Ulempene ved tiltaket er vesentleg større enn føremonene fordi

- 1. Alle ulempene fell på dei næraste naboane, som må kunne ha tillit til at Volda kommune sin reguleringsplan framleis gjeld. Det har ikkje vore nokon grunn til å forvente at denne vesle, inneklemt tomte vert bebygd av noko anna enn frittstående bustad av vanleg regulert storleik.*
- 2. Den vesentlegaste ulempen er at huset byggjer i full høgd så langt nedover på tomte at det tek meir ettermiddagssol og utsyn enn nødvendig ved normal utnyttingsgrad og plassering på line i forhold til dei andre husa i gata (plassert i samråd med TE Volda kommune). Dette vil medføre verditap for eigedomen min*
- 3. Føremonene er i det vesentlege av økonomisk karakter for utbyggjar. Dette er ikkje nokon viktig grunn til å gje unntak. Det er ikkje stor mangel på tomannsbustader i Volda no og framover.*
- 4. Evt. tidlegare dispensasjonar er gjevne etter individuell vurdering, også på bakgrunn av eventuelle merknader frå naboar. Kvar dispensasjonssøknad skal vurderast for seg utan at utbyggjar kan kreve hevd.*
- 5. Unntak for utnyttingsgraden i nabolaget er gjeve for **lave** konstruksjonar som garasjer, uthus og altanar. Som ikkje gjev særleg ulempe for naboane. Det omsøkte bygget har tre fulle høgder pluss takkonstruksjon i heile grunnarealet. Det er såleis ikkje grunnlag for å kreve hevd for høg arealutnytting.*
- 6. Det er ei allmenn ulempe og ikkje ynskjeleg for kommunen å støtte opp under ei utvikling der det vert etablert ein praksis der utbyggjarar kan pårekne dispensasjon for fortetting. Ei slik forventning virkar prisdrivande på tomter og gjer det for kostbart å bygge einbustadar. Slike unntak kan berre gjevast etter individuell vurdering i kvar sak, ikkje som ein konsekvens av påberopt hevd.*

Eg vil elles oppmode administrasjonen om å vurdere når dei skal vurdere saka på ny og gje ny tilråding: Føremon for kven, ulempe for kven? Kva betyr ein reguleringsplan for innbyggjarane i eit område? Føler Volda kommune seg forplikta av den?

Det vert også av Rune Heggedal vist til tidlegare merknad i brev av 24.04.2016 der det m.a. heiter:

"Eg viser til tidlegare merknader frå vår side 22.02.16, men finn grunnlag for å knyte nokre kommentarar til kvifor eg meiner ulempene ER større enn fordelane ved tiltaket slik søknaden ligg føre.

1. Allmenne omsyn.

Det at det tidlegare er gjeve dispensasjon frå kravet om utnyttingsgrad, er ikkje noko argument for at fritak må gjevast kvar gong. Dette er sirkelargumentasjon, sidan det er byggefirmaene som er dei fremste pådrivarane for denne praksisen, ved å konkurrere ut private bydarar som ynskjer å kjøpe tomt for bygging av einebustad. Firmaene søkjer så om unntak frå gjeldande utnyttingsgrad. Det er nettopp denne praksisen som har vore prisdrivande for tomter for einebustader i Volda sentrum i ei slik grad at det i fleire år knapt har vore mogeleg å få fatt i tomt på den opne marknaden. Husfirmaene byr tomteseljar høg pris i full forvissing om at dei får dispensasjon. Dette er ikkje nokon god måte å drive bustadpolitikk på. Volda kommune bør snarare gjere tiltak for å avgrense dette prispresset som hindrar unge familiar i å kunne få bustad etter eige ynskje. Restriktiv dispensasjonspraksis vil virke slik.

Huseigarar i eit etablert bustadfelt må også kunne ha tillit til at dei vilkåra ein sjølv bygde eigen heim på, framleis gjeld ved nye bustadprosjekt i regulert område. Ein reguleringsplan er å sjå på som ein avtale mellom kommunen og innbyggjarane, det skal GODE argument til for å gje unntak. Det er dessutan større etterspurnad etter tomter for einebustad enn for tomannsbustad i området, og i den grad folk etterspør det siste så er det prisutviklinga som har sytt for det.

2. Den aktuelle søknaden og ulemper for naboane.

For oss som næraste naboar er det aktuelle tiltaket på 18/285 til klar ulempe. Vesentleg meir ulempe enn det vi hadde grunn til å vente i høve reguleringsplanen frå 1989/90. Ulempene oppstår på grunnlag av for høg utnyttingsgrad, for høgt bygg og at bygget er trekt for langt ned på tomta. Desse faktorane forsterkar kvarandre i negativ lei i dette tilfellet. Alle eksisterande bustadar på oppsida av Gamletunvegen ligg på same nivå i høve til kvarandre langs vegen (på line, sjå kart) , medan det omsøkte tiltaket er trekt fleire meter (omlag 5 m) lenger fram (ned). Kombinert med høgda på bygget gjev dette vesentleg forverra soltilhøve om ettermiddagen for oss enn for dei andre bustadane, der dette omsynet er konsekvent lagt til grunn. Plasseringa av eksisterande hus i Gamletunvegen langs ei rett line er gjort slik etter tilråding og godkjenning frå Volda kommune.

Krav om maksimal utnytting av tomtearealet er vel i hovudsak gjort slik for å gje naboane eit påreknleg vern m.a mot negative følgjer av fortetting. Når dette tiltaket tvillaust er til ulempe for oss, bør ikkje Volda kommune gje unntak frå 20% regelen sjølv om slike løyve er gjeve tidlegare. Kvar søknad skal vurderast på sjølvstendig basis i høve nytte/ulempe. Dersom det omsøkte tiltaket skulle bli godkjent, vil ein måtte sjå det som at regelverket i reguleringsplanen er utan betydning og at søknad om fritak berre er proforma.

3. Fortetting av Gamletunvegen og generelt Gamletunvegen er ein smal endeveg og er sterkt belasta frå før, ikkje minst pga høgt innslag av K-bustadar. Svært mange som bur høgare i feltet (Engeset / Klepp) brukar Gamletunevegen som gang / sykkelveg til og frå skule og arbeid. Dette tilseier avgrensing i utnytting av den aktuelle tomta. Parkeringstilhøva er til dels svært vanskelege, særleg vinterstida. Etter vårt syn tilseier ei individuell vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje vert godkjent og at tiltakshavar endrar prosjektet slik at vi ikkje får urimeleg ulempe. Dette kan skje ved å trekke bygget lenger bak, redusere høgda ved å fjerne garasjekjellar evt. takprofil samt tilpasse storleiken til regelverket dvs 20%.

Det er elles noko søkt å samanlikne behovet for fortetting i bynære strøk med våre tilhøve her på landsbygda. Dei fleste unge familiar her har ynskje og ambisjonar om å få sin eigen einebustad, det er nettopp ein kvalitet ved bygdene våre og eit konkurransefortrinn for lokale arbeidsgjevarar i høve det å kunne tiltrekke seg nøkkelarbeidskraft. Dette perspektivet bør også Volda kommune legge til grunn for sin bustadpolitikk.

Til slutt. Volda kommune er eigar av bekken og gangvegen vest for eigedomen vår. Det var kommunen som avgjorde at bekken skulle ligge open og at trea / vegetasjonen rundt skulle

vere ei "grøn lunge" som trivselsaukande tiltak i nærmiljøet. Vi legg til grunn at dette framleis skal vere slik."

I høve byggesøknaden/dispensasjonssøknaden ligg det føre fylgjande kommentar frå søkjar i tilknytning til nabomerknadane, jf. vedlegg datert 16.02.2017 frå Norhus as der det heiter:

"Vedk. søknad om rammeløyve, inkl. søknad om dispensasjon, på gbr.18/285.

Viser til telefonsamtale i dag torsdag. Vi vil nedenfor redegjøre nærmere om søknaden og grunnlaget.

Selv om dette blir behandlet som en ny søknad, kan det vanskelig sees bort fra historikken.

Nye merknader oversendt oss i dag, er ikke tidligere sendt til oss og vi har ikke hatt anledning til å kommentere innholdet. Det blir på ny vist til de forrige merknader og disse er alle vurdert av oss i den tidligere saken. Det er nettopp på dette grunnlag at vi ved to anledninger har endret søknaden for å imøtekomme disse merknadene.

Samtlige dokumenter i forrige søknad må derfor fremlegges i saken og medtas i vurderingene for å få et komplett bilde av saksgangen.

I den faglige vurderinga har administrasjonen tidligere fremholdt at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Dette er godt begrunnet og vi har i vår tidligere søknad fremholdt det samme standpunkt. I hovedsak dreier denne dispensasjonssaken seg om utnyttingsgrad. I en gammel plan er denne svært lav, sammenlignet med det som er vanlig i dag og det som faktisk blir bygget på naboeiendommene. Dette har vi redegjort for tidligere. Både lokale, regionale og nasjonale retningslinjer krever god arealutnyttelse og dette er fra Fylkesmannen sin side poengtert i mange saker.

Byggesaken elles i samme plan legger også dette til grunn.

Høyder og volum er innenfor gjeldende planbestemmelser og dette vil ikke ha noen innvirkning for sol og utsikt på naboeiendommene. En enebolig vil således ha den samme innvirkning for disse forhold som en tomannsbolig med tilsvarende høyde og plassering.

Fordelene ved tiltaket er:

- God arealutnyttelse.*
- God utnyttelse av eksisterende infrastruktur.*
- Tilrettelegging av ettertraktede boliger Kostnadseffektiv utnyttelse Miljømessig gode sol og utsiktsforhold.*
- God parkeringsdekning under terreng.*
- Styrking av barn og unge sine oppvekstvilkår.*
- Utfylling av eksisterende skolekapasitet Redusert logistikk mht bruk av bil sett i et miljøperspektiv.*
- Flere barnefamilier i et veletablert boligmiljø.*

Det kan ikke være grunnlag for stor forskjellsbehandling av byggesaker i området, noe som i seg selv er ulovlig.

*Fylkesmannen skriv i sitt vedtak at avslag skal ikke være vilkårlige eller innebære forskjellsbehandling. **Fordelene i saken er klart større enn ulempene.***

Elles blir det i nabolaget nå søkt godkjenning av terrassehus som vil måtte ha en tilsvarende begrunnelse for å få gjennomslag, noe vi mener er svært positivt for Volda sin videre utvikling. Dette vil styrke etableringslyst og gi Volda økt tilflytting og dermed styrke tettstaden sine sentrale funksjoner som skoler mv."

Vurdering:

Tiltaket er planlagt utført i eit område som er omfatta av reguleringsplan for Engeset — Klepp av 29.06.89. I planen er området avsett til bustadforemål; frittstående bustader. I

reguleringsføresegnene § 4 g) er det fastsett at i dette området skal bygningane ikkje ha større grunnflate enn 20 % av netto tomteareal. Det omsøkte tiltaket vil innebere ein utnyttingsgrad på 27,9%. Tiltaket er dermed i strid med reguleringsføresegnene, og vil såleis krevje dispensasjon.

Med heimel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå reglar gitt i eller i medhald av plan- og bygningsloven. Ein kan ikkje gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det er aktuelt å dispensere frå eller omsyna bak lova si formålsføresegn blir vesentleg sett til side. Dersom slike omsyn ikkje vil bli vesentleg tilsidesett, må ein deretter gjere ei samla vurdering der fordelane ved dispensasjonen må vurderast opp mot ulempene. For at ein skal kunne gi dispensasjon må fordelane vere klart større enn ulempene. Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det søkast om dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det følgjer elles av pbl. § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon. Det er difor ingen som har rettskrav på å få dispensasjon sjølv om vilkåra for dette er oppfylt. Det vil da vere opp til kommunen sitt frie skjøn å avgjere om ein skal gi dispensasjon eller ikkje. Eit avslag må likevel byggje på saklege og relevante omsyn, og det skal ikkje vere vilkårleg eller innebere usakleg forskjellsbehandling.

Administrasjonen har i denne saka tidlegare innstilt på å gi dispensasjon som omsøkt. Det er her vurdert som at dispensasjonen ikkje vil føre til ei vesentleg tilsidesetting av planen, og at fordelane ved ein dispensasjon i denne saka er større enn ulempene.

Forvaltningsstyret har vurdert dette ansleis.

Forvaltningsstyret sitt vedtak er også gjort etter grundig vurdering, - ved høyring av partsinteressene tilknytt saka, og etter gjennomført synfaring på eigedomen og på nabotomtene.

Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjonssaker skal handsamast individuelt og på sjølvstendig grunnlag. Det vil alltid vere ulike vurderingsgrunnlag i ulike saker, sjølv innafor eit kanskje tilsynelatande einsarta område. Så det er ikkje slik at ein kvar tidlegare gitt dispensasjon vil gje presedens.

Kommunen sin handsaming skal likevel ikkje vere vilkårleg eller innebere forskjellsbehandling.

Administrasjonen kan ikkje sjå at argumentasjonen frå sækjar/utbyggjar om at tidlegare saker i tilgrensande områder automatisk skal gje presedens for nye søknader. Det er no ein ny søknad som skal handsamast.

Søknaden er noko endra i høve til tidlegare søknad, ved at bygget er trekt noko tilbake på tomta, for å imøtekomme omsyna til naboar og dei innspel som administrasjonen tidlegare har framført i dialog med sækjar. (Tilbaketrekking av bygget og seinking av bygget i terrenget).

Som nemnt i tidlegare sak og i merknader til ny sak vil bygget grunna form og storleik kome betydeleg lenger fram i terrenget og mot gate enn omkringliggande bebyggelse.

Dette kjem dels også av tomta si form, men også ut frå type bygg som ein her sækjer plassert på tomta.

Her vil også den auka utnyttingsgrad som det er søkt om bidra til at bygget sitt volum vert auka, at det får større breidde (djupne) og at det såleis vert meir framskote på tomta og meir eksponert i høve til naboeigedomane. Noko som kan ha negative verknader for naboar. Jf innspela her om tap av kveldssol m.a.

Utbygging på tomta med utnyttingsgrad i samsvar med gjeldande planføresegner vil slik Forvaltningsstyret tidlegare har vurdert det kunne gje ein mindre og smalare byggekropp der desse ulempene kan bli redusert.

Dette er også moment i nabomerknader tilknytt ny søknad.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Engeset – Klepp (godkjent i 1989), og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomførast. 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.

Administrasjonen har tidlegare konkludert med at ein ikkje finn at føresetnadane i plan i vesentleg grad vert sett til side ved auka utnytting som omsøkt. Ein held fast ved dette.

Om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulemper ved dette er i større grad ei skjønsmessig vurdering, der også omsynet til nabointeresser og opplevd verknad av tiltaket for desse skal vektleggast.

Forvaltningsstyret har i si tidlegare vurdering funne at ulempene ved å gje slik dispensasjon som omsøkt er større enn dei fordelar som fylgjer av eventuell dispensasjon.

Her er det ikkje fordelane for utbygger/søklar åleine som skal vegast opp mot ulemper for naboar, opp mot trafikale tilhøve. mv, men om dette samla sett er positivt for området, sett i høve til intensjon i plan og ynskt utvikling. (j.f mellom anna nyare signal i kommunedelplan og kommuneplanen sin samfunnsdel om auka utnyttingsgrad ved nyare utbyggingsområde og ved fortetting i sentrumsnære område).

Administrasjonen finn elles grunn til å ta Forvaltningsstyret sitt samrøystes vedtak, gjennomført etter grundig vurdering til etterretning. Det er utvalet sitt frie skjøn i vurdering av fordelar og ulemper ved dispensasjon som kjem til uttrykk. Ein finn også at dei nye moment som kjem fram i nabomerknader til ny søknad gir grunnlag for endra vurdering av saka.

Dei mindre endringar som no er gjort i byggesøknad gir heller ikkje så langt ein kan sjå grunn til endra vurdering av saka, sett i høve til forvaltningsstyret sin tidlegare konklusjon/vedtak.

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, i område som i plan er lagt ut til konsentrerte bustader i reguleringsplanen.

Planlagt tomannsbustad vil såleis skilje seg frå øvrig bebyggelse i området høgdemessig.

Huset vil også bli liggjande lenger fram på tomte enn bygningane på nabotomtene.

Samla storleik for bygget og høgder på dette gjer elles at det på tomte vert lite att av gode uteareal på tomte utanom avsett trafikk/p-areal som tek heile plassen sør for bustaden.



Ca. plassering av tomannsbustaden på gbr. 18/285

Byggefirmaet har gått til innkjøp av tomte basert på føresetnadane i gjeldande plan, og ein kan ikkje sjå at det ut frå tidlegare vedtak eller andre saker i området er gjort vedtak som gir bindande føringar for utbygging/dispensasjonsvurdering ved utbygging her.

Med grunnlag i ei samla vurdering finn ein såleis at ulempene ved eventuell dispensasjon er større enn fordelane. På dette grunnlaget rår ein til at søknaden om dispensasjon vert avvist.

Omsøkte tiltak ligg innanfor godkjent reguleringsplan og omsyn til [kommuneplanen sin samfunnsdel](#), helse og miljøkonsekvensar, økonomiske konsekvensar og beredskapsmessige konsekvensar er ut frå tilråding i saka finn ein ikkje behov for å gå nærare inn på vurdering av dispensasjonssøknaden i høve til dette.

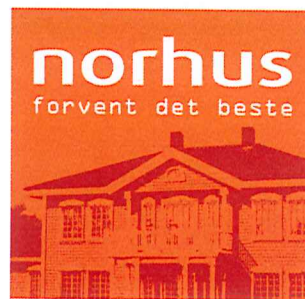
Utviklingssjef
Jørgen Vestgarden

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



**Volda kommune
Rådhuset, Stormyra 2
6100Volda**

Ørsta, 09.05.2017

KLAGE – Vedtak av 19.4.2017 – gnr. 18 bnr. 285 i Volda kommune – avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.

Det vises til Volda kommunes vedtak av 19.4.2017, hvor det gis avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan i tilknytning til gnr. 18 bnr. 285 i Volda kommune.

Norhus Ørsta AS påklager herved vedtaket, både da en mener at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og i tillegg da vedtak av 19.4.2017 innebærer usaklig forskjellsbehandling overfor Norhus Ørsta AS.

Vi vil i det følgende redegjøre nærmere for vår klage.

1. Nærmere redegjørelse for klagen

1.1 Nærmere om saksforholdet, gjeldende reguleringsplan og klagegrunner

Gnr. 18 bnr. 285 ligger innenfor et område som er omfattet av reguleringsplan for Engeset – Klepp av 29.6.1989. I planen er området avsatt til boligformål; frittstående eneboliger, med en tillatt utnyttelsesgrad på 20 %.

