

MØTEINNKALLING

Utval: Maritim og teknisk komite
Møtestad: Formannskapssalen Herøy rådhus
Dato: 16.02.2016
Tid: 15:00

Melding om forfall til tlf. 70081300.

Forfall til møter i kommunale organer skal vere gyldig i hht. Lov om kommuner og fylkeskommuner § 40, nr. 1.

Varamedlemer som får tilsendt sakliste, skal ikkje møte utan nærare innkalling.

Dersom du ønskjer din habilitet vurdert i ei sak, må du melde skriftleg frå til politisk sekretariat om dette i god tid før møtet (Forvaltningslova § 8, 3. ledd).

Fosnavåg, 09.02.16

Idar Tarberg
leiar

SAKLISTE:

Saksnr	Innhold
PS 6/16	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 7/16	Protokoll frå førre møte.
PS 8/16	Delegerte saker
PS 9/16	Økonomisk avslutning - Trafikktryggingstiltak - Veglys skuleområdet på Bergsøy
PS 10/16	Fosnavåg Butikkeiendom as - 38/22 - søknad om dispensasjon frå detaljreguleringsplan for Eggesbøjorda vedr etg på bygg og plassering av nytt bygg
PS 11/16	Inger Marie Krogstad og Tommy Sollibakke 26/229 - Klage på vilkår om kotehøgde i løyve til oppføring av einebustad
PS 12/16	Gnr 29 Bnr 338 Søknad om grensejustering av eksisterande eigedom

Delegerte saker frå avdelingane

DS 41/16	Harald Hoddevik 56/62 - Løyve til oppføring av garasje som tilbygg til bustad
DS 42/16	Lene Voldsund og Daniel A. Muren 13/115 - Mellombels bruksløyve
DS 43/16	Westplast AS 25/47 - Rammeløyve for utlegging av betongflåte og dispensasjon frå reguleringsformål
DS 44/16	Ferdigatteast - veg og teknisk anlegg - 22/72
DS 45/16	Simen Snarud 59/21 - Ferdigattest
DS 46/16	Rogne AS 26/0 - Ferdigattest
DS 47/16	Gnr 16 Bnr 2 - Frådeling av bebygd eigedom
DS 48/16	Henriette Sjøstad og Stian Belden - 45/154 - Igangsettingsløyve
DS 49/16	Ferdigattest - 60/430 - seksjon nr 1 og 2
DS 50/16	Christian Voldnes - 56/55 - Tilbygg
DS 51/16	Sentrumsteigen as - 34/99 - IG betongelement, rørleggerarbeid og heis
DS 52/16	Gnr 25 Bnr 85 - Frådeling av tomt til næringsformål
DS 53/16	Gnr 33 Bnr 1 Fnr 8 - Etablering av sjølveigartomt frå festenummer

PS 6/16 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 7/16 Protokoll frå førre møte.

PS 8/16 Delegerte saker



HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

Utviklingsavdelinga

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar:	AZT	Arkivsaknr:	2015/1209
		Arkiv:	Q80

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
9/16	Maritim og teknisk komite	16.02.2016
38/16	Formannskapet	09.02.2016
	Kommunestyret	18.02.2016

ØKONOMISK AVSLUTNING - TRAFIKKTRYGGINGSTILTAK - VEGLYS SKULEOMRÅDET PÅ BERGSØY

Tilråding:

1. Prosjektrekneskapen for 50015 nye veglys ved skuleområdet på Bergsøya, vert godkjent med eit netto forbruk på kr 104.838,-
2. Mindreforbruket på **kr 55.162,-** vert overført til trafikktryggingsmidlar for 2016, anvarsnummer 5011 og funksjonsnummer 301.

Særutskrift:
Økonomiavdeling, her
Utviklingsavdelinga, her

Saksopplysningar:

Prosjektet gjeld utskifting av veglys til LED lysarmatur langs den kommunale vegen ved skuleområdet på Bergsøya.

I MTK-sak 87/15 blei det løyvd kr 160.000,- til prosjektet. Prosjektet er finansiert med avsette trafikktryggingsmidlar frå budsjett i 2015. Kommunen har ikkje motteke stønad frå andre finansieringskjelder til dette prosjektet.

Forbruket (eks.mva) på prosjektet har vore slik:

Nye lysarmatur inkl arbeid med montering kr 104.838,-

Prosjektrekneskapen for anlegget vert då slik:

Kommunal løyving	kr	160.000,-
-Anleggskostnad	kr	104.838,-
= Mindreforbruk	kr	55.162,-

Vurdering og konklusjon:

Prosjektet har blitt gjennomført slik det blei skissert i MTK-sak 87/15, og tidlegare kostnadsanslag viser at prosjektet er blitt noko rimelegare enn det som blei løyvd til prosjektet.

Etter ein gjennomgang av projektrekneskapen sit ein att med eit mindreforbruk som ei rår til blir tilbakeført til den generelle budsjettposten for trafikktryggingsmidlar for 2016. Ved utgangen av 2015 stod der att kr 4.385.000 av dei avsette trafikktryggingsmidlane i budsjettet. Dette er vidareført i budsjett for 2016.