Den foreliggende søknad/klagesak gjelder i all hovedsak fravikelse av reguleringsplan med hensyn til utnyttelsesgraden for tomten, men også at det er tale om oppføring av en tomannsbolig. Tomannsboligen vil medføre en utnyttelse (BYA) av tomten på 27,9 %.

Dispensasjon er søkt med bakgrunn i plan- og bygningsloven § 19-2.

Norhus Ørsta AS er av den oppfatning at kommunen har foretatt en uriktig vurdering hva gjelder om tiltaket – etter en samlet vurdering – medfører klart større ulemper enn fordeler, jf. nedenfor i punkt 1.2.

Norhus Ørsta AS er i tillegg av den oppfatning at vedtaket av 19.4.2017 medfører en usaklig forskjellsbehandling av Norhus Ørsta AS, jf. nedenfor i punkt 1.3.

På bakgrunn av dette kreves vedtaket omgjort og dispensasjonssøknad innvilget, jf. § 19-2.

1.2 Nærmere om klagegrunner – vilkårene i § 19-2

Norhus Ørsta er av den oppfatning at kommunen har foretatt en feilaktig vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket når dispensasjonssøknad er avslått etter § 19-2.

Kommunen synes for det første å legge stor vekt på at det omsøkte bygget, grunnet form og størrelse, vil komme betydelig lenger frem i terrenget og mot gate enn omkringliggende bebyggelse (vedtaket side 10). Det fremgår også at dette delvis skyldes tomtens form, men også type bygg som søkes plassert på tomten.

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
6150 Ørsta

Telefon 70065000
Epost: lauritz.holsvik@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 90506535
Webadresse: www.norhusnorge.no

Bankgiro: 3992.07.34352
Foretaksnr. 971579749

Videre fremgår det av vedtaket at:

"Her vil også den auka utnyttingsgrad som det er søkt om bidra til at bygget sitt volum vert auka, at det får større breidde (djupne) og at det såleis vert meir framskote på tomte og meir eksponert i høve til naboeigedomane. Noko som kan ha negative verknader for naboar. Jf innsjela her om tap av kveldssol m.a."

Altså legger kommunen til grunn som vektige ulemper at boligen ligger lenger frem på tomten enn naboeiendommer, samt tap av solforhold for naboer.

Det kommunen feilaktig ikke hensyntar er at byggets plassering på tomten fremover, samt byggets høyde, er innenfor eksisterende plan.

Når en søknad er fullstendig skal kommunen gi tillatelse til tiltaket dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. lovens § 21-4. Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, hvoretter hensikten med bestemmelsen er å klargjøre at kommunen har plikt til å gi tillatelse, såfremt det ikke foreligger avslagsgrunn eller vedtas midlertidig forbud. Det bemerkes hertil at for tillatelser i samsvar med lov og forskrift, kan kommunen bare stille vilkår dersom det er hjemlet i loven.

I gjeldende reguleringsplan fremgår at bygninger i samme område skal ha en harmonisk utforming, jf. § 3 bokstav c). Dette er således det eneste hensyn kommunen kan ta når det gjelder byggesøknaden og plassering/utforming av bygg innenfor reguleringsplanen. Dette innebærer imidlertid ikke at kommunen kan kreve at alle boliger i et område er helt like store eller ligger helt på linje.

Det anføres at kommunen ikke har anledning til å ta flere hensyn ved en dispensasjonssøknad enn de ville ved en ordinær søknad, hva gjelder forhold som er innenfor eksisterende plan. På bnr. 285 har det siden planen ble vedtatt vært fullt ventelig og påregnelig med en boligbygning av angitt høyde (både møne- og gesimshøyde) på angitt sted (med lovlige avstander til nabogrenser), da alle forhold er innenfor gjeldende reguleringsplan. Bygningens plassering og høyde, samt den påvirkning dette får for naboer og naboers solforhold kan således ikke få stor betydning for søknaden.

Det påpekes også at Norhus Ørsta AS allerede har imøtekommet nabo mot øst (gnr. 18 bnr. 224) for å gi disse best mulig sol- og utsiktsforhold – til tross for at tiltaket alltid har forholdt seg innenfor planen hva gjelder byggets høyde og plassering. Ved slik regulering ligger også bygget parallelt med nabogrense i nord, noe som også skaper god harmoni i bebyggelsen.

Om man ser på området i sin helhet, ligger heller ikke omkringliggende boliger på "linje", således at det uansett ikke kan kreves at bolig på bnr. 285 ligger like langt bak som boliger på nærmeste naboeiendommer.

Tomtens (bnr. 285) form er nevnt i kommunens vedtak side 10, dog er det ikke drøftet nærmere hvilke konsekvenser dette får. Til dette bemerkes at det fremstår helt naturlig at en bolig på bnr. 285 blir dratt sørover, all den tid denne tomten er smalere enn omkringliggende tomter, noe som nødvendiggjør at også eiendommens sørlige område blir mer/bedre utnyttet ved oppføring av bolig.

Etter det ovennevnte fremstår det feilaktig å tillegge boligens plassering og høyde, samt påfølgende ulemper for naboer, så stor vekt i vurdering/avveining av fordeler og ulemper i dispensasjonssøknaden.

Hva gjelder utnyttelsesgraden konkret, er denne søkt utvidet fra 20 % til 27 %. Dersom man ser vekk i fra ovennevnte hensyn, foreligger ikke andre forhold ved tiltaket som innebærer negative virkninger for naboene. Det at bygget blir bredere/dypere synes ikke i seg selv å få ulemper for naboene, all den tid en enebolig innenfor planens utnyttelsesgrad kunne lovlig hatt samme plassering fremover på tomten. Det er ikke anført at bolig bakover på tomten medfører noen form for ulemper for naboene.

Videre bemerkes at den aktuelle plan er av eldre dato, og at nyere planer i Volda kommune fastsetter en høyere utnyttelsesgrad. Det er følgelig i tråd med generell utvikling i kommunen at utbyggere får utnytte tomter i større grad. Dette er også lokalt, regionalt og nasjonalt vanlig for sentrumsnære områder. Det aktuelle området i Volda kommune er også et pressområde, hvor det allerede er gitt dispensasjon fra utnyttelsesgrad for flere andre eiendommer innenfor samme plan. Dette er blant annet vektlagt i dispensasjonssøknad for gnr. 18 bnr. 312 hvor det i vedtaket fremgår at:

"Området er regulert til bustadføremål, jf. Reg.plan. Engeset Klepp godkjent 20.11.1997. Maksimal tillaten utnyttning er sett til U=20 %. Egedomen har tomtestorleik på 797,4 m². Bebygd areal er utrekna til 175m², dvs. 21,9. Innanfor sentrumsområdet er dette ei utnyttning 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."

Det er også i helt nærliggende område til bnr. 285 gitt dispensasjon for flere tomter, blant annet gnr. 18 bnr. 224 med utnyttelsesgrad på 22,9 %, gnr. 18 bnr. 209 med utnyttelsesgrad på 24,3 % (i tillegg til at eiendommen også har to mindre bygninger på tomten som ikke er medtatt i utnyttelsesgraden), samt gnr. 18 bnr. 243 med utnyttelsesgrad på 21,9 %. Utviklingen i området tilsier klart at kommunen generelt har vært positiv til økt utnyttelsesgrad for aktuelt område opp mot den utnyttelsesgrad som fastsettes i nye planer for sentrumsnære områder.

For øvrig vises til følgende fordeler ved tiltaket slik også er nevnt i søknaden:

- God og effektiv arealutnyttelse av tomten og området.
- God utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
- Tilrettelegging av ettertraktede boliger for barnefamilier.
- Kostnadseffektiv utnyttelse.
- Miljømessig Gode sol og utsiktsforhold.
- God parkeringsdekning.
- Styrking av barn og unges oppvekstvilkår nær skoler og friområder.
- Utfylling av eksisterende skolekapasitet.
- Redusert logistikk mht. bruk av bil sett i et miljøperspektiv.
- Flere barnefamilier i et veletablert boligmiljø.

Ellers nevnes at det i nabolaget nå også søkes om godkjenning av terrassehus, som vil måtte ha en tilsvarende begrunnelse for å få dispensasjon, noe vi mener er svært positivt for Volda kommune sin videre utvikling. De tiltak som omsøkes vil styrke etableringslyst og gi kommunen økt tilflytting, og således også styrke tettstedet sine sentrale funksjoner.

Etter dette er det klart at fordelene ved tiltaket overstiger ulempene, således at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2.

1.3 Nærmere om klagegrunner – usaklig forskjellsbehandling

I tillegg til ovennevnte anføres uansett at vedtaket innebærer usaklig forskjellsbehandling av Norhus Ørsta AS.

Det foreligger et krav om likhet for forvaltningen, som legger et rettslig bånd på forvaltningens skjønnsutøvelse. Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt i den grad ikke relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling.

Det er i søknaden og merknader til søknaden henvist til at andre eiendommer i området har fått innvilget sine dispensasjonssøknader, ref. ovenfor i punkt 1.2, da blant annet med henvisning til utvikling, pressområder, etc. Avslaget fra kommunen for bnr. 285 innebærer følgelig en forskjellsbehandling.

Det er i vedtaket av 17.4.2017 ikke angitt noen saklig begrunnelse av denne forskjellsbehandlingen, utover å bemerke at en dispensasjon for en eiendom ikke skaper presedens for en annen. Det er på ingen måte nærmere angitt hvorfor øvrige eiendommer i området har fått innvilget sine dispensasjonssøknader, og Norhus Ørsta AS ikke har fått dette, samt hva som er den saklige begrunnelse for denne forskjellsbehandlingen.

Som nevnt ovenfor er det også i ett (kjent) tilfelle gitt tillatelse uten dispensasjon til avvik fra utnyttelsesgraden i sentrumsområdet, nettopp med bakgrunn i at det er vanlig å fastsette utnyttelsesgrad i sentrumsområder opp mot 30-35 %. Når det allerede er åpnet for slike avvik nettopp i pressområder, er det uforståelig for Norhus Ørsta at dette forhold ikke vektlegges i like stor grad i denne sak.

Grunnet kommunens manglende redegjørelse av sakligheten bak forskjellsbehandlingen av Norhus Ørsta og øvrige grunneiere, anføres at forskjellsbehandlingen er usaklig og vedtaket ugyldig.

2. Oppsummert

Norhus Ørsta AS mener kommunen har foretatt en feilaktig vurdering av tiltakets fordeler opp mot ulemper, jf. § 19-2, således at det i nærværende sak skulle vært gitt dispensasjon.

Norhus Ørsta AS mener videre at det har skjedd en usaklig forskjellsbehandling i saken, da øvrige tomteeiere i området har fått bygge utover utnyttelsesgraden, blant annet med henvisning til utviklingen i kommunen, og da uten at det er angitt saklige grunner til hvorfor dette prinsippet er fraveket overfor Norhus Ørsta AS.

Det er i det hele vanskelig å se hva som er kommunens saklige og faglige beveggrunner for å endre oppfatning i dette spørsmålet fra første gangs behandling der velbegrunnet dispensasjon ble gitt, basert på korrekt faktum og rettsanvendelse.

Vedtak av 17.4.2017 anmodes etter dette omgjort, evt. bes klagesaken videresendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for videre behandling.

Ta gjerne kontakt dersom det skulle være spørsmål tilknyttet ovennevnte.

Med vennlig hilsen
Norhus Ørsta AS


Lauritz Holsvik
Prosjektleder

Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 Volda.

Hovdebygda, 16.02.2017

Vedk. søknad om rammeløyve, inkl. søknad om dispensasjon, på gbr.18/285.

Viser til telefonsamtale i dag torsdag. Vi vil nedenfor redegjøre nærmere om søknaden og grunnlaget.

Selv om dette blir behandlet som en ny søknad, kan det vanskelig sees bort fra historikken. Nye merknader oversendt oss i dag, er ikke tidligere sendt til oss og vi har ikke hatt anledning til å kommentere innholdet. Det blir på ny vist til de forrige merknader og disse er alle vurdert av oss i den tidligere saken. Det er nettopp på dette grunnlag at vi ved to anledninger har endret søknaden for å imøtekomme disse merknadene.

Samtlige dokumenter i forrige søknad må derfor fremlegges i saken og medtas i vurderingene for å få et komplett bilde av saksgangen.

I den faglige vurderinga har administrasjonen tidligere fremholdt at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Dette er godt begrunnet og vi har i vår tidligere søknad fremholdt det samme standpunkt.

I hovedsak dreier denne dispensasjonssaken seg om utnyttingsgrad. I en gammel plan er denne svært lav, sammenlignet med det som er vanlig i dag og det som faktisk blir bygget på naboeiendommene. Dette har vi redegjort for tidligere.

Både lokale, regionale og nasjonale retningslinjer krever god arealutnyttelse og dette er fra Fylkesmannen sin side poengtert i mange saker.

Byggesaken elles i samme plan legger også dette til grunn.

Høyder og volum er innenfor gjeldende planbestemmelser og dette vil ikke ha noen innvirkning for sol og utsikt på naboeiendommene. En enebolig vil således ha den samme innvirkning for disse forhold som en tomannsbolig med tilsvarende høyde og plassering.

Fordelene ved tiltaket er:

- God arealutnyttelse.
- God utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
- Tilrettelegging av ettertraktede boliger Kostnadseffektiv utnyttelse Miljømessig gode sol og utsiktsforhold.
- God parkeringsdekning under terreng.
- Styrking av barn og unge sine oppvekstvilkår.
- Utfylling av eksisterende skolekapasitet Redusert logistikk mht bruk av bil sett i et miljøperspektiv.
- Flere barnefamilier i et veletablert boligmiljø.

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

Det kan ikke være grunnlag for stor forskjellsbehandling av byggesaker i området, noe som i seg selv er ulovlig.

Fylkesmannen skriv i sitt vedtak at avslag skal ikke være vilkårlige eller innebære forskjellsbehandling.

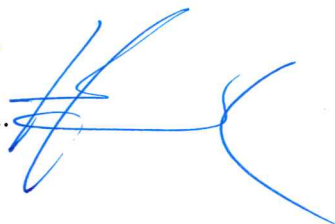
Fordelene i saken er klart større enn ulempene.

Elles blir det i nabolaget nå søkt godkjenning av terrassehus som vil måtte ha en tilsvarende begrunnelse for å få gjennomslag, noe vi mener er svært positivt for Volda sin videre utvikling. Dette vil styrke etableringslyst og gi Volda økt tilflytting og dermed styrke tettstaden sine sentrale funksjoner som skoler mv.

Med vennlig helsing
Norhus Ørsta AS



Einar Holsvik
Dagleg leiar



Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 VOLDA

Hovdebygda, 05.01.2017

VEDK. SAK 52/16

Søknad om løyve til oppføring av 2-mannsbustad på gbr 18/285 i Volda Kommune

Syner til avslag på søknad om dispensasjon i sak 52/16 og seinare Fylkesmannen si oppheving av avslaget (22.11.2016).

Vi ber om at saka vert handsama på nytt med fylgjande endringar:

2-mannsbustaden er flytta nærmare nabogrense mot nord.
Som fylgje av dette er det nordvestlege hjørnet av bygget flytta 70 cm mot nord og det nordaustlege hjørnet av bygget er flytta 1,3 meter lenger mot nord. Bygget ligg no parallelt med nabogrense i nord med ei avstand på 4,1 meter.

Endringane er gjort for å imøtekomme tidlegare merknadar frå naboar og for å gi betre sol og utsiktsforhold for nabo mot aust (gbr 18/224).

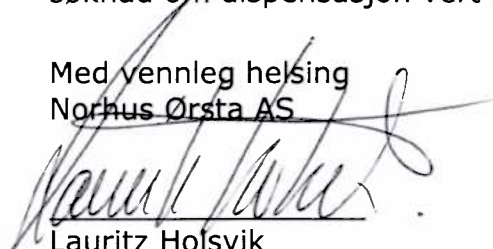
I opprinneleg søknad var golv på garasjekjella på kote 80,0. Denne er seinare senka til 79,5. 10 cm over vegnivå ved avkjørsle.

Vi vil også påpeike at det var uheldig at vårt fylgjeskriv til søknad om rammeløyve, der vi kommenterte nabomerknader til saka, ikkje var med i grunnlaget som forvaltningsstyret fekk tilsendt i samband med handsaming av dispensasjonssøknaden. Kopi av fylgjeskrivet fylgjer vedlagt.

Med bakgrunn i dette meiner vi at vi så langt det er mogeleg har fått til ei teneleg og god løysing for alle partar.

Vi ber om at vedlagde situasjonsplanar, snitt og teikningar vert lagt til saka og at søknad om rammeløyve for oppføring av 2-mannsbustad på gbr 18/285 med søknad om dispensasjon vert handsama på nytt.

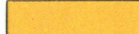
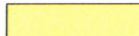
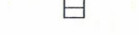
Med vennleg helsing
Norhus Ørsta AS



Lauritz Holsvik

Kopi av dette brev m/vedlegg vert sendt saman med nabovarsel til alle naboar til eigedomen.