Fosnavåg, 27.01.2016

Olaus-Jon Kopperstad
Rådmann

Jarl Martin Møller
Avd.leiar

Sakshandsamar: Aleksander Zahl Tarberg



Utviklingsavdelinga

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar:	EFLÅ	Arkivsaknr:	2016/23
		Arkiv:	38/2

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
10/16	Maritim og teknisk komite	16.02.2016

FOSNAVÅG BUTIKKEIENDOM AS - 38/22 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ DETALJREGULERINGSPLAN FOR EGGESBØJORDA VEDR ETG PÅ BYGG OG PLASSERING AV NYTT BYGG

Tilråding:

Maritim og teknisk komite vedtek at det med heimel i PBL § 19-2 vert gitt dispensasjon frå detaljreguleringsplan for Eggesbøjorda gnr 38, bnr 22 m fleire – planid 201304. Det vert gitt dispensasjon frå punkt 4.1.2 og 4.1.3 – det kan først opp bygg på eitt plan og det kan plasserast 3,9 m utanfor byggegrense i vestleg hjørne.

Dispensasjonane vert grunngjevne med at det er vilkår om oppføring av bygg i samsvar med planen i eit byggetrinn 2 og at omsøkt plassering vil sikre ein god og trygg trafikal situasjon på arealet rundt nytt bygg utan at det påverkar nokon eller planen forøvrig.

Ein gjer merksam på at dette vedtaket kan klagast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6404 Molde. Mogleg klage må vere skriftleg og grunngjeven og den skal stilast til Fylkesmannen, men sendast til Herøy kommune, Postboks 274, 6099 Fosnavåg. Klagefristen er på 3-tre – veker frå den dag melding om vedtak har kome fram til den som har klagerett, jfr Plan-og bygningslova § 1-9 og Forvaltningslova §§ 28 og 29.

Særutskrift:

Trend Bygg as, Søvik kompetansesenter, 6280 Søvik
Fosnavåg Butikkeiendom as, Gladenveien 2, 0661 Oslo

Vedlegg:

- 01 - Søknad om rammeløyve og dispensasjon
- 02 - Situasjonsplan
- 03 - Skisser plan og snitt

Saksopplysninger:

Trend Bygg as søker på vegne av Fosnavåg Butikkeiendom as om rammeløyve for oppføring av ny Rema 1000 butikk på egedomen 38/22. Egedomen er regulert gjennom reguleringsplan 201304 – Detaljreguleringsplan for Eggesbøjorda, gnr 38, bnr 22 m fleire. Aktuell tomt ligg på område F/K/T1.

Reguleringsplanen sine føresegner beskriv i punkt 4.1.2 at bygga skal førast opp i 3 etg. Det vert søkt dispensasjon frå dette vedr ny Rema 1000 butikk – det vert vidare lagt opp til eit byggetrinn 2 der det kan etablerast bygg i 3 etg.

Reguleringsplanen sine føresegner beskriv i punkt 4.1.3 byggegrenser og plassering. Omsøkt plassering bryt med regulert byggelinje mot vest med ca 3,9 m.

Det vert med dette søkt om dispensasjon frå desse to forholda i gjeldande reguleringsplan.

Vurdering og konklusjon:

Høgde på bygg:

Det vert i denne omgang søkt om oppføring av eit nytt og moderne butikkbygg på eit plan. Bygget vert plassert på kote +6,70 m. Høgde på butikken vert 4,8 m, varemottaket 6,0m og eit tårn ved inngang 7,2m. Dette vert kalla byggetrinn 1.

For å ivarta reguleringsplanen sine føresegner vert det lagt opp eit byggetrinn 2. I byggetrinn 2 kan det etablerast bygning med 3 etg. Det vert då plassert eit bygg på kote+ 4,25 og bygninga vil ha adkomst og parkering i kjellar.

Gjennom ein slik 2 delt utbygging vil ein sikre at føresegnene i gjeldande reguleringsplan vert ivaretatt. På same tid som ein bygger eit moderne og lite energikrevande butikkbygg med trygg og gode areal kring seg.

Plassering av bygg:

Det nye butikkbygget vil bryte med regulert byggegrense med 3,9 m i vestleg hjørne. Utbyggar har saman med prosjekterande gått mange runder for å finne den beste plasseringa av bygget. Det har i den prosessen vore eit sterkt fokus på tryggleik i området rundt det nye butikkbygget og særleg inn mot varemottaket. For å sikre ein trygg og god måte å kome inn og ut frå bygget med store lastebiler/semitrailer og vogntog er den no omsøkte plassering den beste. Ein sikrar ein oversiktleg og god ryggesone i vareleveringsområdet.

Ser ein på dei innregistrerte kotene og plassering der den bryt med regulert byggelinje vil det «falle» fint inn i terrenget og ikkje vere til hinder for nokon. Det vil ikkje påverke naboane i negativ lei og det vil ikkje påverke trafikkbildet inn mot V3 i reguleringsplanen. Fortau langs V3 og siktforhold i svingen vert ikkje redusert.

Konklusjon:

Ein vurderer det til at omsyna bak plana eller omsyna bak føresegna det er søkt dispensasjon frå ikkje vert vesentleg satt til side i denne saka. Det er på same tid klar over vekt av fordelarknytt til omsøkte plassering av bygg. Fordelane ved å gi dispensasjon er i dette tilfellet etter ei samla vurdering klart større enn ulempene. Plasseringa gir ein tryggare trafikalsituasjon inn mot areal rundt butikken.

Konsekvensar for folkehelse:

Ingen

Konsekvensar for beredskap:

Ingen

Konsekvensar for drift:

Ingen

Fosnavåg, 03.02.2016

Olaus-Jon Kopperstad
Rådmann

Jarl Martin Møller
Avd.leiar

Sakshandsamar: Eivind Flåskjer

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-1

☒ **Rammetillatelse**

☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

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

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggeset	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	38	2 F/K/T 1					Herøy Kommune
Planlagt bruk/formål	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Eggesbø				6092	FOSNAVÅG	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☒ Annet: ☒ Beskriv: Dagligvare Butikk		Bygn.typekode (jf. s. 2)		322		
	Nye bygg og anlegg		☒ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☒ Veg ☐ Vesentlig terrenginngraving
	Endring av bygg og anlegg		☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☐ Fasade		☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		☐ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		☐ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**) ☐		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring ☐ Reparasjon		
	Endring av bruksenhet i bolig ☐		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt ☐		☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Oppretting/endring av matrikkelenhet ***) ☐		☐ Grunneiendom *)		☐ Anleggsseiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)						
**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.							
***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eller underskriver i fellet for tiltakshaver.							

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 2	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 2	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 1	☐
Tegninger	E	1 - 2	☐
Redegjørelser/kart	F	-	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift

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

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
Trend Bygg AS	991 735 763	Fosnavåg Butikkeiendom AS	
Adresse		Adresse	
Søvik Kompetansesenter		Gladenveien 2	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
6280	SØVIK	0661	Oslo
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
	70 21 04 70	94 00 21 93	915364675
E-post	E-post		Telefon (dagtid)
btm@trendbygg.no	magne.jan.vik@rema.no		91106995
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
4.1.16	[Signature]	04.01.16	[Signature]
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
BØRT TORE MARTINUSSEN		MAGNE JAN VIK	

Herøy kommune
Rådhusgata 5
6090 Fosnavåg

Søknad om dispensasjon på Gnr 38 Bnr 2 2F/K/T1

Henviser til reguleringsplan:
201304 – Detaljregulering for Eggesbøjorda, GNR 38 BNR 2M.FL

Følgende er beskrevet i reguleringsplan og søkes dispensasjon for:

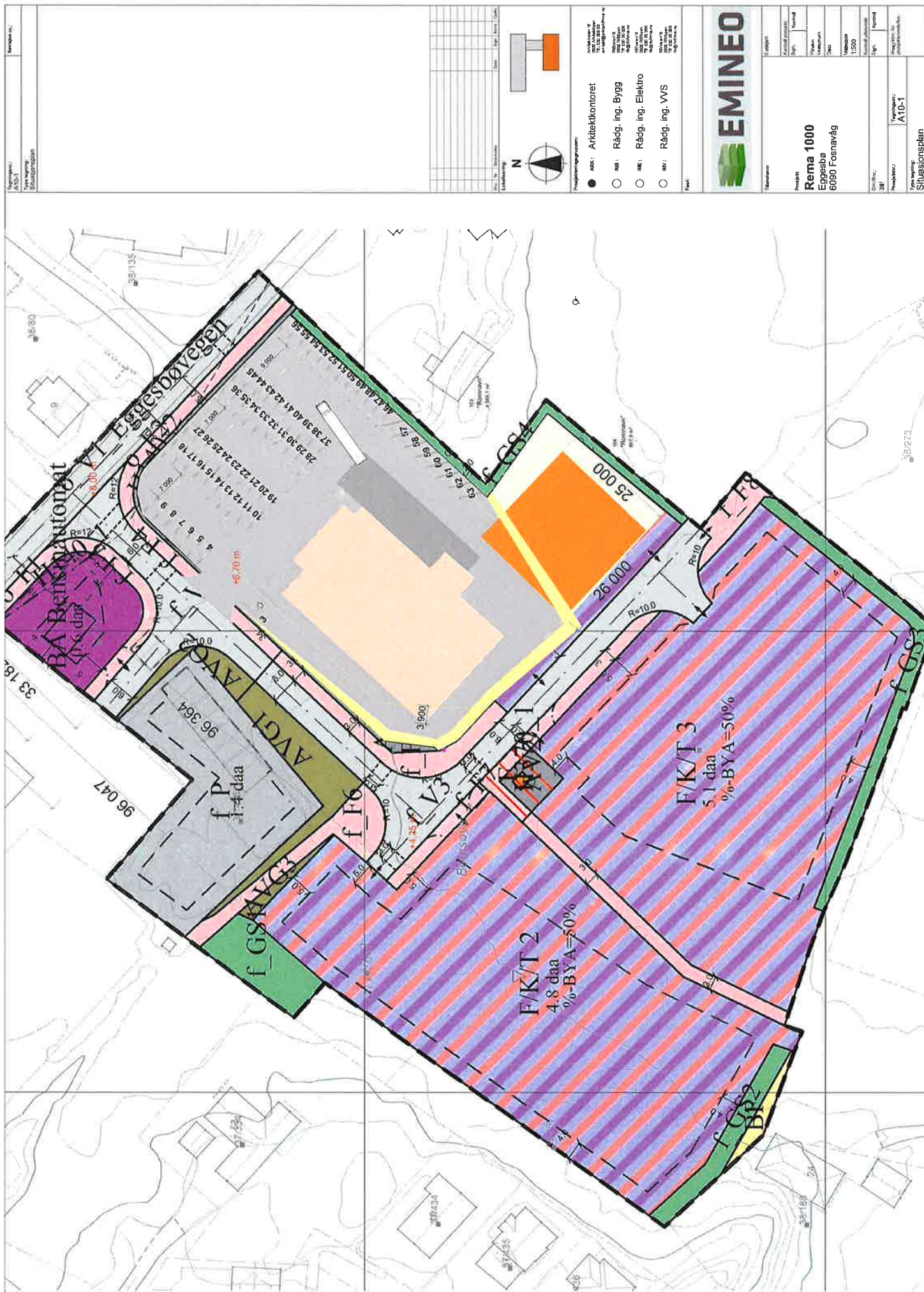
4.1.2 Bygningene skal prosjekterast og byggast for oppføring av 3 etasjer