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-/utkøyrsløp
	Gatesluk
	Eksist. kum

B	Rotert bygning	JMO	05.01.17
A	Hus flytta 0,6m nord og senka 0,5m	JMO	24.05.16
Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma			
	Firma:	Per Mulvik AS	Sentral: 70 07 49 90
	Adresse:	Holmen 7	Direkte: 70 07 49 94
	Postnr./stad:	6100 Volda	E-post: jan@mulvik.no
	Org.nr.:	941 987 516	

Prosjektnamn:
Gamletunvegen-gbr. 18/285 Volda

Oppdragsgiver:
Tomteservice AS
Indrehovdevegen 64
6160 Hovdebygda

Prosjekterande:

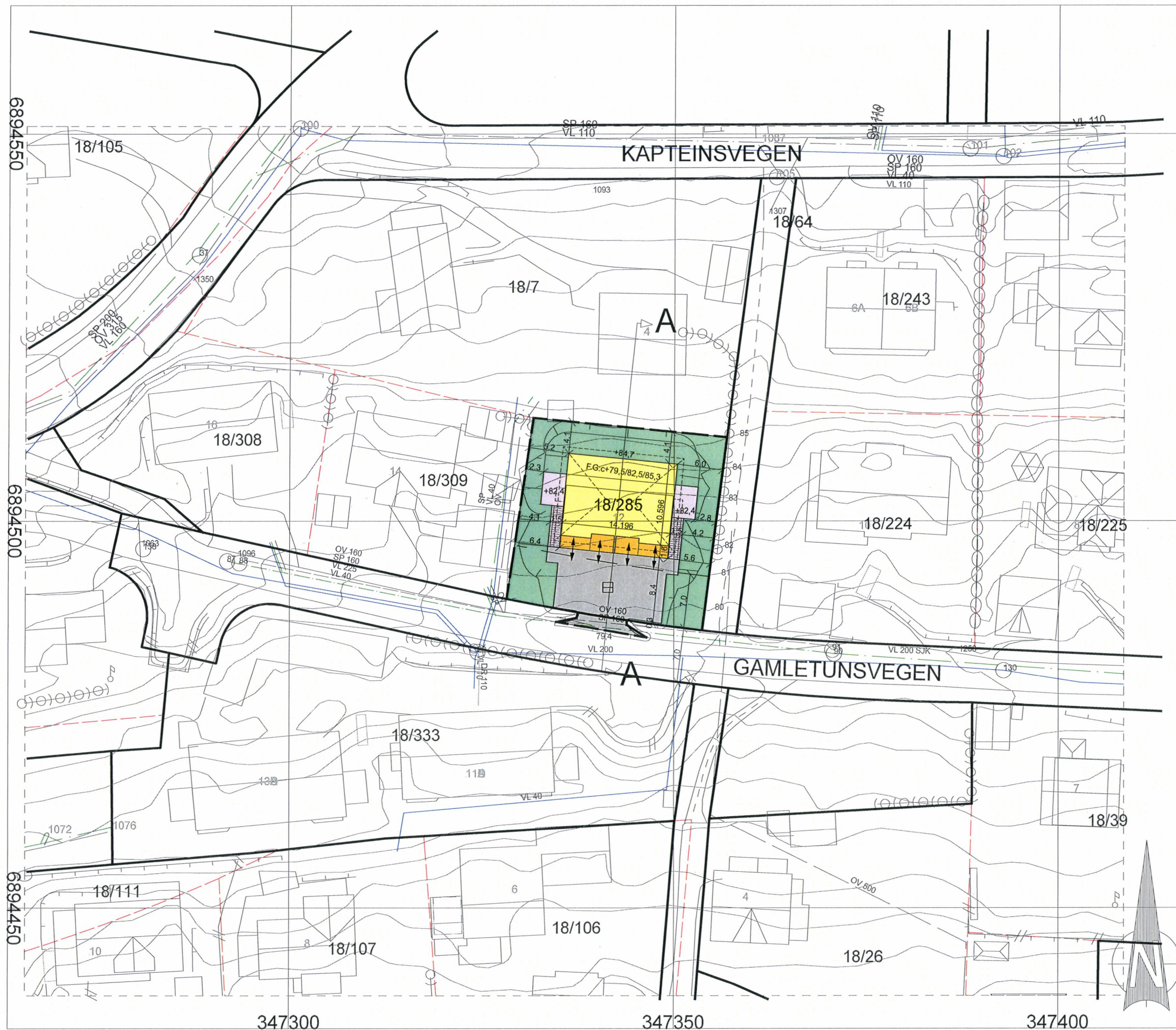


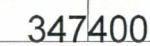
Tittel: Situasjonsplan	Teikna av: JMO
	Dato: 10.02.16
	Kontr.av: AN
	Dato: 10.02.16
Erstattar teikn.:	

Teikningstype:

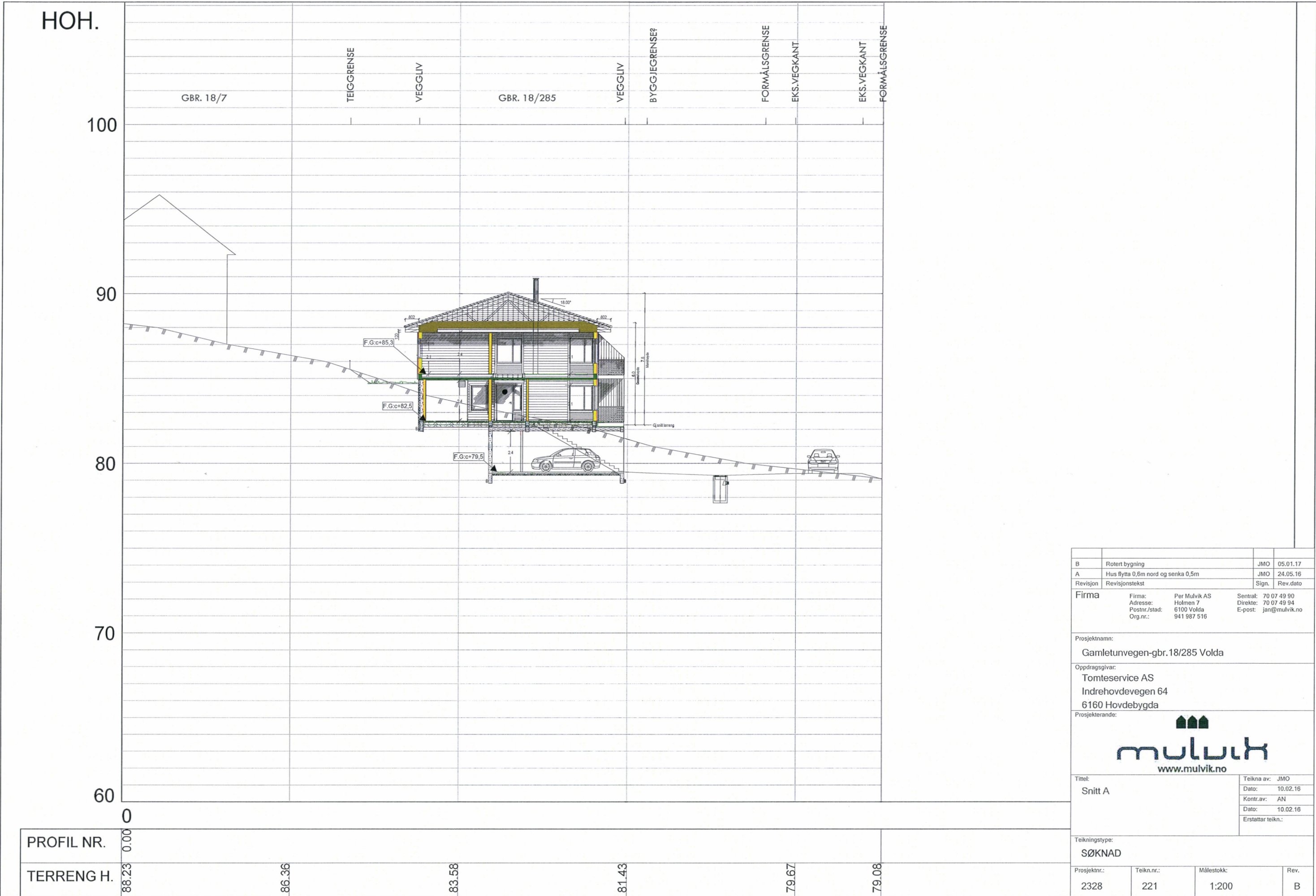
SØKNAD

Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev.
2328	902	1:500	B





Prosjektnr.:	Teikn.nr.:	Målestokk:	Rev.
2328	903	1:500	B





"Trend"

URBAN 2-1 MOD.

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

FASADE SØR

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

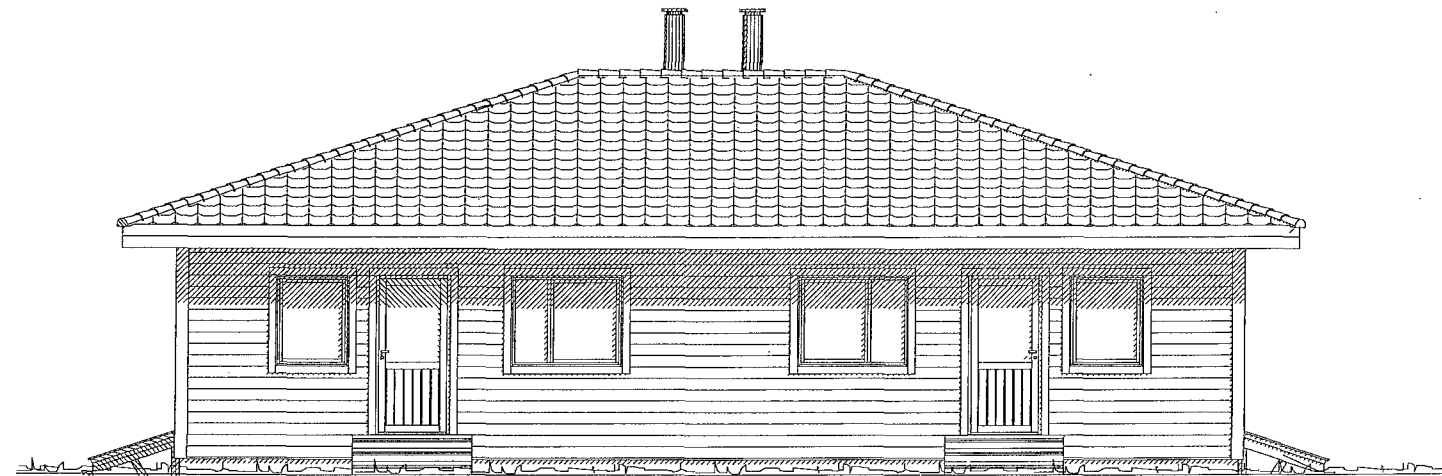
Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDÅ

Gnr: *18*
Bnr: *285*
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 12.11.15 Sign.

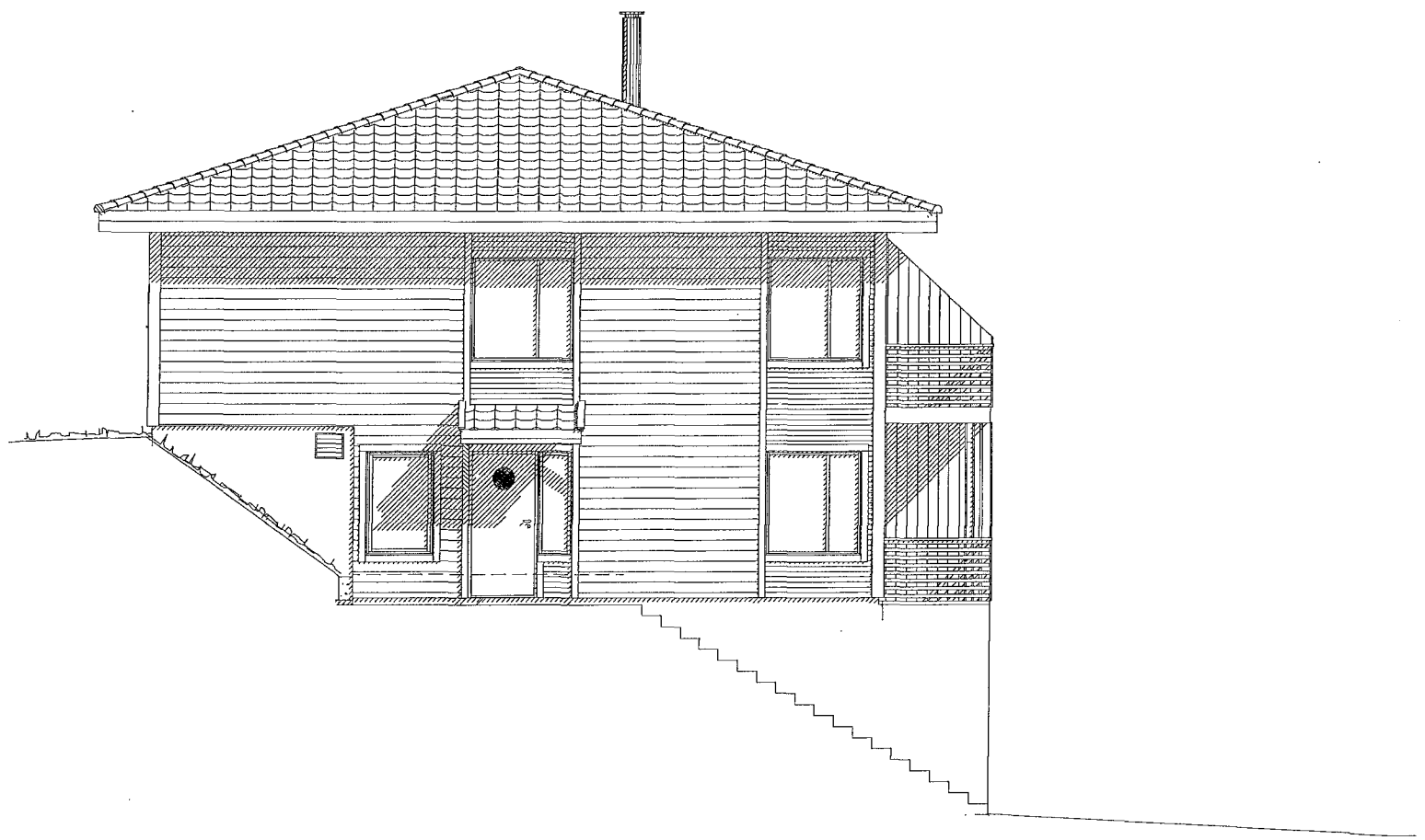
Tegnings Nr.
5154 — 507



"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

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

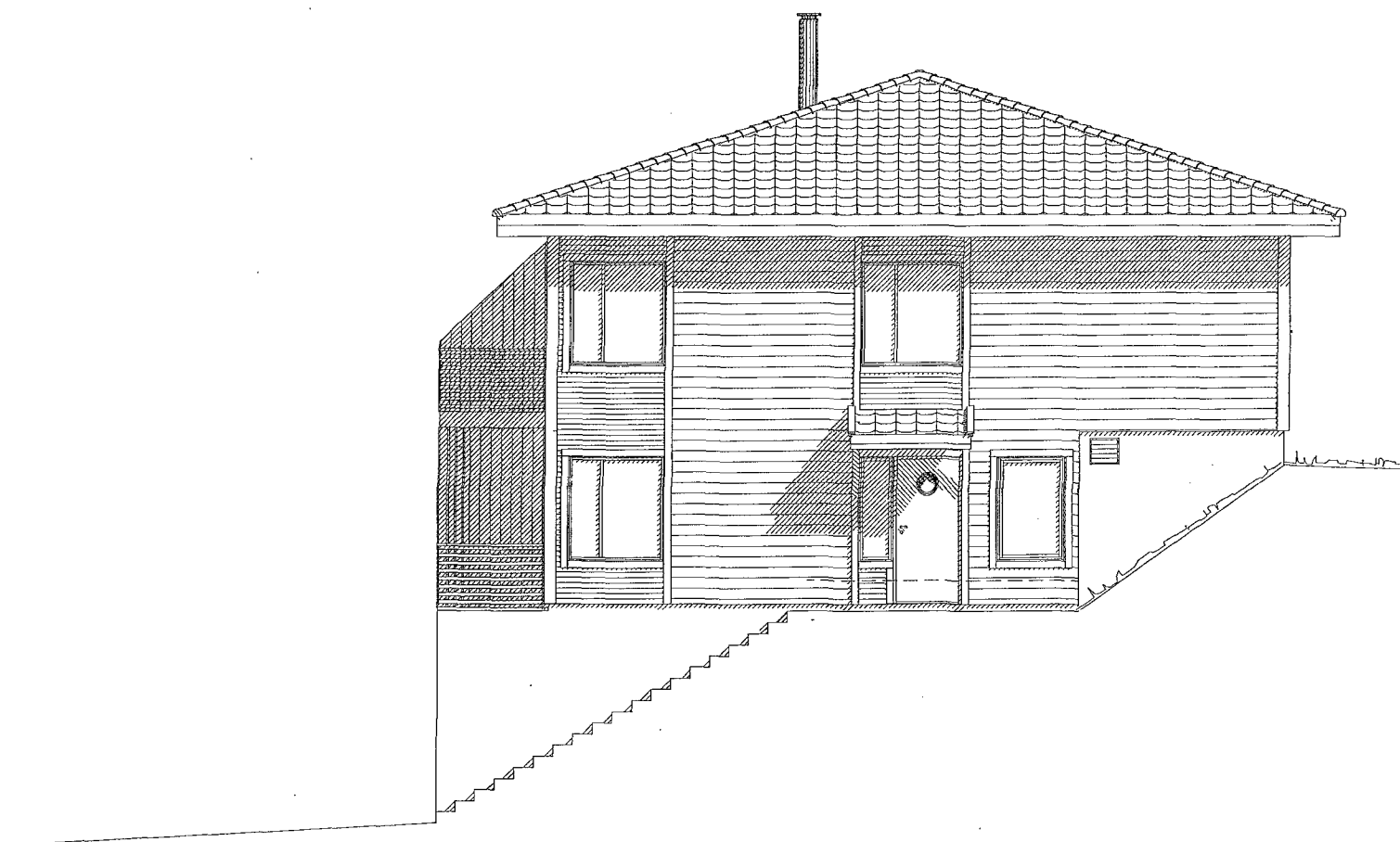
FASADE NORD	Tiltakshaver : Norhus Ørsta AS		Pnr.:		MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12 6102 VOLDA		Gnr: 18 Bnr: 285 Fnr:		Dato 12.11.15 Sign.
					Tegnings Nr. 5154 — 505