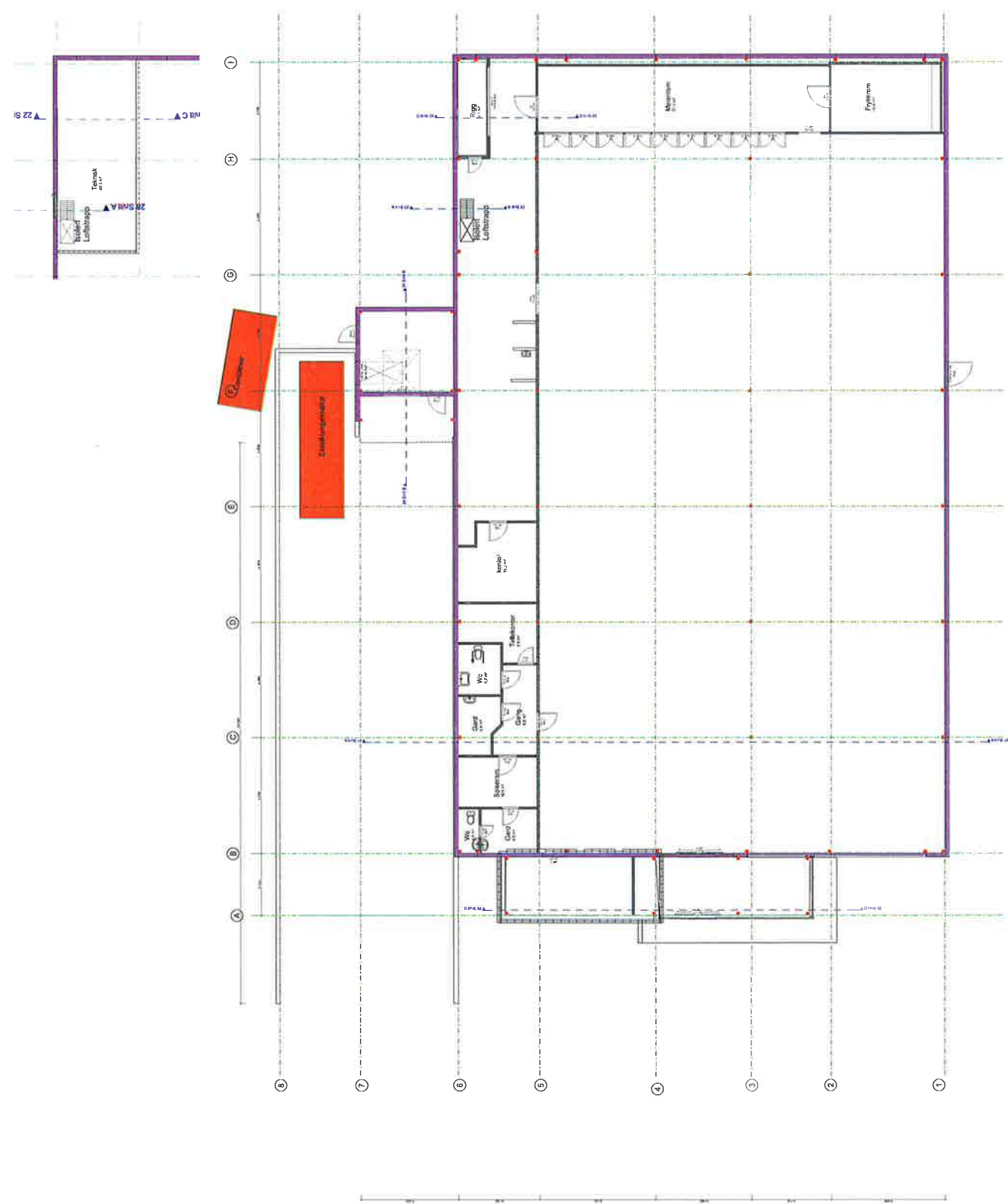
- Etablering av bygninger vil foregå i 2 byggetrinn. Rema 1000 etablerer butikk i tråd med planen, butikken vil bli etablert på ett plan. Butikk vil plasseres på ca. kote +6,70, høyde på butikk vil være 4,8 meter, høyde tak over varemottak 6,0 meter og høyde tårn ved inngang 7,2 meter. For å ivareta reguleringsplan legges det opp til et byggetrinn 2. I byggetrinn 2 kan det etableres tre etasjes bygning med atkomst og parkering i kjeller. Kote Byggetrinn 2 (kjeller) er på ca. +4,25, inntegnet på situasjonsplan.

4.1.3 Byggjegrenser og plassering

Situasjonsplan viser at plassering av Rema 1000 butikk bryter byggegrense mot vest med ca. 3,9 meter. Det har vært gjort flere forsøk på å plassere butikk på tomten for å unngå å bryte reguleringsplan. Grunnlag for plasseringen av butikken er gjort med sikkerhetsmessige hensyn, spesielt viktig er det å ivareta en sikker og god adkomst til varelevering. På en parkeringsplass ved en Rema 1000 butikk kan det til tider være mye mennesker, for å hindre at det kan oppstå farlige situasjoner krever transport for varelevering en oversiktlig og god «ryggesone» og varerampe. Det har dessverre vært eksempler på ulykker med personskader og dødsulykker knyttet til vareleveringssoner – også utenfor dagligvarebutikker i Norge - de seneste årene. For å ivareta en sikker og god løsning er dette eneste måten Rema 1000 aksepterer.

Vi mener at brudd på byggegrensen ikke fører til noen konsekvens for noen andre parter. V3 er på kote 4,25 og tomt Rema 1000 vil plasseres på kote 6,7. Her vil det bli fyllingen som vil bli dimensjonerende og ikke bygget. Vi legger ved situasjonsplan som viser fyllingen fra gangvei og mot tomt for Rema 1000.







HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

Utviklingsavdelinga

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar:	MARVOL	Arkivsaknr:	2015/1247
		Arkiv:	26/229

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
11/16	Maritim og teknisk komite	16.02.2016

INGER MARIE KROGSTAD OG TOMMY SOLLIBAKKE 26/229 - KLAGE PÅ VILKÅR OM KOTEHØGDE I LØYVE TIL OPPFØRING AV EINEBUSTAD

Tilråding:

Maritim og teknisk komité opprettheld delegert vedtak 403/15 datert 04.12.2015 då ein ikkje kan sjå at klagen har ført med seg nye moment som gir grunnlag for endra vedtak i saka.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd, jfr fvl § 33 fjerde ledd.

Særutskrift:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6404 Molde
Sunnmørshus AS, Postboks 183, 6099 Fosnavåg

Inger-Marie Krogstad og Tommy Solibakke, Holmsildgata 12, 6090 Fosnavåg
Silje Slotsvik og Andre Voldsund, Leinevegen 284, 6094 Leinøy
Kjell-Ove Rogne, Leinebakkane 20, 6094 Leinøy

Vedlegg:

- 1 Klage på vilkår - kotehøgde.
- 2 Kart og teikningar
- 3 Foto
- 4 Inger Marie Krogstad og Tommy Sollibakke 26/229 - Løyve til oppføring av einebustad og garasje
- 5 79336297_Tegning_ny_fasade.pdf
- 6 79336297_Tegning_ny_fasade2.pdf
- 7 79336297_Kvittering_for_nabovarsel.pdf
- 8 79336297_Annet2.pdf (Referat førehandskonferanse)
- 9 150925 utfyllande kommentar til nabomerknad - Rogne.pdf
- 10 Nabomerknad - Rogne.pdf
- 11 SH 014-9 Svar til kommentar_210915.pdf
- 12 151009 utfyllande kommentar til nabomerknad - Slotsvik Voldsund.pdf
- 13 Merknad - Slotsvik Voldsund.pdf
- 14 SH 014-9 Svar til merknad_tomtetilpasning_støttemurer_091015.pdf
- 15 SH 014-9 Sollibakke_anmtegn_revD_091015.pdf
- 16 Byggesak 26/229.txt
- 17 Foto frå Rogne
- 18 Snitteikningar av området
- 19 SH 014-9 Solibakke_terrenglnjer_sitplan_revE_031115
- 20 Inger Marie Krogstad og Tommy Sollibakke 26/229 - Tiltak einebustad - Ny avkøyrsløse frå kommunalveg

Saksopplysningar:

Sunnmørshus AS sendte på vegne av tiltakshavar Inger-Marie Krogstad og Tommy Solibakke inn ein ett-trinnssøknad om oppføring av bustadhus og garasje datert 17.09.2015. Tiltaket var nabovarsla 09.09.2015.

Det kom inn nabomerknader frå to naboar før nabovarselfristen var ute.

Merknadane gjekk i hovudsak ut på plassering av avkøyrsløse på oppsida av tomte, og plassering av bustaden i terrenget. Det vart sagt at bustaden vert plassert for høgd i terrenget, og lagar ugunstige skjæringar mot nabotomter. I samband med naboklagene ba kommunen om utfyllande opplysningar frå alle partar, før behandling av søkanden.

Utviklingsleiar fatta fylgjande vedtak den 04.12.2015 i DS-sak 403/15:

«**A.** Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 21-4 av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhøyrande forskrifter og vedtekter godkjenner utviklingsleiareren søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-1, datert 17.09.2015. Utviklingsleiareren gjev løyve til oppføring av bustadhus og garasje på gnr **26** bnr **229** på vilkår:

1. Det er eit vilkår at huset vert senka slik at ferdig golv i kjellar vert liggande på kotehøgde mellom 29,5 m og 30,0 m.

2. Oppdaterte teikningar og situasjonsplan skal godkjennast av utviklingsavdelinga»

Tiltakshavar klaga på vedtaket i klage datert 23.12.2015.

Klaga er innsendt innan utløpet av klagefristen.

Klaga frå tiltakshavar går i hovudsak ut på fylgande (for komplett klage, sjå vedlegg 1):

Det omsøkte huset har normal størrelse dersom ein samanliknar med dei andre bustadane i området.

Kotehøgda som er valt har grunnlag i at ein har valt avkøyrslé på oppside av tomta. Ein fekk avklart i førehandskonferanse at avkøyrslé på oppside av tomta ikkje er i strid med reguleringsplan. Grunna avkøyrslé på oppsida av tomta vil huset automatisk verte plassert høgare i terrenget enn nabobustadane.

Det vert også vist til at nabohusa er unaturleg senka ned i terrenget. Tiltakshavar er ueinig i at nabo skal sette føringen for nabolaget, då dei meiner plasseringa av huset på gnr 26 bnr 228 er svært ugunstig i forhold til terrenget.

Tiltakshavar viser til at dei har fylgt reguleringsforskriftene, og at det er ikkje tale om dispensasjon frå reguleringsplan.