"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 : GAMLETUNVEGEN 12 6102 VOLDA		Gnr: 18 Bnr: 285 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

norhus

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

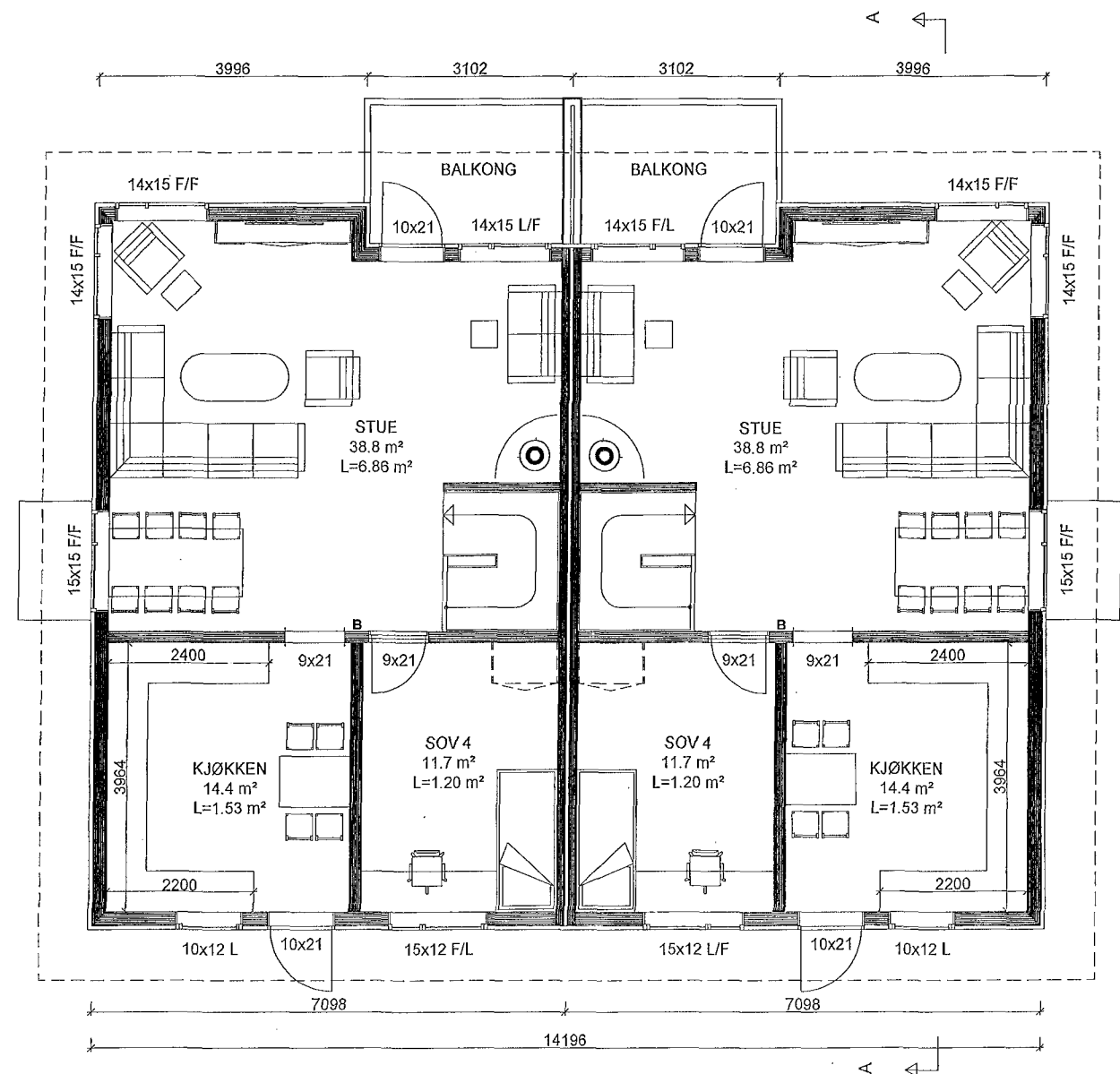
Byggeplass : *GLAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDA

Gnr: *18*
Bnr: *285*
Fnr:

MÅL 1 : 100

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

B Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos

17.11.15 sos

HOVEDPLAN

norhus

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12
6102 VOLDA

Gnr: 18

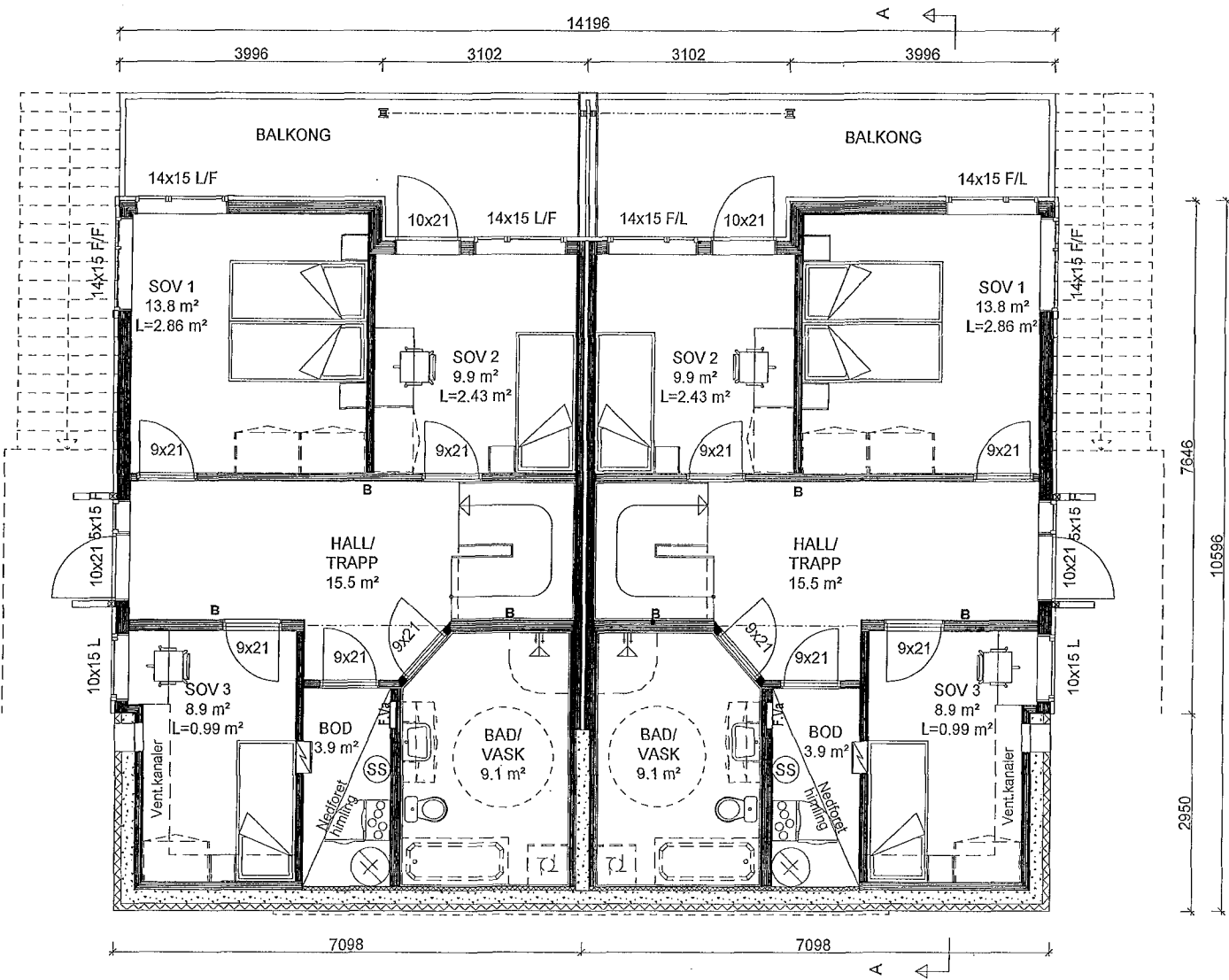
Bnr: 285

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 Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

UNDERETASJEPLAN

Tiltakshaver :
Norhus Ørsta AS

Pnr.:

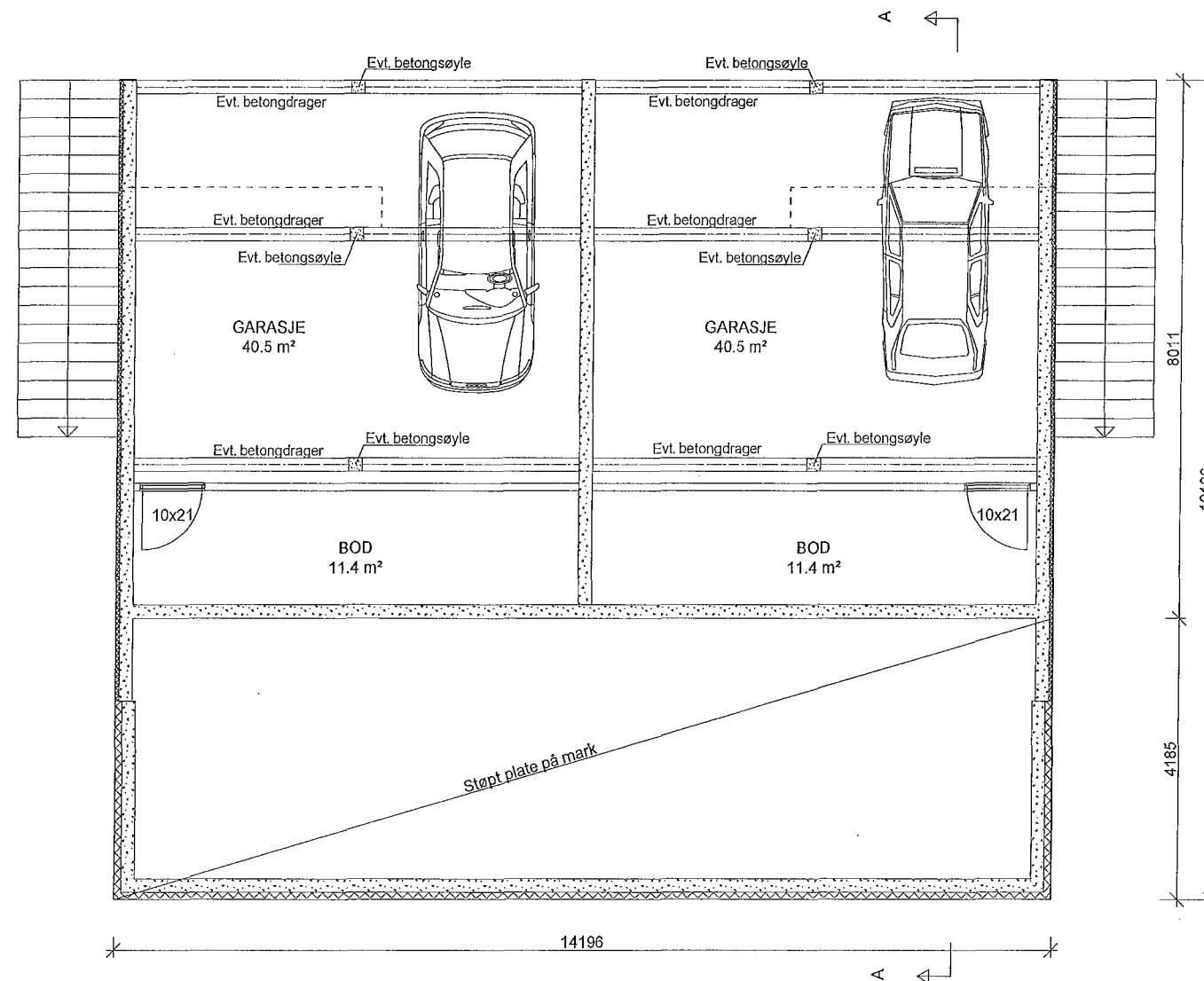
MÅL 1 : 100

norhus

Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12
6102 VOLDA

Gnr: 18
Bnr: 285

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

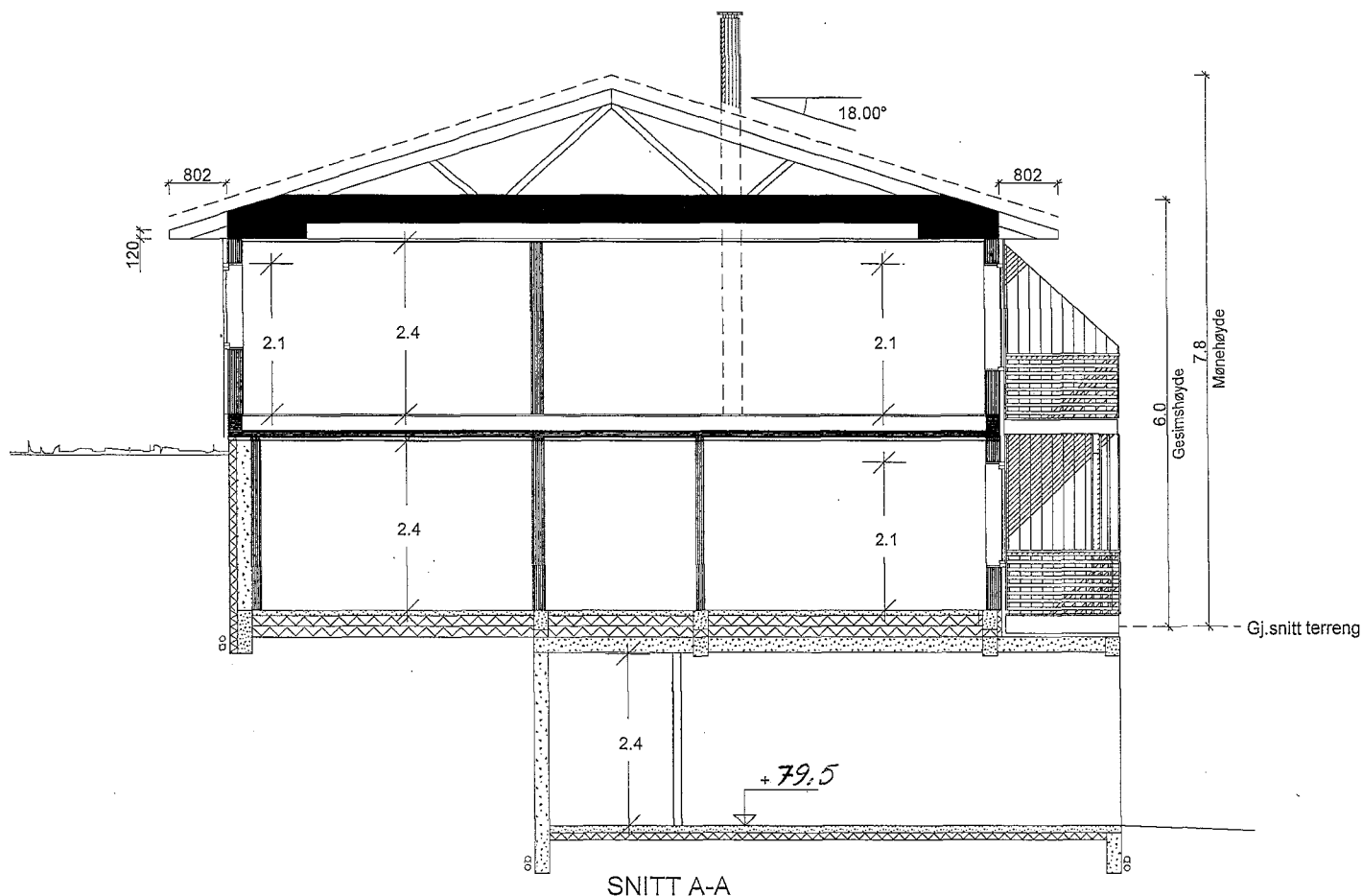


"Trend"
URBAN 2-1 MOD.

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

B	Detaljprosjektering	25.11.15 sos
A	Stålpip	17.11.15 sos

PARK. KJELLER	Tiltakshaver : Norhus Ørsta AS		Pnr.:		MÅL 1 : 100
norhus	Byggeplass : GAMLETUNVEGEN 12 6102 VOLDA		Gnr: 18	Bnr: 205	Dato 12.11.15 Sign. SOS 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 primærrrom (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 Detaljprosjektering
A Stålpip

25.11.15 sos
17.11.15 sos

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :

Norhus Ørsta AS

Pnr.:

MÅL 1 : 100

norhus

Byggeplass : *GAMLETUNVEGEN 12*
6102 VOLDÅ

Gnr: 18

Bnr: *285*

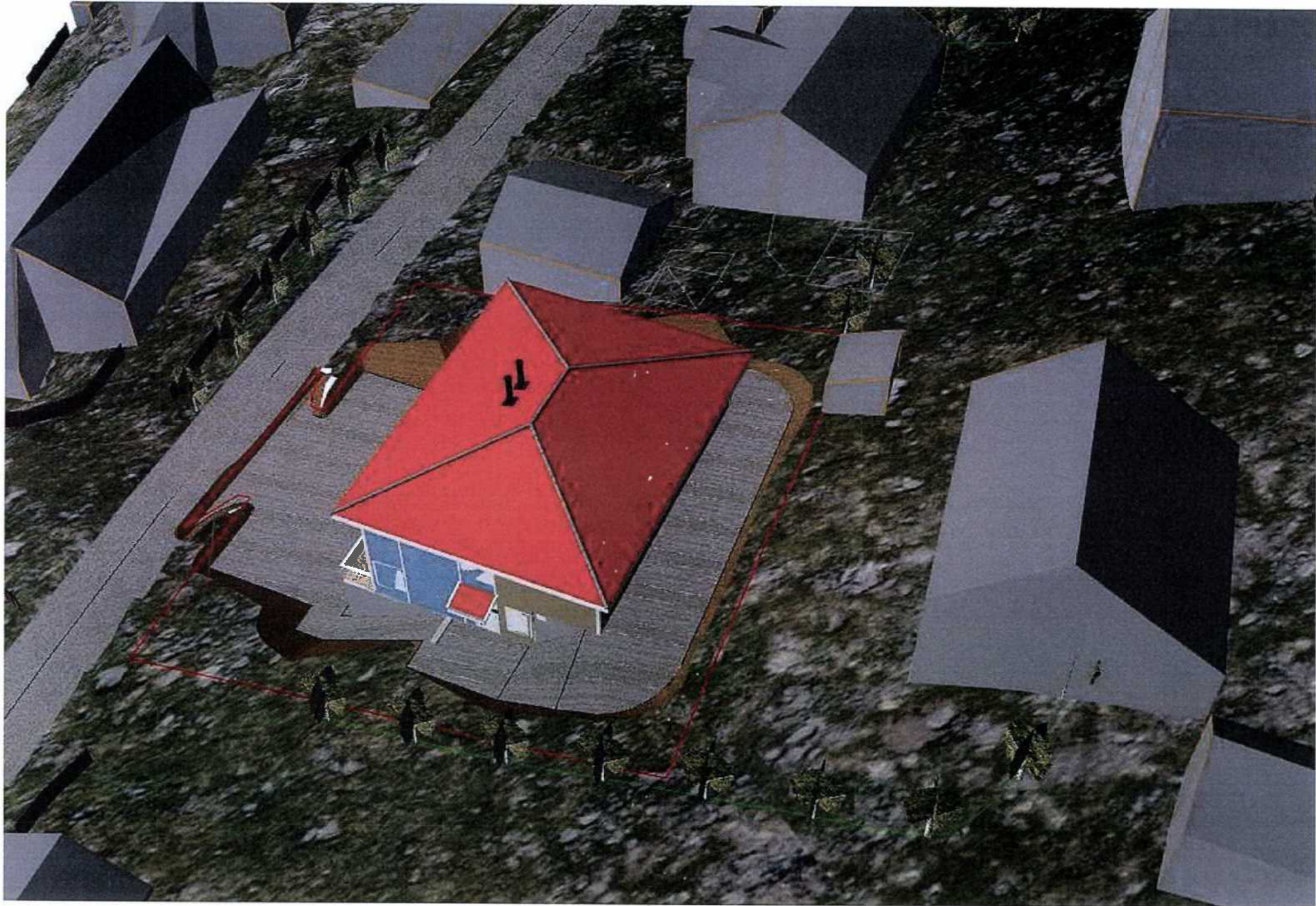
PRO ESS

Dato 12.11.15 Sign. SOS

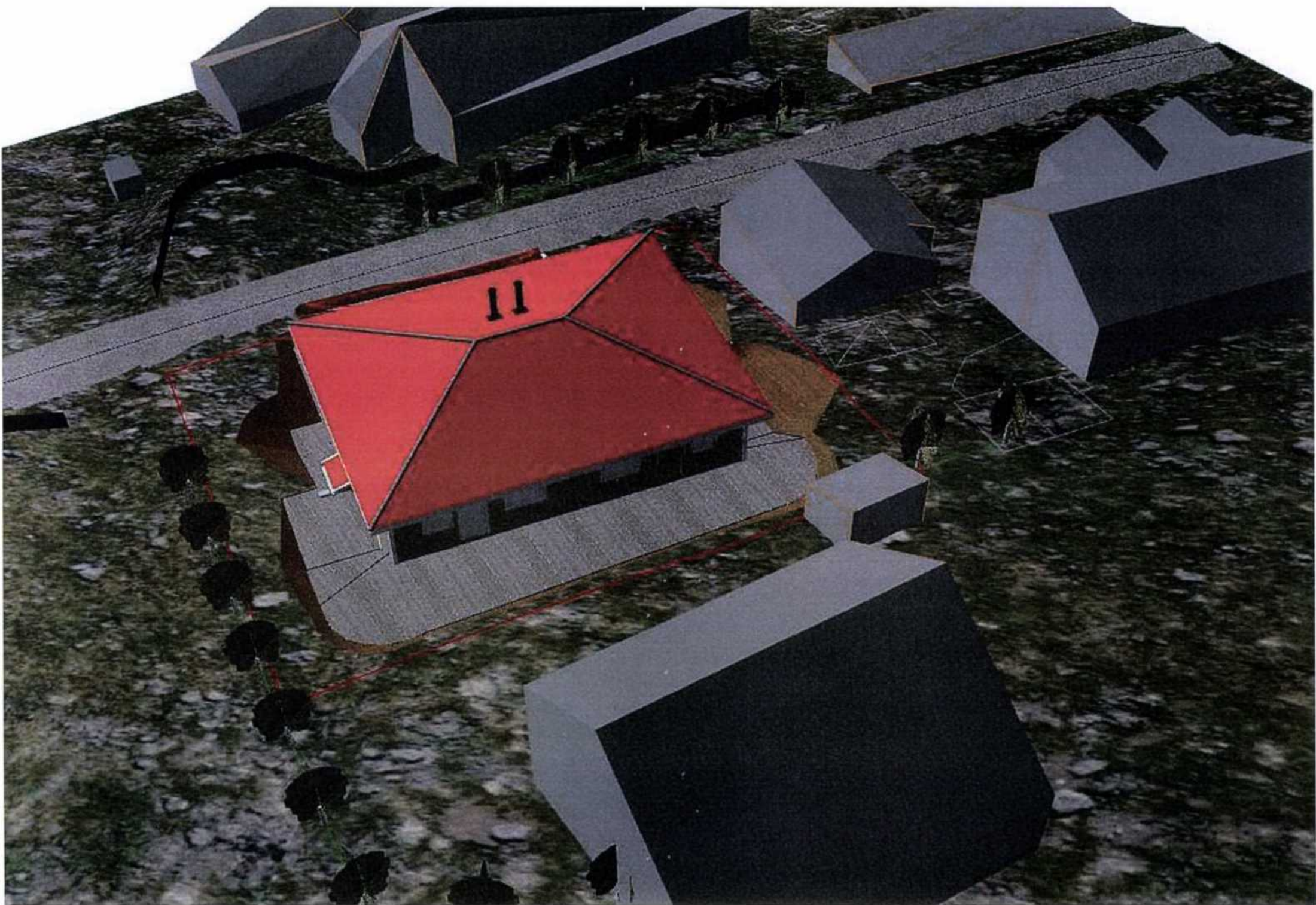
Tegnings Nr.

5154 — 501 B















Sak 52/16

Søknad frå Norhus om oppføring av tomannsbustad på 18/285

Eg viser til brev frå Norhus 05/01/17 og Vedtak frå Fylkesmannen 22/11/16 i same sak. Eg kan ikkje sjå at tilpassingane som Norhus gjer i den fornya søknaden endrar vesentleg på ulempene for min del. Eg opprettheld difor kravet mitt om at Volda kommune må avslå søknaden om dispensasjon frå reguleringsplanen i det eg viser til tidlegare brev frå mi side.

Som det går fram i vedtaket frå Fylkesmannen er det manglar ved grunngjevinga for avslaget i Forvaltingsstyret som er problemet. Norhus har ikkje krav på dispensasjon, men på god grunngjeving ved avslag.

Grunngjeving for avslag.

Ulempene ved tiltaket er vesentleg større enn føremonene fordi

1. Alle ulempene fell på dei næraste naboane, som må kunne ha tillit til at Volda kommune sin reguleringsplan framleis gjeld. Det har ikkje vore nokon grunn til å forvente at denne vesle, inneklemte tomte vert bebygd av noko anna enn frittstående bustad av vanleg regulert storleik.
2. Den vesentlegaste ulempen er at huset byggjer i full høgd så langt nedover på tomte at det tek meir ettermiddagssol og utsyn enn nødvendig ved normal utnyttingsgrad og plassering på line i forhold til dei andre husa i gata (plassert i samråd med TE Volda kommune).. Dette vil medføre verditap for eigedomen min
3. Føremonene er i det vesentlege av økonomisk karakter for utbyggjar. Dette er ikkje nokon viktig grunn til å gje unntak. Det er ikkje stor mangel på tomannsbustader i Volda no og framover.
4. Evt. tidlegare dispensasjonar er gjevne etter individuell vurdering, også på bakgrunn av eventuelle merknader frå naboar. Kvar dispensasjonssøknad skal vurderast for seg utan at utbyggjar kan kreve hevd.
5. Unntak for utnyttingsgraden i nabolaget er gjeve for **lave** konstruksjonar som garasjer, uthus og altanar. Som ikkje gjev særleg ulempe for naboane. Det omsøkte byggjet har tre fulle høgder pluss takkonstruksjon i heile grunnarealet. Det er såleis ikkje grunnlag for å kreve hevd for høg arealutnytting.
6. Det er ei allmenn ulempe og ikkje ynskjeleg for kommunen å støtte opp under ei utvikling der det vert etablert ein praksis der utbyggjarar kan pårekne dispensasjon for fortetting. Ei slik forventning virkar prisdrivande på tomter og gjer det for kostbart å bygge einbustadar. Slike unntak kan berre gjevast etter individuell vurdering i kvar sak, ikkje som ein konsekvens av påberopt hevd.

Eg vil elles oppmode administrasjonen om å vurdere når dei skal vurdere saka på ny og gje ny tilråding: Føremon for kven, ulempe for kven? Kva betyr ein reguleringsplan for innbyggjarane i eit område? Føler Volda kommune seg forplikta av den?

Venleg helsing Rune Heggedal

Volda 29.01.17

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 tomta. 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 tomta og dermed også bygge på tomta. 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 tomta 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 forventningar 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 tomta med einebustad. Vi veit om fleire som ynskjer å bygge einebustad på denne tomta. 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 tomta 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

Norhus Ørsta kjem med nytt skriv 11.04.16 i høve den aktuelle søknaden. Eg viser til tidlegare merknader frå vår side 22.02.16, men finn grunnlag for å knyte nokre kommentarar til kvifor eg meiner ulempe ER større enn fordelane ved tiltaket slik søknaden ligg føre.

1. Allmenne omsyn.

Det at det tidlegare er gjeve dispensasjon frå kravet om utnyttingsgrad, er ikkje noko argument for at fritak må gjevast kvar gong. Dette er sirkelargumentasjon, sidan det er byggefirmaene som er dei fremste pådrivarane for denne praksisen, ved å konkurrere ut private bydarar som ynskjer å kjøpe tomt for bygging av einebustad. Firmaene søker så om unntak frå gjeldande utnyttingsgrad. Det er nettopp denne praksisen som har vore prisdrivande for tomter for einebustader i Volda sentrum i ei slik grad at det i fleire år knapt har vore mogeleg å få fatt i tomt på den opne marknaden. Husfirmaene byr tomteseljar høg pris i full forvissing om at dei får dispensasjon. Dette er ikkje nokon god måte å drive bustadpolitikk på, Volda kommune bør snarare gjere tiltak for å avgrense dette prispresset som hindrar unge familiar i å kunne få bustad etter eige ynskje. Restriktiv dispensasjonspraksis vil virke slik.

Huseigarar i eit etablert bustadfelt må også kunne ha tillit til at dei vilkåra ein sjølv bygde eigen heim på, framleis gjeld ved nye bustadprosjekt i regulert område. Ein reguleringsplan er å sjå på som ein avtale mellom kommunen og innbyggjarane, det skal GODE argument til for å gje unntak. Det er dessutan større etterspurnad etter tomter for einebustad enn for tomannsbustad i området, og i den grad folk etterspør det siste så er det prisutviklinga som har sytt for det.

2. Den aktuelle søknaden og ulemper for naboane.

For oss som næraste naboar er det aktuelle tiltaket på 18/285 til klar ulempe. Vesentleg meir ulempe enn det vi hadde grunn til å vente i høve reguleringsplanen frå 1989/90. Ulempene oppstår på grunnlag av for høg utnyttingsgrad, for høgt bygg og at bygget er trekt for langt ned på tomta. Desse faktorane forsterkar kvarandre i negativ lei i dette tilfellet.

Alle eksisterande bustadar på oppsida av Gamletunvegen ligg på same nivå i høve til kvarandre langs vegen (på line, sjå kart) , medan det omsøkte tiltaket er trekt fleire meter (omlag 5 m) lenger fram (ned). Kombinert med høgda på bygget gjev dette vesentleg forverra soltilhøve om ettermiddagen for oss enn for dei andre bustadane, der dette omsynet er konsekvent lagt til grunn. Plasseringa av eksisterande hus i Gamletunvegen langs ei rett line er gjort slik etter tilråding og godkjenning frå Volda kommune.

Krav om maksimal utnytting av tomtearealet er vel i hovudsak gjort slik for å gje naboane eit påreknaleg vern m.a mot negative følgjer av fortetting. Når dette tiltaket tvillaust er til ulempe for oss, bør ikkje Volda kommune gje unntak frå 20% regelen sjølv om slike løyve er gjeve tidlegare. Kvar søknad skal vurderast på sjølvstendig basis i høve nytte/ulempe.

Dersom det omsøkte tiltaket skulle bli godkjent, vil ein måtte sjå det som at regelverket i reguleringsplanen er utan betydning og at søknad om fritak berre er proforma.

3. Fortetting av Gamletunvegen og generelt

Gamletunvegen er ein smal endeveg og er sterkt belasta frå før, ikkje minst pga høgt innslag av K-bustadar. Svært mange som bur høgare i feltet (Engeset / Klepp) brukar Gamletunvegen som gang / sykkelveg til og frå skule og arbeid. Dette tilseier avgrensing i utnytting av den aktuelle tomta. Parkeringsstilhøva er til dels svært vanskelege, særleg vinterstida.

Etter vårt syn tilseier ei individuell vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje vert godkjent og at tiltakshavar endrar prosjektet slik at at vi ikkje får urimeleg ulempe. Dette kan skje ved å trekke bygget lenger bak, redusere høgda ved å fjerne garasjekjellar evt. takprofil samt tilpasse storleiken til regelverket dvs 20%.

Det er elles noko søkt å samanlikne behovet for fortetting i bynære strøk med våre tilhøve her på landsbygda. Dei fleste unge familiar her har ynskje og ambisjonar om å få sin eigen einebustad, det er nettopp ein kvalitet ved bygdene våre og eit konkurransefortrinn for lokale arbeidsgjevarar i høve det å kunne tiltrekke seg nøkkelarbeidskraft. Dette perspektivet bør også Volda kommune legge til grunn for sin bustadpolitikk.

Til slutt. Volda kommune er eigar av bekken og gangvegen vest for eigedomen vår. Det var kommunen som avgjorde at bekken skulle ligge open og at trea / vegetasjonen rundt skulle vere ei "grøn lunge" som trivselsaukande tiltak i nærmiljøet. Vi legg til grunn at dette framleis skal vere slik.

Venleg helsing Rune Heggedal

Den 2016-02-23 16:41 skreiv Rune Heggedal:

> Her kjem dokumentet som pdf fil

>

> Helsing Rune Heggedal

>

> Den 2016-02-23 15:54 skreiv V-Postmottak:

>> Postmottak får ikkje opna den zippa fila. Kan du sende dokumenta ein

>> gong til i vanlege pdf-filar?

>>

>>

>> Postmottak Volda kommune

>>

>> -----Opprinnelig melding-----

>> Fra: Rune Heggedal [<mailto:rune.heggedal@tussa.com>]

>> Sendt: 22. februar 2016 17:51

>> Til: orsta@norhusnorge.no

>> Kopi: V-Postmottak

>> Emne: Klage på byggesøknad Gnr 18 Bnr 285 Volda

>>

>> Til Volda kommune og Norhus Ørsta AS

>>

>> Vi klagar hermed på byggesøknaden frå 12.02.16, sjå vedlagde

>> filvedlegg.(både Zip fil og Word fil, same dokumentet) Går også som

>> brev til Volda kommune.

>>

>> Venleg helsing Rune Heggedal

Viser til Norhus sin søknad om løyve til oppføring av 2-manns bustad på gbr 18/285. Viser også til mine kommentarar i forrige runde som då enda med avslag. Eg kan ikkje sjå at denne nye søknaden bringer nokon nye vesentlege moment inn i saka i høve det eg spelte inn sist. Eg forventer difor at saka framleis vert vurdert til å ha større ulemper enn fordelar og at vedtaket vert oppretthalde.

Beste helsing

Rune Kiperberg
Gamletunvegen 14
6100 Volda

Gnr 18, bnr 333

Ad dispensasjonssøknad frå Plan- og bygningsloven kapittel 19 for tiltak på Gnr 18, bnr 285.

Eigarane av gnr 18, bnr 333 opprettheld sin protest mot at det blir gitt dispensasjon frå Plan og bygningsloven som vist i dei innsende planane frå Norhus. Vi held fast på vår argumentasjon mot slik dispensasjon frå vår førre protest: utnyttingsgraden blir for høg i høve til den som er stipulert i gjeldande reguleringsplan. Vi ser for så vidt endringane som er gjort i prosjektet som positive, men på langt nær nok til å endre hovudintrykket.

I tillegg til den argumentasjonen vi la fram ved førre handsaming, vil vi peike på at når tiltakshavar argumenterer med at det blir gitt høgare utnyttingsgrad på felt som no blir lagt ut i sentrale strok av Volda, må ein halde seg til reguleringsplanen som gjeld for det aktuelle området. Det er avgjerande viktig at kjøparar av nabohus til enno ikkje utbygde tomter kan sjå på gjeldande plan for å få eit inntrykk av effekten av utbygging av tomter. Kva som skjer på ny-utbygde område blir ikkje relevant: der gjeld ein annan reguleringsplan. Dei som kjøper seg eigedom i slike område, har uansett ein klår ide om kor tett busetnaden vil bli - vi kan ikkje gjere eit slikt val.

Vi vil også hevde at når utbyggar argumenterer med overskridingar av utnyttingsgrad på andre eigedomar i nabolaget, vil vi også halde fram at det her er ein viktig skilnad i grad, og at det ikkje kan gjevast dispensasjon etter eit slags 'ber du den, så ber du vel den også'-prinsipp: om eigedomane rundt også har noko høgare utnyttingsgrad, kan ikkje bety at endå meir kan tolast her.

Når Norhus spesifikt refererer til utnyttingsgraden på vår eigedom som langt høgare enn den det er søkt om, er dette av svært avgrensa relevans: det avgjerande må vere tilhøvet mellom gjeldande reguleringsplan og planlagt utnyttingsgrad. Området der Sameige K14 er plassert, er regulert til konsentrert busetnad, som opnar for utnyttingsgrad opp til 35%. Utnyttinga av tomta vår går rett nok litt over dette, men berre med to prosentpoeng, til 37%. Ein tilsvarande prosentvis dispensasjon frå utnyttingsgrad for bnr 285 vil gi ein utnyttingsgrad på ca. 21% på denne tomte. Ein så stor gradsforskjell blir for oss ein vesensforskjell.

For sameiget K 14 (Gamletunvegen 11 og 12)

Kjetil Myskja

Styreleiar

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 hele 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 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 hele 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.

Side 1 av 2

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 tomta. 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 tomta og dermed også bygge på tomta. 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 tomta 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 tomta med einebustad. Vi veit om fleire som ynskjer å bygge einebustad på denne tomta. 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 tomta 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

KOPI



**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 heile 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 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

Volda Kommune	
Saknr. 2016/349	Utv. Berske
02 FEB 2017	
Arkivdel: BYGG	
Klassering P: 18/285	
Klassering S:	

Volda Kommune
Avd. for byggesak
Stormyra 2
6100 Volda.

Hovdebygda, 01.02.2017

Kommentar til innkomne merknader i revidert Byggesak på 18/285. - søknad om dispensasjon og rammeløyve

Viser til søknad om tiltak, bygging av tomannsbustad på gbr. 18/ 285 i Volda Kommune.

Ant. innkomne merknader etter ny nabovarsling: 1 (Eigarane av gbr 18/333, K-areal i sør)
 Nabovarsel vart utsendt 06.01.2017. Merknad er mottatt og datert 24.01.2017, etter at merknadsfristen var ute. Vi vel likevel å kommentere denne merknaden.

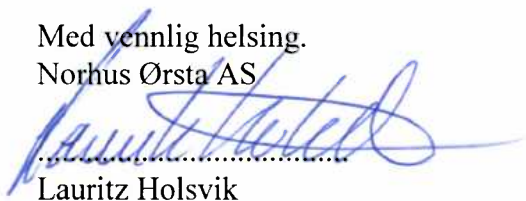
Etter ny nabovarsling er det ikkje kome inn merknader fra naboar i vest, nord og aust. Dette ser vi som positivt og eit signal om at dei endringar vi har gjennomført er oppfatta som positive for å imøtekome tidlegare innspel i byggjesaka.

Merknaden frå sameiget på K-arealet i sør går i hovudsak på dette med utnyttingsgrad.