Å senke huset slik løyvet krev vil medføre ein svært upraktisk overgang mellom garasje og hus.

Det vert vist til resten av nabolaget og at husa i området varierer i storleik og stilar, kotehøgder osv. Det vert i denne samanheng vist til bilder vedlagt klagesaka.

Tiltakshavar klagar soleis på vilkåret om at kotehøgda må senkast i forhold til den opprinnelege søknaden. Dei viser til at dette ikkje er i samsvar med det dei fekk førespeila når dei kjøpte tomta. På bakgrunn av dette, ynskjer dei ei fornya vurdering av saka, ettersom dei meiner at bygget bør kunne byggjast etter høgden som er definerte i deira søknad.

Vurdering og konklusjon:

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen har ført med seg nye momenter enn dei som gjorde seg gjeldande i samband med sakshandsaminga av byggesøknaden og dei innkomne nabomerknadane, og rår til at Maritim og teknisk komite opprettheld vilkåret i DS-sak 403/15.

Den innkomne byggesøknaden var ein ett-trinnssøknad utan dispensasjon. Det kom imidlertid inn nabomerknadar som førte med seg problemstilling med tanke på plassering av bustad i terrenget.

Det fylgjer av plan- og bygningslova § 29-2 og § 29-4 at kommunen i samband med byggesøknad skal godkjenne plassering av tiltaket i terrenget, herunder høgdeplassering, og sjå til at tiltak etter pbl innehar gode visuelle kvaliteter i seg

sjølv og i forhold til tiltakets funksjon og i forhold til bygde og naturlege omgjevnadar og plassering. I dette høvet har kommunen gjort ei vurdering av plassering av tiltaket særleg med omsyn til etablert busetnad på kvar side av nabotomta, og stiller vilkår om endra kotehøgde på tiltaket slik at det vil medføre ei betre og meir heilheitleg gjennomføring av byggefeltet, samtidig som ein søker å minimere ulemper for nabotomtene.

Ein ynskjer å presisere at ein i utarbeidinga av eit byggjeprojekt må søkje å tilpasse val av bustad til den eigedomen og det terrenget som ligg til grunn. Type bustad må tilpassast den tomta som er valt, og det er ikkje terrenget som skal tilpassast typen bustad dersom dette vil medføre ugunstige konsekvensar for naboar og området rundt.

Det er riktig at ein i førehandskonferanse på generelt grunnlag sa at plassering av avkøyrsløp på oppsiden av tomta ikkje var i strid med reguleringsplanen for området *«dersom dette er den mest hensiktsmessige plasseringa i forhold til tiltaket»*. Tiltakshavar viser til at på grunn av at ein har valt avkøyrsløp på oppsiden så er det ein konsekvens av dette at bustaden vert plassert høgare i terrenget enn nabotomtene. At ein kan plassere avkøyrsløp på oppsiden av tomta vil ikkje vere eit avgjerande moment for å få godkjent kotehøgde på bustaden, når plasseringa i terrenget ikkje er hensiktsmessig med tanke på terrenget rundt og nabotomtene. Ein har i utgangspunktet ikkje merknad til plassering av avkøyrsløp, men ein har vurdert det slik at ein ikkje kan godkjenne plassering av bustad på kotehøgde ferdig gulv kjeller + 31,85 m.o.h. når dette vil medføre negative konsekvensar for området rundt.

Det vert i samband med klagesaka vist til Utviklingsleiar si vurdering i byggesaka, jfr vedtaket side 7-8:

*«Utviklingsleiar gir løyve til oppføring av bustad, men med vilkår om at huset vert senka slik at golv i kjellar vert liggande mellom kote 29,5 og 30,0 m. Kommunen må få inn oppdaterte teikningar og godkjenne desse **før** det vert igangsatt byggjearbeid på tomta.*

Kommunen skal i samband med byggesøknad godkjenne plassering av bustad i terrenget. Ein skal ta omsyn til visuelle kvalitetar i forhold til plassering på tomta, i terrenget og i forhold til naboar og liknande.

Ein har uttalt i førehandskonferanse at plassering av avkøyrsløp på oppsiden av tomta kan vere akseptabelt, dersom dette vil gi ei betre løysing for etablering av bustad på tomta. Ein skal vurdere saka i si heilheit, og ei viktig vurdering i samband med dette er plassering av tiltaket i terrenget og i byggefeltet. Problemet med å plassere avkøyrsløp på oppsiden i dette høvet, er at bustaden vert liggande mykje høgare enn omkringliggande bustadar.

Ein viser til at det er tale om oppføring av bustad i eit byggefelt som er relativt nytt. Det er etablert bustadar på begge sider av eigedomen, som ligg lavt i terrenget, og som har eit moderne preg. Den omsøkte bustaden på gnr 26 bnr 229 har eit heilt anna preg enn dei tilstøytane bustadane både i storleik og utforming. Når dette huset då vert plassert mykje høgare i terrenget enn dei andre husa, medfører dette at ein får ei kunstig gjennomføring av byggefeltet.

Både typen bustad som er stor i seg sjølv, og plasseringa og hevinga av terrenget rundt vil innebere at den omsøkte plasseringa vil gi bustaden eit svært dominerande uttrykk som utviklingsleiaren finn uheldig i dette høvet. Ein kan ikkje godkjenne plassering av bustaden på den omsøkte kotehøgda, men ein godkjenner søknaden med vilkår om at huset vert senka slik at det ligg på kote mellom 29,5 og 30,0 m.

Det er opp til søkjar å dokumentere at dette vil vere gjennomførbart.»