Dispensasjonar på nabotomtene, frå grad av utnytting, har også fått vurdert fordelar og ulemper på same måte som i denne saka og der administrasjonen i kommunen har lagt til grunn at fordelane er større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Som tidlegare nemnt er det mange byggesaker innafor denne planen som legg presedens for kva som kan tillatast, og ein må kunne legge til grunn at dette prinsipp vert vidareført.

Vi gjer ingen endringar på tiltaket som fylgje av nabomerknaden, og ber Volda Kommune handsame søknaden.

Med vennlig helsing.
 Norhus Ørsta AS



Lauritz Holsvik

Norhus Ørsta AS

Indrehovdeveien 64
 6150 Ørsta

Telefon 70065000

Epost: lauritz.holsvik@norhusnorge.no

Direkte innvalg: 90506535

Webadresse: www.norhusnorge.no

Bankgiro: 3992.04.15613

Foretaksnr. 982 018 404



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.:	2017/611
		Arkivkode:	19/858

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
50/17	Forvaltningsutvalet	06.06.2017

GBR 19/858 - OPPFØRING AV CARPORT MED KJELLARBOD - DISPENSASJON FRÅ PLANKRAV - BASTIANVEGEN 3

Administrasjonen si tilråding:

Forvaltningsutvalet viser til utgreiing i saka og gir med heimel i Plan og bygningslova §19-2 dispensasjon frå plankrav for gjennomføring av tiltak på gnr 18 bnr 858 i samsvar med søknad datert 28.03.2017.

Dispensasjon vert gitt på fylgjande vilkår:

- 1. Ved utbygging må naudsynte omsyn til kommunale og eventuelle private leidningar i området vere sikra og vilkår for tilsyn og kontroll med arbeid nær leidningsnettet må vere avklara med Teknisk sektor og eventuelle andre leidningseigarar.*

Murer, gjerde, trapper og ev andre faste konstruksjonar kan ikkje oppførast nærare eksisterande veg enn 1m, for å sikre framtidig areal til vegformål.

Vedleggsliste:

Søknad om dispensasjon med vedlegg.

Saksopplysningar/fakta:

I samband med planar om etablering av garasje på eigedomen gnr/bnr 19/858, Bastianvegen 3, er det søkt dispensasjon frå plankrav, fastsett i kommunedelplan for Volda sentrum.

Eigedomen ligg innan for område B12 i kommuneplan.

I søknaden heiter det elles:

"Tiltaket gjeld bygging av carport med flatt tak og kjellarbod. Arealet nyttast i dag til biloppstillingsplass. Tomta er bratt, og det vil vere god arealutnytting å grave ut til ei kjellarbod under carporten sidan det uansett må maskiner til for grunnarbeid og drenering. Kjellarboda skal nyttast til oppbevaring og vedlikehald av fritidsutstyr. I tillegg til carporten søkast det om utbetring av overbygg over kjellarinngang, samt revitalisering av støttemur på nedsida av huset som i dag er i ferd med å sige inn på naboen si tomt. Støttemuren skal fundamenterast på vår tomt. Sjå vedlagte teikningar frå arkitektkontoret Norplan.

I dette området er det kommuneplan som er gjeldande og då er det plankrav ved utbyggingar. Det betyr at vi enten må lage ein privat reguleringsplan eller søkje om dispensasjon frå dette plankravet. Tiltaket er så lite at vi ikkje finn det naturleg å utarbeide ein eigen reguleringsplan. Vi søker difor om dispensasjon frå plankravet. Det er byggeaktivitet av liknande karakter på tre av nabotomtene, så vi reknar med at dette er presedensgivande.

Volda kommune si tekniske avdeling har vore på synfaring og undersøkt at tiltaket ikkje kjem i konflikt med vatn og avløpssystemet.

Vedlagt ligg også kvittering for nabovarsel og opplysningar gitt i nabovarsel som viser at naboar er varsla om søknaden. Det er ikkje kome innvendingar mot tiltaket."

Vurdering:

Her har vi fleire eldre reguleringsplanar som aldri har blitt fullt ut gjennomført, og ein blanding av ny og eldre bustadbebyggelse. Fleire av desse med relativt låg standard for tilkomst m.m.

Den aktuelle tomte er svært lita, 332 m², og har ei form som gjer det vanskeleg å finne god plass for garasje/biloppstillingsplass.

Søklar/arkitekt har no skissert ei fin løysing for dette.

Utbygging krev unntak frå nemnde plankrav.

Det ligg kommunale og private leidningar over eigedomen som må ivaretakast ved eventuell utbygging.

Etter gjennomgang med Teknisk sektor vil dette kunne løysast utan konflikt. Jf. elles tilrådinga i saka.

Bastianvegen er privat veg som er delvis opprusta i samband med ulike utbyggingar og oppgradering av bustader i nærområdet. Veggen er likevel smal og bratt og det er ikkje avsett sideareal til vegen for grøft/snøopplag m.v.

Kommunen finn det ikkje sannsynleg at det i området vert etablert nye vegar/gater (jf. gamal reg.plan) i det aktuelle området, og at Bastianvegen såleis vil vere tilkomstveg til bustader i området også på lang sikt.

Det vil ut frå dette vere ynskjeleg i samband med eventuell ny plan, og såleis også ved dispensasjon frå plankrav, å sikre noko auka veggbreidde i området. Av omsyn til drift og vedlikehald av vegen bør det difor i samband med byggesaker langs vegen sikrast areal for snøopplag og byggeavstand til gjerde/mur og eventuelle andre faste konstruksjonar, med min 1m på kvar side av eksisterande veg.

(I dette høve er det ikkje konflikt med aktuelle garasje/carport. Berre planlagt trapper og murar tilknytt dette vil måtte tilpassast slik auka avstand).

Tilhøve til kommuneplanen sin samfunnsdel:

Arealbruken er i samsvar med kommuneplan- bustadformål.

Saka gjeld unntak frå plankrav, som vert tilrådd då omsøkte tiltak har små konsekvensar for andre eigedomar eller vidare utvikling av området rundt.

Helse og miljøkonsekvensar:

Ingen vesentlege.

Økonomiske konsekvensar:

Ingen kjende for kommunen så lenge omsyn til eksisterande tekniske anlegg vert ivareteke.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Ingen endringar.

Konklusjon:

Dispensasjon frå plankrav for gjennomføring av omsøkt tiltak vert tilrådd. Ein rår til fylgjande vilkår for dispensasjon:

Ved utbygging må naudsynte omsyn til kommunale og ev private leidningar i området vere sikra og vilkår for tilsyn og kontroll med arbeid nær leidningsnettet vere avklara med Teknisk sektor og eventuelle andre leidningseigarar.

Murer, gjerde, trapper og ev andre faste konstruksjonar kan ikkje oppførast nærare eksisterande veg enn 1m, for å sikre framtidig areal til vegformål.

Utviklingssjef

Jørgen Vestgarden

Utskrift av endeleg vedtak:

Øyvind Festøy og Anne Natvik, Bastianvegen 3, 6102 Volda

Klageinstans:

Fylkesmannen

Kopi:

Teknisk sektor

Utvikling - byggesak

Søknad om dispensasjon frå plankrav

VOLDA KOMMUNE	
2017/611	Mtr Perhul
30 MAR 2017	
BYGG 19/858	

Søknaden gjeld tiltak på gnr/brnr 19/858
Søkarar: Øyvind Festø og Anne Natvig

Tiltaket gjeld bygging av carport med flatt tak og kjellarbod. Arealet nyttast i dag til biloppstillingsplass. Tomta er bratt, og det vil vere god arealutnytting å grave ut til ei kjellarbod under carporten sidan det uansett må maskiner til for grunnarbeid og drenering. Kjellarboda skal nyttast til oppbevaring og vedlikehald av fritidsutstyr. I tillegg til carporten søkast det om utbetring av overbygg over kjellarinngang, samt revitalisering av støttemur på nedsida av huset som i dag er iferd med å sige inn på naboen si tomt. Støttemuren skal fundamentast på vår tomt. Sjå vedlagte teikningar frå arkitektkontoret Norplan.

I dette området er det kommuneplan som er gjeldande og då er det plankrav ved utbyggingar. Det betyr at vi enten må lage ein privat reguleringsplan eller søkje om dispensasjon frå dette plankravet. Tiltaket er så lite at vi ikkje finn det naturleg å utarbeide ein eigen reguleringsplan. Vi søker difor om dispensasjon frå plankravet. Det er byggeaktivitet av liknande karakter på tre av nabotomtene, så vi reknar med at dette er presedensgivande.

Volda kommune si tekniske avdeling har vore på synfaring og undersøkt at tiltaket ikkje kjem i konflikt med vatn og avløpssystemet.

Vi håper det vert mogleg å kome i gang med graving så snart som råd. Vi har vore i kontakt med maskinførar Terje Reite som har sagt at han er villig til å ta på seg gravearbeidet. Vi har ikkje gjort avtale med murar eller tømrar enno.

Vedlagt ligg også kvittering for nabovarsel og opplysningar gitt i nabovarsel som viser at naboar er varsla om søknaden. Det er ikkje kome innvendingar mot tiltaket.

Volda 28.mars

Øyvind Festø og Anne Natvig

Kjære grannar

Volda, 22.02.17

Vi planlegg å byggje ein carport med bod under. Den vil stå nord for huset, der vi i dag parkerer bilen. Grunnarealet ligg på kring 30 m2. Vi planlegg eit flatt tak for å gjere bygget så lavt som mogleg.

Samtidig med oppføringa av carport vil vi drenere rundt huset. Det kan hende at det vert noko jord og rusk i tilstøytande hagar, men vi vil sjølvstøt føre alt tilbake i si opphavelege stand når gravearbeidet er ferdig.

Det vert truleg begov for å søke om dispensasjon frå plan og bygningslova for oppføringa av støttemuren sør på tomta, grunna avstand til nabotomt og muren si høgd. Støttemuren er planlagt fundamentert på eiga tomt. Kopi av eventuell disp.søknad ettersendast.

Ta gjerne kontakt dersom noko er uklart!

Beste helsing Anne Natvig og Øyvind Festø

Kvittering for nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, overleverast personleg mot kvittering eller sendast på e-post mot kvittering. Med kvittering for at e-posten er motteken meinst e-post frå nabo/gjenbuar som stadfester at nabovarslet er motteke. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfesting av at varslet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjeld							
Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	19	858					VOLDA
	Adresse				Postnr.	Poststad	
	Bastanvegen 3				6102	VOLDA	

Følgjande naboar har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Sign.
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Sign.
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Sign.
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		27.02.17 Per Kristian Kile

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Sign.
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		29.02.17 Anders Hauken

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering må leggjast ved
Postnr.		Poststad		Postnr.		Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Sign.
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		27.02.17 Børge Petter Hjelte

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovannemnde adressatar.

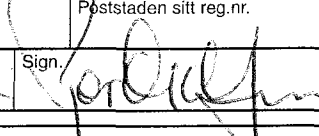
Samla tal sendingar: _____ Sign.

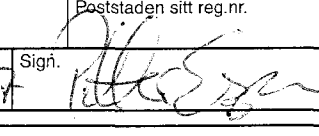
Kvittering for nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, overleverast personleg mot kvittering eller sendast på e-post mot kvittering. Med kvittering for at e-posten er motteken meinst e-post frå nabo/gjenbuar som stadfester at nabovarslet er motteke. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfesting av at varslet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gir samtykke til tiltaket.

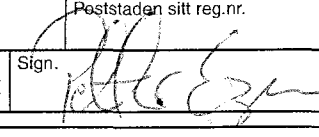
Tiltaket gjeld							
Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststad	
	19	585					VOLDA
	Dorsholmenvegen 3				6102	VOLDA	

Følgjande naboar har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
19	749			Per Olav Myklebust			
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
Dorsholmenvegen 24							
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
6102	VOLDA						
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		7/3-17	

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
19	749			Petter Espe			
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
Dorsholmenvegen 24							
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
6102	VOLDA						
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		7/3-17	

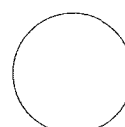
Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
19	783			Per Olav Myklebust			
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
Dorsholmenvegen 22							
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
6102	VOLDA						
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		7/3-17	

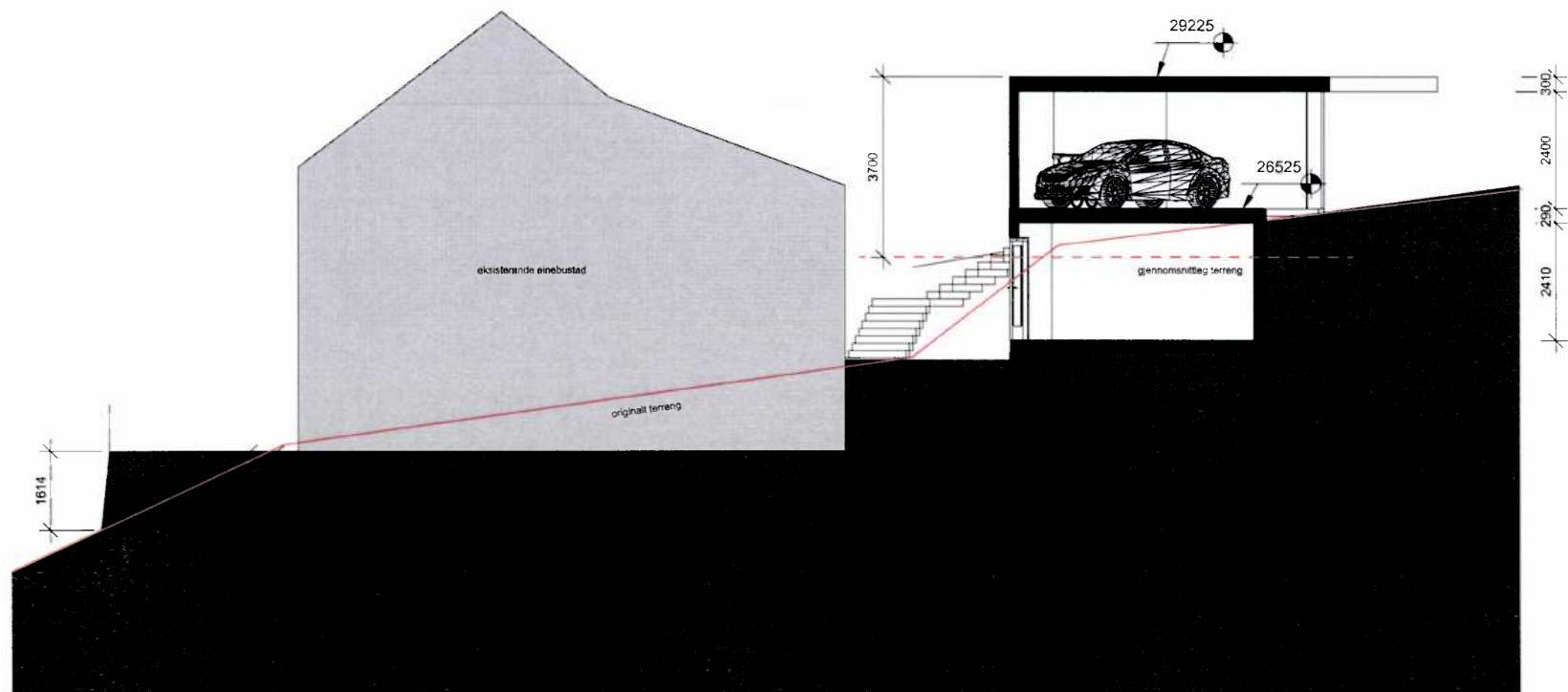
Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
19	783			Petter Espe			
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
Dorsholmenvegen 22							
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
6102	VOLDA						
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		7/3-17	

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering må leggjast ved
Postnr.	Poststad			Postnr.	Poststad		
Personleg kvittering for		Dato	Sign.	Personleg kvittering for		Dato	Sign.
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket			

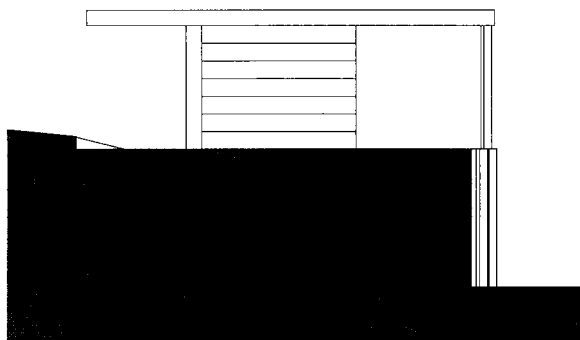
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal sendingar: _____ Sign.