Aministrasjonen står framleis fast ved dei vurderingane som vart gjort i samband med byggesaka, og kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klaga som gir grunnlag for endra vedtak.

Rådmannen har fylgjande tilråding:

Maritim og teknisk komité opprettheld delegert vedtak 403/15 datert 04.12.2015 då ein ikkje kan sjå at klagen har ført med seg nye moment som gir grunnlag for endra vedtak i saka.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd, jfr fvl § 33 fjerde ledd.

Konsekvensar for folkehelse:

-

Konsekvensar for beredskap:

-

Konsekvensar for drift:

-

Fosnavåg, 01.02.2016

Olaus-Jon Kopperstad
Rådmann

Jarl Martin Møller
Avd.leiar

Sakshandsamar: Marie Frøystad Voldsund

Herøy Kommune
Utviklingsavdelinga
Pb. 274 6099 Fosnavåg

MARVOL

 HERØY KOMMUNE RÅDMANNEN	
Reg.nr. 2015/1247	Saksbeh. MARVOL
- 4 JAN. 2016	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

23.12.2015

Ang. Saksnr. 2015/1247 vil vi med dette klage på vilkårene som er satt om senking av huset (26/229) ned til kotehøgde 29,5-30m.

Grunnet adkomst fra ovenforliggende vei vil bygget automatisk ha eit kjellarplan som ligger høyere i terrenget enn de to nærmeste naboene. Bygget har en «normal» størrelse og skiller seg ikke ut i størrelse. I feltet er det det pr dags dato planlagde og godkjente bygg med stor variasjon i størrelse, med BRA frå ca 110m² og opp til rundt 380m².

Det blir vist til at bustaden vi har søkt om er «stor». Vil påpeke at huset er av normal størrelse, og vil ikke skille seg ut på det området. Det som eventuelt vil gi boligen et «stort» preg er at vi har søkt om hus med skråtak, mens de to nærliggende boligene har flatt tak. Om en ser det i forhold til hus lenger bort i rekken, eller nærliggende boliger både oppsiden av veien og andre plasser i nabolaget, vil det ikke framstå som stort, og de fleste av disse har også skråtak. Dette kommer også frem i Terrengprofil C(Vedlegg 1), som viser at begge hus på oppside av vegen er både bredere og høyere. Vil også påpeke at nabolaget i sin helhet, består av mange stilarter, og anser det dermed som rart at dette huset bare skal bli sammenlignet med de to tilstøtende boligene på sidene.

Planleggingen av alle nye hus i nabolaget har skjedd samtidig, og vi har derfor brukt reguleringsforeskriftene som utgangspunkt i planleggingen av huset. Det er ikke blitt oss forelagt føringer for hustype og lignende. Dersom det er spesielle ønsker om hustype, osv for byggefeltet, bør det bli holdt et informasjonsmøte når tomtene ble solgt, hvor dette blir informert om. Reguleringsforeskriftene har vi holdt oss godt innenfor, med mønehøgde 7,3meter over gjennomsnittlig planert terreng, hvor foreskriftene sa det måtte være under 8. At huset må senkes helt ned på 5,45meter over gjennomsnittlig planert terreng stiller vi oss helt uforstående til, og det er overhode ikke hva vi ble forespeilet gjennom verken reguleringsplanen eller forhåndskonferanse med kommunen.

Det blir vist til at vi må ned på samme nivå som naboene. Vi er uenig i at nabo (26/228) skal sette føringen for nabolaget, da vi mener det er plasseringen av dette huset er svært ugunstig i forhold til terrenget. Kotehøgden på 29,5m tilsier at hele huset har blitt gravd ned i forhold til terrenget, da det originale terrenget hvor huset blir bygd varierer fra 30m til 34m. I tillegg er det 2 meter til opp til veien på oversiden. Denne løsningen fører også til at over 150m² (18%) går vekk i terreng i bakkant av eiendom. Dersom dette er ment å sette føringen for resten, vil reguleringsplanen ikke lenger være representativ for utformingen av nabolaget.

På forhåndskonferanse ble det gitt beskjed om at innkjørsel på oppsiden var greitt. Dersom planen var at huset må så langt ned virker dette veldig underlig, mtp. at det maks er lov med 1:8 stigning på veien.

Å senke huset 1,85 meter vil føre til en upraktisk overgang mellom garasje og hus. For å komme oss ned på dette nivået antar vi at huset må flyttes en del fremover, for å få tilkomst mellom garasje og

hus. Det vil føre til tap av store deler av hagen, og dermed mye dårligere utnytting av tomten. Det er også en mye dårligere løsning med tanke på det praktiske, f.eks, tilkomst for eldre, barnevogner, osv.

Hele nabolaget er preget av at det er bygd oppover ei fjellside, hvor husene varierer i størrelse, stiler, kotehøgder, osv(Vedlegg 2). Vi ser ikke at vi skiller oss ut med tanke på dette.

Vi ønsker på dette grunnlag å klage på vedtaket om at kotehøgden må senkes i forhold til den opprinnelige søknaden, siden dette ikke er i samsvar med hva vi fikk forespeilet når vi kjøpte tomten. Vi ønsker dermed at saken blir revurdert, ettersom vi mener at bygget bør kunne bygges etter høydene som er definert i vår søknad.