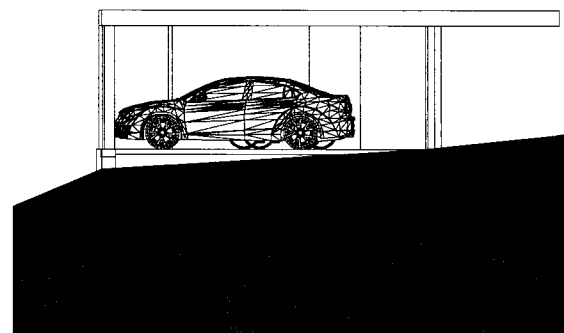




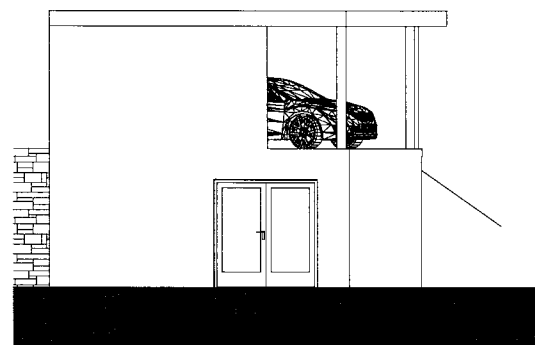
Revusjon	Revisjonsdato	Rev. av	Rev. dato	nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kuskerformag: Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tittelshett		Tegning nr. Snitt			Tegningsnavn				
						Tittel			Tekst nr.	Se konstruksjon	Spesifikasjon	Målestokk 1 : 100	Prosjekt	Tegn nr. A41.01	Ark



fasade mot nordvest
1 : 100

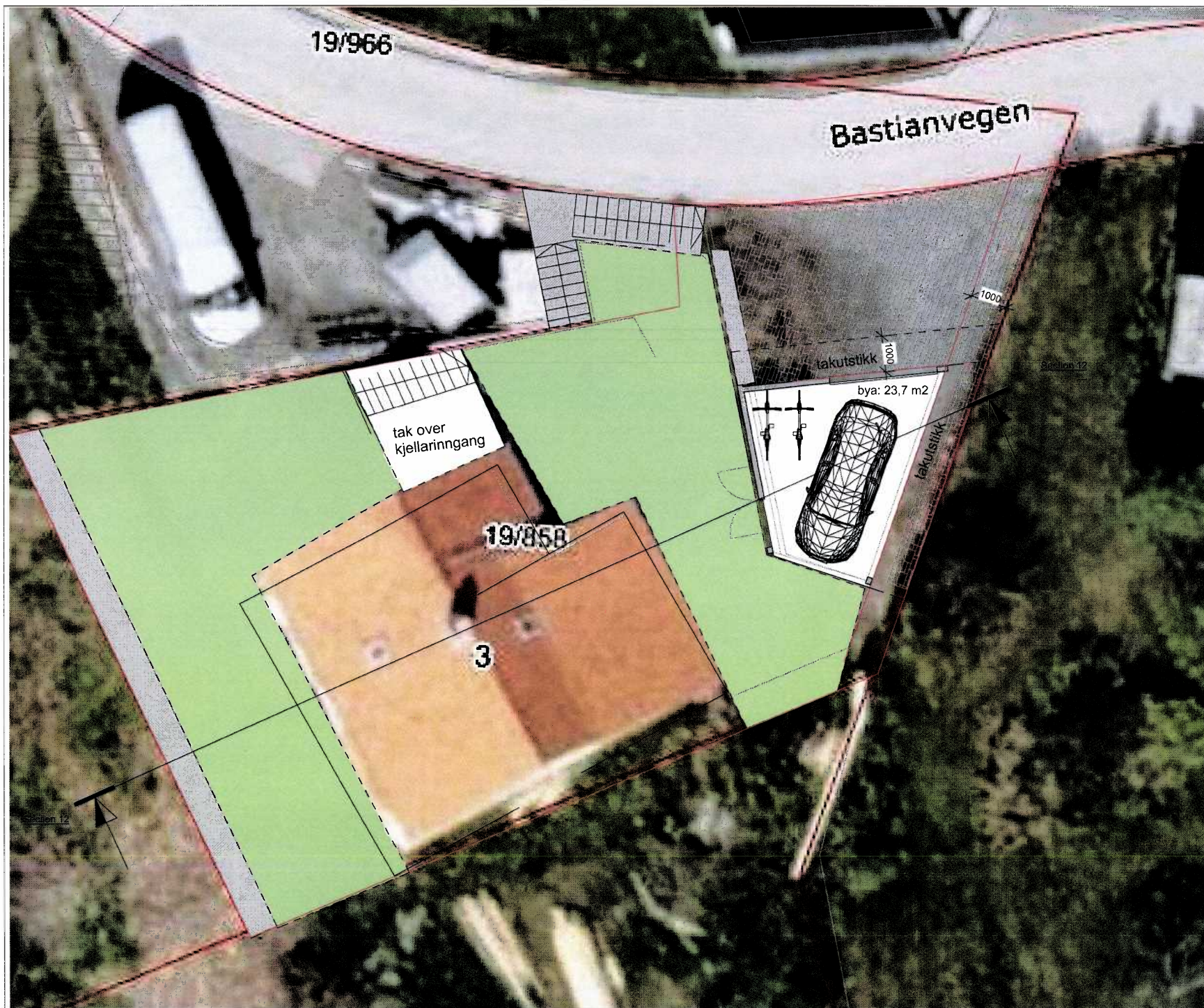


fasade mot nordaust
1 : 100



fasade mot sørvest
1 : 100

			nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktsinformasjon Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tittelbilde		Tekning av Fasader Nord, Aust, Sør og Vest			Tekningstype			
					Tittel		Tekst av:	Selskapsnavn	Spalte:	Mål: 1 : 100	Prosjekt:	Tegn: A46.20	Ark
Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato										



Revisjon: 1
Revisjon: 2
Revisjon: 3

V	VVS	
F	Brann	
E	Elektro	
B	Byggeteknikk	
A	Arkitekt	
Fagkode	Fag	Aktør

nordplan
 arkitektur
 konstruksjon
 landskap

Tilleggsnavn

Tittel

Tekning nr.

Plan 1

Tekningstype

Skala

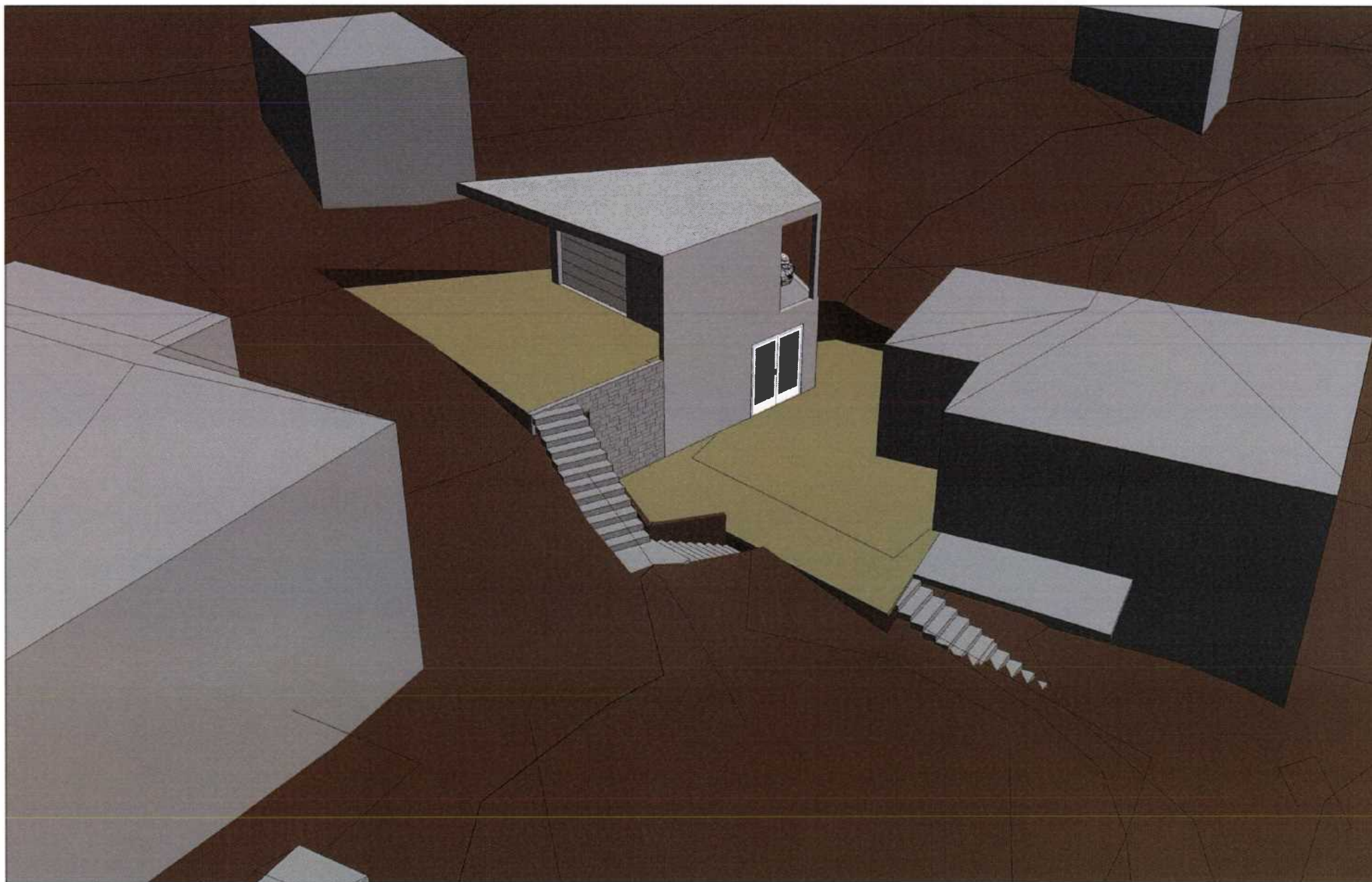
1 : 100

Prosjekt

A21.01

Ark

Rev



Revisjon	Revisjonstekst	Rev. av	Rev. dato	 arkitektur konstruksjon landskap	Kontaktsiden Nordplan AS epost: post@nordplan.no	Tittel Tittel		Tekning av Illustrasjoner utvendig		Tekningstype			
						Tekning av	Beskrivelse	Skisse	Mål	Prosjekt	Tegn nr.	Aks	Rev.
						Autent	Opprett				A80.01		



 nordplan		Kundeinformasjon Nordplan AS epost: post@nordplan.no		Tittel Utomhusplan		Tegningstype 1 : 200				
arkitektur konstruksjon landskap										
Nordplan Nordplan AS Rev. nr. Rev. dato										



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Edvin Løfoll

Arkivsak nr.: 2017/851

Arkivkode: Q84

Utvalsaksnr

Utval

Møtedato

51/17

Forvaltningsutvalet

06.06.2017

SKILTPLAN RAUDEMYRVEGEN - HÅMYRA I ANLEGGSPERIODEN

Administrasjonen si tilråding:

1. Skiltplanen for del av Raudemyrvegen som er meint å gjelde i anleggsperioden. Skiltplanen vert godkjend i forvaltningsutvalet i Volda kommune slik den går fram av saksutgreiinga og i samsvar med vedlagde kart/teikning.

Vedleggsliste:

Kart med innteikna plassering av skilt.

Saksopplysningar/fakta:

Volda kommune har fått innspel frå grunneigarar i området om auka trafikk og høg fart grunna anleggsarbeid. I tråd med reguleringsføresegner for bygging og anleggsarbeid i Håmyra, skal det skiltast med redusert fartsgrense (40km/h) i anleggsperioden mellom avkøyning til Lisjenakkvegen og Solhøgda. I tillegg er vegen her smalare (reguleringsarbeid med tanke på utviding til samleveg har starta) og det lyt difor skiltast med vikeplikt/smalare veg. Innsnevringa er på nord sida av vegen og køyrande opp Raudemyrsvegen får difor vikeplikt for møtande trafikk. Likeins vert det sett opp «blått» vikepliktsskilt (nr 214) for køyrande frå Solhøgda som orienterer om at møtande trafikk har vikeplikt. Skiltplanen vil gje eit meir trafikksikkert område og Kommunalteknisk ser det som naudsynt i anleggsperioden.

Helse og miljøkonsekvensar:

Skiltplanen har ikkje store helse og miljømessige konsekvensar, men vil vere eit positivt trafikktryggingstiltak.

Økonomiske konsekvensar:

Dette er kommunal eigedom og Volda kommune vil måtte dekkje kostnader med skilt gjennom driftsmidlar for kommunale vegar.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Tiltaket vert vurdert å ikkje ha negative beredskapsmessige konsekvensar.

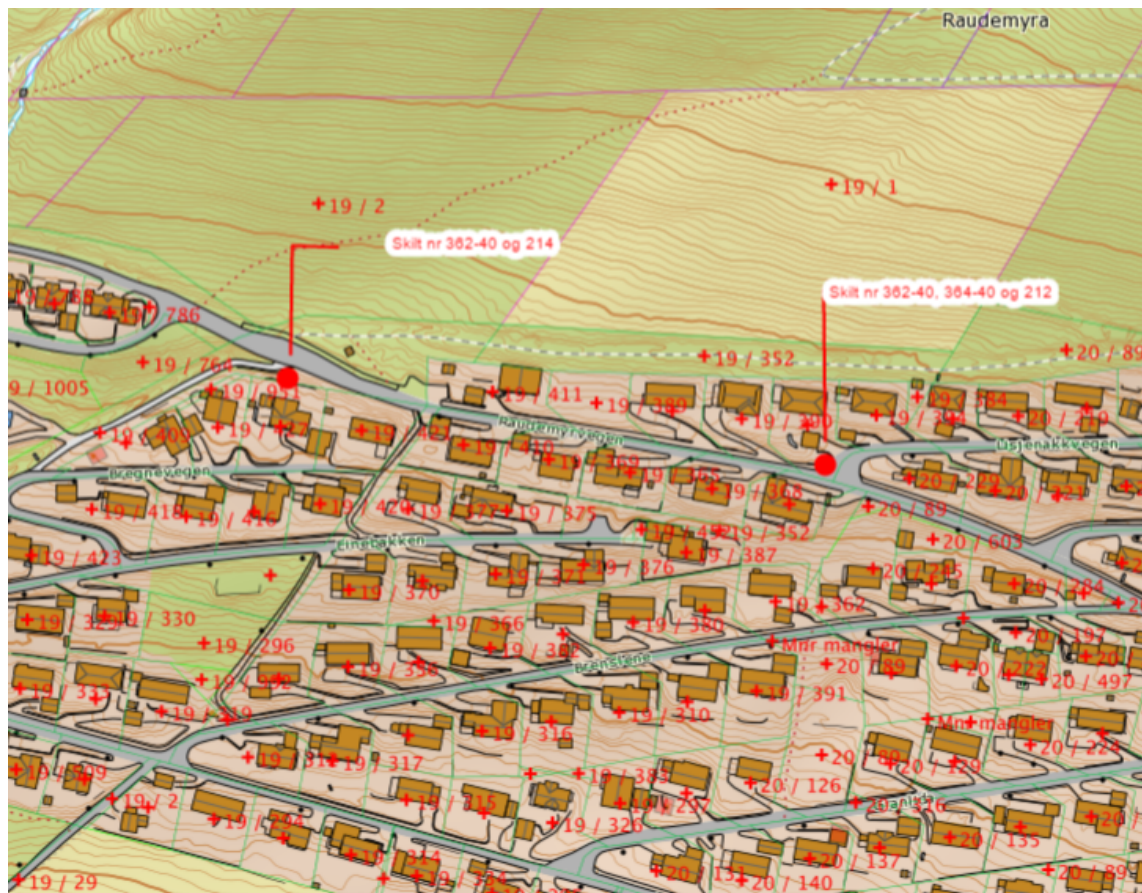
Vurdering og konklusjon:

Skiltplanen for del av Raudemyrvegen som er meint å gjelde i anleggsperioden. Skiltplanen vert tilråda godkjend i Forvaltingsutvalet i Volda kommune slik den går fram av saksutgreiinga og i samsvar med vedlagde kart/teikning.

teknisk sjef Rune Totland

Utskrift av endeleg vedtak:**Klageinstans:**

Skiltplan ved Raudemyrvegen – Håmyra i anleggsperioden



Skilt nr 362-40



Skilt nr 364-40



Skilt nr 212



Skilt nr 214



SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Edvin Løfoll

Arkivsak nr.: 2017/899

Arkivkode: Q84

Utvalsaksnr **Utval**
52/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
06.06.2017

SKILTPLAN VED NYE ØYRA SKULE

Administrasjonen si tilråding:

1. Skiltplanen for vegar, gangvegar, parkering og avstenging med bommar ved nye Øyra skule vert godkjend i Forvaltningsutvalet i Volda kommune slik den går fram av saksutgreiinga og i samsvar med vedlagde kart/teikning.

Vedleggsliste:

Kart av området som syner skilting av veg, gangveg, parkering og bommar.

Saksopplysningar/fakta:

Ved nye Øyra skule er det behov for trygg tilkomst for born og unge, samt trygt ute miljø på skuletomta. Skiltplanen tek omsyn til både skulebuss, privat køyring av born, parkering, gåande/syklende og naboar på tilstøytande tomter. Det vert lagt opp til fysisk stenging med bom mot gang/sykkelvegar inn mot det indre skule området, samt mot sjølv skule bygget. Dette for å hindre uløyves parkering og uløyves ferdsel. Det vert lagt opp til redusert fartsgrense inn mot skule området (30km/h) og det er lagt til rette for levering av born inne på området med lomme for avstiging. Buss har eigen lomme for avstiging langs Porsemyrvegen.

2 av nabo eigedomane skal nytte vegen inn mote skuleplassen for tilkomst til sine eigedomar. Dette er det lagt til rette for. Skiltinga vil sjølv sagt gjelde også for desse.

Helse og miljøkonsekvensar:

Skiltplanen har store helse og miljømessige konsekvensar og er avgjerande for eit trygt ute miljø både inne på skule området og nærliggande gangvegar og vegar.

Økonomiske konsekvensar:

Skiltplanen er ein del av leveransen til total entreprenøren av ny skule og skal dekkjast av entreprenør.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Tiltaket vert vurdert å ikkje ha negative beredskapsmessige konsekvensar.

Vurdering og konklusjon:

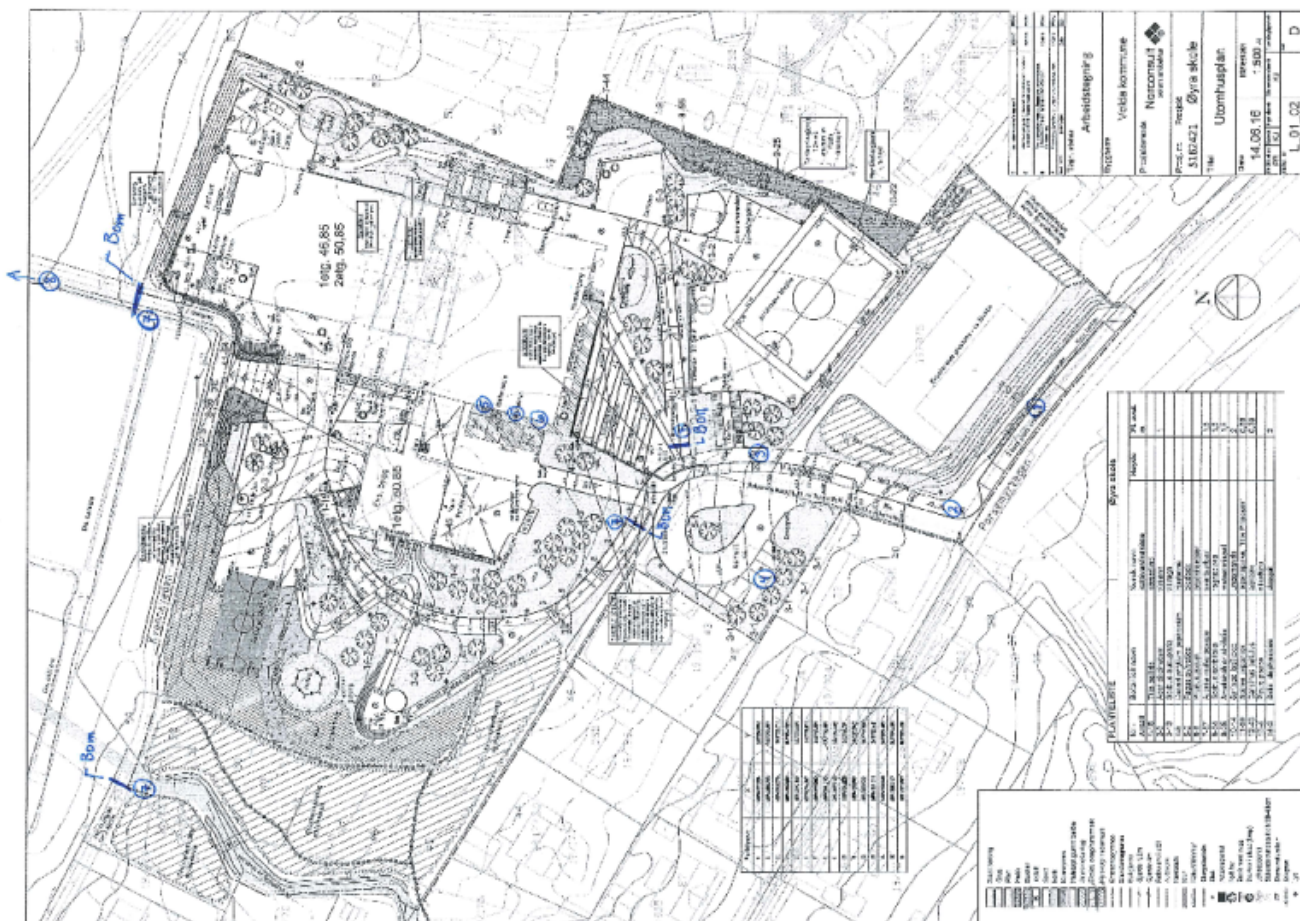
Skiltplanen for vegar, gangvegar, parkering og avstenging med bommar ved nye Øyra skule vert godkjend i Forvaltingsutvalet i Volda kommune slik den går fram av saksutgreiinga og i samsvar med vedlagde kart/teikning.

teknisk sjef Rune Totland

Utskrift av endeleg vedtak:

Volda og Ørsta lensmannskontor
Kommunalteknisk avdeling, Volda kommune
Eigedomsavdeling, Volda kommune

Kart med skiltplan ved nye Øyra skule



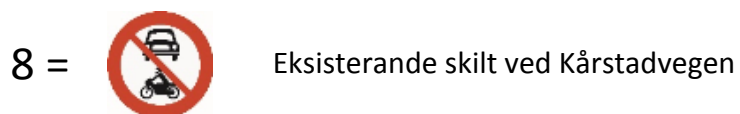
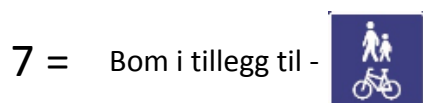
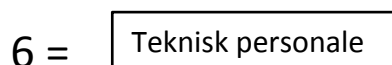
1 =   

2 =  

3 =  Kun av og påstiging

4 = 

Kart med skiltplan ved nye Øyra skule forts...





SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Edvin Løfoll

Arkivsak nr.: 2017/898

Arkivkode: Q84

Utvalsaksnr **Utval**
53/17 Forvaltningsutvalet

Møtedato
06.06.2017

SKILTPLAN VED SJUKEHUSET I VOLDA

Administrasjonen si tilråding:

1. Skiltplanen for offentlig del av vegar og parkering ved sjukehuset i Volda vert godkjend i Forvaltningsutvalet i Volda kommune slik den går fram av saksutgreiinga og i samsvar med vedlagde kart/teikning.

Vedleggsliste:

Kart av området som syner skilting av veg og parkering.

Saksopplysningar/fakta:

Teknisk avdeling ved sjukehuset i Volda har teke initiativ til betre skilting kring sjukehuset. Det har vore store utfordringar i høve parkeringskapasiteten på sjukehuset, noko som igjen har ført til problematisk trafikk avvikling grunna feilparkering. Dette har sjukehuset forsøkt å betre ved å bygge ny parkeringsplass nord (ovanfor) sjukehusbygninga. Det syner seg at dette likevel ikkje er nok. I tillegg ønskjer ein å få tydelegare markert forbodet om gjennom køyring til Heltnevegen. Området har ein del skilt allereie, men det er ikkje vedteke konkret skiltplan for området og politiet har difor ikkje hatt juridisk sanksjonsmynde.

Vedlagde skiltplan er prinsipielt to-delt. Ein offentlig del, som denne skiltplanen tek hand om og ein privat del. Den offentlege delen har blå eller blå/raude skilt og skal handsamast av Forvaltningsstyret. Den «private delen» har grå/svarte skilt og er ikkje ein del av skiltplanen som skal handsamast av Forvaltningsstyret.

Det er verdt å merke seg at parkeringsplassane heilt vest på kartet får endra tilhøve ved at underskilt (for sjukehuset) fell bort, og parkering difor er for ålmenta. Kommunalteknisk vurderer dette som rettaste merkinga. Desse p-plassane vert difor endra til å gjelde for alle.

Helse og miljøkonsekvensar:

Skiltplanen har ikkje store helse og miljømessige konsekvensar, men vil vere eit positivt trafikktryggingstiltak og betre parkeringstilhøva på sjukehuset.

Økonomiske konsekvensar:

Den delen som vert handsama i denne skiltplanen er å oppfatte som offentleg/kommunal eigedom og Volda kommune vil måtte dekkje kostnader med skilt gjennom driftsmidlar for kommunale vegar.

Beredskapsmessige konsekvensar:

Tiltaket vert vurdert å ikkje ha negative beredskapsmessige konsekvensar.

Vurdering og konklusjon:

Skiltplanen for offentleg del av vegar ved sjukehuset i Volda vert godkjend i Forvaltingsutvalet i Volda kommune slik den går fram av saksutgreiinga og i samsvar med vedlagde kart/teikning.

teknisk sjef Rune Totland

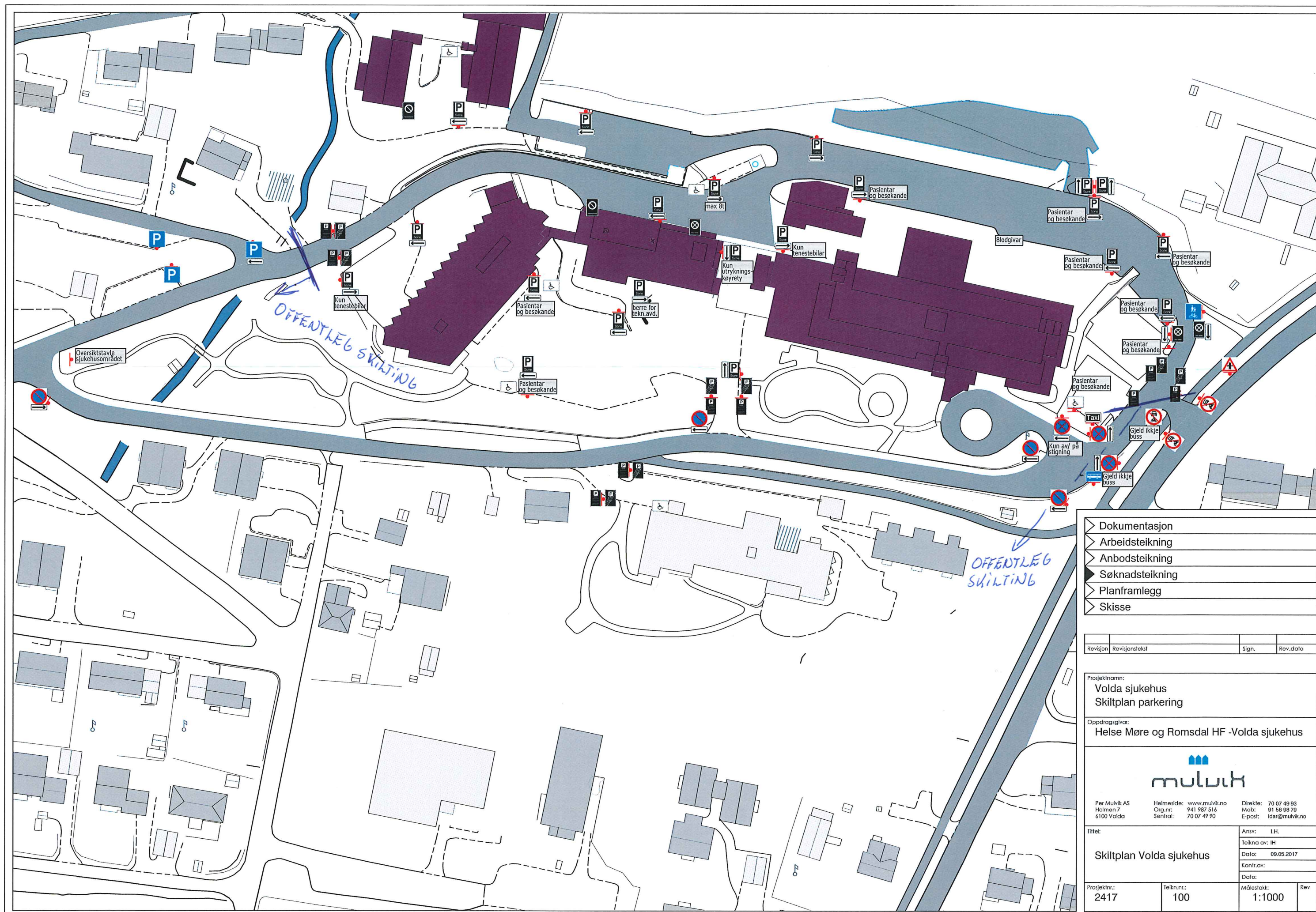
Utskrift av endeleg vedtak:

Statens vegvesen v/Elisabeth Mansfield

Volda og Ørsta lensmannskontor

Sjukehuset i Volda

Kommunalteknisk avdeling, Volda kommune



- Dokumentasjon
- Arbeidsteikning
- Anbudsteikning
- Søknadsteikning
- Planframlegg
- Skisse

Revisjon	Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
----------	----------------	-------	----------

Prosjektnamn:
Volda sjukehus
Skiltplan parkering

Oppdragsgiver:
Helse Møre og Romsdal HF -Volda sjukehus



Per Mulvik AS
Holmen 7
6100 Volda

Heimeside: www.mulvik.no
Org.nr: 941 987 516
Sentral: 70 07 49 90

Direkte: 70 07 49 93
Mob: 91 58 98 78
E-post: idar@mulvik.no

Tittel:
Skiltplan Volda sjukehus

Ansvar: I.H.
Teikna av: IH
Dato: 09.05.2017
Konfr.av:

Prosjektnr.: 2417
Teikn.nr.: 100
Målestokk: 1:1000
Rev

PS 54/17 Orienteringssaker

Orienteringssaker

**OS 4/17 Fylkesmannen - vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova -
gbr 135/2**



leopi:borves

Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

VOLDA KOMMUNE	
2016/982	Utv Perhul
10 MAI 2017	
BYGG 135/2	

Volda kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningsloven - gnr135 bnr2 - tiltakshavar: Sigmund Åmelfot

Fylkesmannen opphevar kommunen sitt vedtak. Klagen blir dermed tatt til følge.

Det vises til kommunen sin ekspedisjon av 09.02.17.

Sigmund Åmelfot har den 10.06.16 søkt om byggjeløyve for tilbygg til hytte på gnr. 135 bnr. 2. Tilbygget vil ha ein storleik på 8,8 m².

I møte den 06.12.16 har Forvaltningsstyret, under sak nr. 85/16, innvilga søknaden og gitt dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen.

Vedtaket er påklaga av Møre og Romsdal fylkeskommune ved brev datert 19.12.16. Det blir i klagen vist til at dette er ei seter med høg verneverdi, der kommunen må sette strenge krav til tiltak for å ivareta denne. Klagar meiner at det omsøkte tilbygget vil forsterke avviket frå den opphavlege bygningsstilen og medføre at bygget blir meir dominerande, og at dette ikkje vil bidra til å ivareta verneverdien til seterstølen.

Vedtaket er vidare påklaga av Ståle Åmelfot ved brev datert 23.12.16. Han viser til at han er medeigar i fellesområdet på Dansen, og som grunneigar har han ikkje gitt løyve til utviding. Klagar er vidare usamd i Forvaltningsstyret si vurdering av at gamle hytter/sel forfell, og at det difor er nødvendig å gi løyve til tiltaket for å sikre at denne blir halde i stand. Klagar stiller vidare spørsmål ved behovet for utviding, og viser til at hytta har vore utvida fleire gonger.

Klagen har vore lagt fram for tiltakshavar som har gitt fråsegn i brev av 25.01.17.

Forvaltningsutvalet behandla klagen i møte den 07.02.17 og under sak nr. 14/17 har dei halde fast på det første vedtaket i sak nr. 85/16. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend fylkesmannen som klageorgan.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles vises 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 følgje kan vedtaket endrast eller opphevast og sendast tilbake for ny behandling i kommunen.

Det skal innleiingsvis presiserast at fylkesmannen ikkje har klaga på det aktuelle vedtaket, jf. ordlyden i kommunen si sak 14/17. Det er Møre og Romsdal fylkeskommune som har påklaga vedtaket. Fylkesmannen i Møre og Romsdal vil såleis ikkje vere inhabil til å behandle denne klagesaka.

Tiltaket er planlagd utført i eit område som er omfatta av arealdel av kommuneplan, vedteke 31.05.90. I planen er området vist som byggjeområde; seterområde (9). Følgjande er fastsett i kommuneplanføresegnene:

«I område sett av til byggjeformål kan arbeid og tiltak (...) ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan , jf PBL § 20-4, andre ledd, punkt a. Seterområda er unnateke denne regelen.»

Det er såleis gjort eit uttrykkeleg unntak frå plankravet for seterområda. Tilsvarande unntak er gjort i føresegn om plankrav knytt til hytteområda.

For seterområda er det fastsett slik føresegn: «For bygging i seter-/stølsområda skal gjevast nærare retningslinjer m.a. med omsyn miljø, byggeskikk, materialval m.v.»

Når det i føresegnene om plankrav for byggjeområda, under dette hytteområda, er gjort uttrykkeleg unntak for seterområda, taler dette mot at føresegna knytt til seterområda kan tolkast som eit plankrav. Det same gjeld det tilhøvet at sistnemnde føresegn nyttar omgrepet «retningslinjer», som ikkje i seg sjølv vil vere rettsleg bindande. Fylkesmannen kan difor ikkje sjå at det gjeld noko plankrav for utbygging i dette området.

Dette inneber likevel ikkje at ein står fritt med omsyn til utforminga av tiltaket. Det følgjer av pbl. § 29-2 at alle tiltak skal ha «gode visuelle kvaliteter» både i seg sjølv og i høve til sine omgivelser. I denne samanheng må det mellom anna leggjast vekt på plasseringa av bygget, noko som inneber at det kan stillast strengare krav til eit tiltak som vil prege landskapet. Vidare må ein ta omsyn til om tiltaket blir plassert i eit område med særleg historisk eller kulturell interesse, da det i slike tilfelle vil vere grunnlag for å krevje at den visuelle kvaliteten som ein ønskjer å oppretthalde i slike område blir ivaretekt.

Dette må ein også sjå i samanheng med § 31-1, som seier at ved endring av eksisterande byggverk skal kommunen sjå til at «historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart». Denne føresegna oppstiller såleis ei plikt for kommunen til å ivareta den kulturelle verdien til eksisterande byggverk når det skal gjerast endringsarbeid på bygningar som har ein viss kulturell verdi. Kravet er likevel ikkje absolutt, slik at kommunen må ta omsyn til kva som er rimeleg å påleggje tiltakshavar ut frå praktiske og økonomiske omsyn, vurdert opp mot andre krav.

Kommunen har ikkje vurdert tiltaket opp mot føresegnene i § 29-2 og § 31-1, og fylkesmannen finn at desse vurderingane må gjerast av kommunen først. Fylkesmannen finn difor ikkje å kunne ta stilling til om tiltaket oppfyller krava i desse føresegnene.

Det går fram av grunngivinga ved kommunen sitt løyve til dispensasjon at ein mellom anna har lagt vekt på omsynet til at folk skal få setje hyttene i stand slik at desse er tenlege for dagens bruk, for å unngå at bygg vert ståande til nedfalls. Vidare er det vist til tidlegare gitt løyve, og likebehandling av hytteeigarar på stølen.

Fylkesmannen vil i denne samanheng vise til at det ikkje utelukkande kan leggjast vekt på omsynet til den enkelte tiltakshavar sitt behov, da eit av omsyna i vurderinga av visuelle kvalitetar nettopp vil vere ivaretaking av det opphavlege miljøet. Når det gjeld spørsmålet om likebehandling vil fylkesmannen vise til at vurderinga av visuelle kvalitetar må gjerast konkret for det enkelte tiltaket, der ein mellom anna må sjå på plasseringa av det enkelte tiltaket, kor synleg dette vil verte i landskapet mv.

Det ligg vidare føre klage frå ein grunneigar som viser til at han ikkje har gitt løyve til bygging på eigedommen. Det er nemnt i saksutgreiinga frå kommunen at hytta ligg i felleseige på stølen, men det ligg ikkje føre ytterlegare opplysingar knytt til eigedomstilhøva. I utgangspunktet er dette privatrettslege tilhøve som bygningsmyndigheitene ikkje skal ta stilling til ved behandlinga av byggesøknaden. Det følgjer av § 21-6 at dersom det er «åpenbart» for bygningsmyndigheitene at tiltakshavar manglar naudsynte privatrettslege rettar, skal søknaden avvisast. Det er såleis ein høg terskel for å avvise søknaden på dette grunnlaget, og føresegna legg opp til at bygningsmyndigheitene ikkje skal bruke ressursar på å avklare kompliserte privatrettslege spørsmål. Når det ligg føre ein uttrykkeleg protest frå ein grunneigar, må likevel kommunen gjere ei viss avgrensa undersøking av og vurdering av denne påstanden. Fylkesmannen ber difor kommunen om å vurdere protesten frå grunneigar opp mot føresegna i § 21-6. Dersom det etter ei avgrensa undersøking er uklart for kommunen om tiltakshavar har dei naudsynte privatrettslege rettar, er dette ikkje grunnlag for å avvise søknaden.

På bakgrunn av det som går fram ovanfor finn fylkesmannen å måtte oppheve kommunen sitt vedtak. Klagene har såleis 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. 85/16. Saka blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nemnt ovafor.

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

Bente Thornes Kosberg

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi:

Sigmund Helge Åmelfot	Reset 6	6105	VOLDA
Møre og Romsdal fylkeskommune	Postboks 2500	6404	MOLDE
Indre Dalsfjord Grendautval v/Svein Reite	Åmelfotdalen 11	6120	FOLKESTAD
Ståle Kjell Åmelfot	Ragnvaldmarka 4	6102	VOLDA