Inger-Marie Krogstad

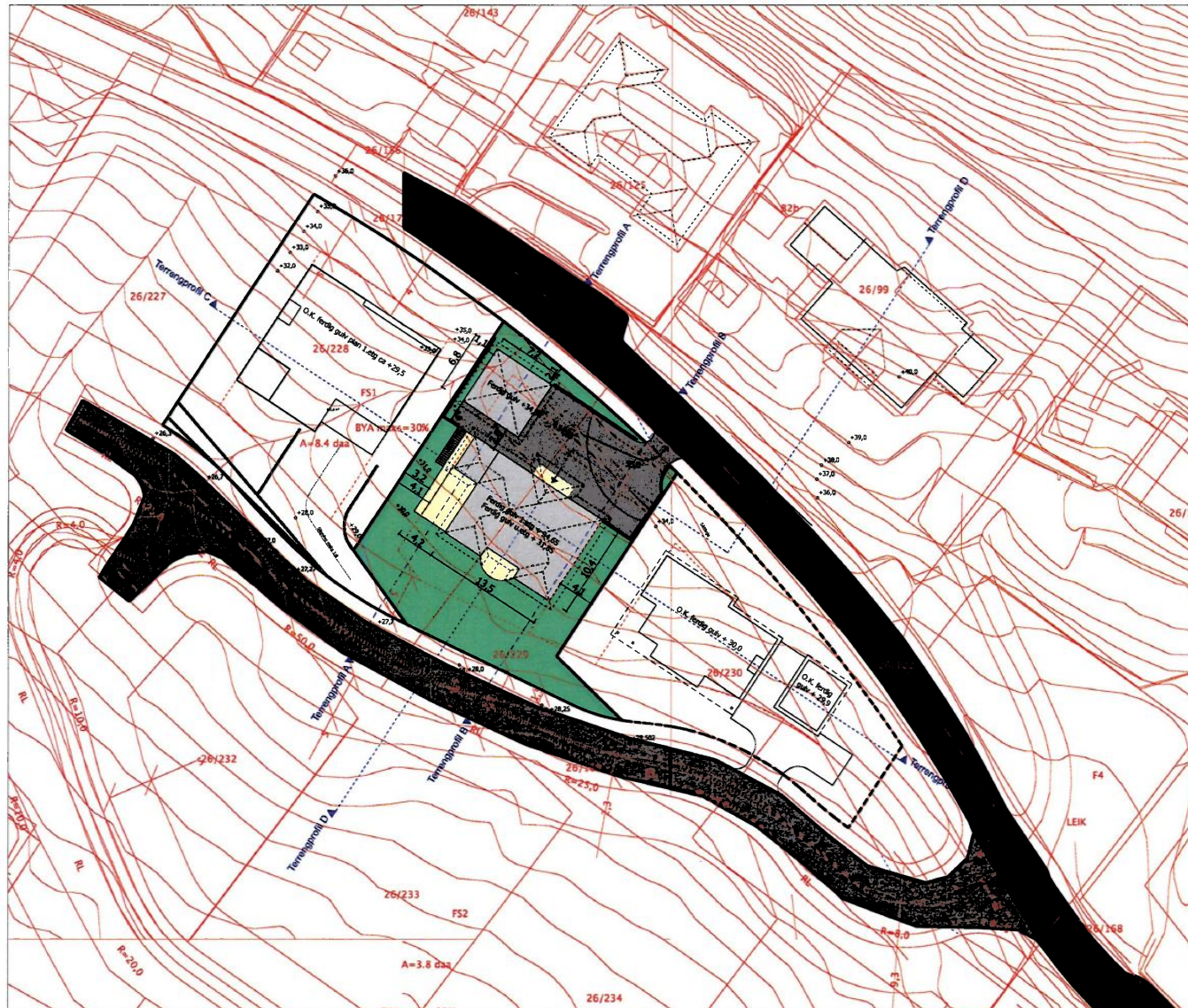
Tommy Solibakke



FOSNAVÅG 24.12.15

Vedlegg: 3stk.

SITUASJONSPLAN 1:500



Arkitekt og ingeniør i byggtetnikk.

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse 790,5 m²
BYA bolig + garasje 236,7 m²

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 29,95 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 5,4 m < 6,0 m
Mønehøyde 7,15 m < 8,0 m

- høyder målt i forhold til vist planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- - - - - Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårds plass
- Tomteareal / uteareal
- Takflate, nytt bygg
- Platting / altan
- Takflate, eksisterende bygninger

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

E	Terrengprofil linjer	bh	031115
D	Mindre endringer	bh	091015
C	Endringer iht. mail datert 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utkerdt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Korrigjonen gjelder	Tegn.	Date

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Grn / bnr, byggeskjemne

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltaksart

Enebolig

Tittel

Situasjonsplan

Prosjektinformasjon

3Arkitekter as

Ystnesgata 20, N-6007 ÅLESUND
TEL 70 10 23 20, E-post: post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Date	Skrevet
bh	19.06.15	1:500
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.4.01	D

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse 790,5 m²
BYA bolig + garasje 236,7 m²

$\% \text{-BYA} = (\text{BYA}_{\text{bolig}} / \text{Tomtestørrelse}) \times 100 \%$

$\% \text{-BYA} = 29,95 \%$

Høyder

Gesimshøyde 5,4 m < 6,0 m
Mønehøyde 7,15 m < 8,0 m

- høyder målt i forhold til vist planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- - - - - Krav til avstad nabogrense
-  Kjøreveg / gårdsplass
-  Tomteareal / uteareal
-  Takflate, nytt bygg
-  Platting / altan
-  Takflate, eksisterende bygninger

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

E	Terrengprofil linjer	bh	031115
D	Mindre endringer	bh	091015
C	Endringer ikke mail datert 140715	bh	140715
B	Bolig ubekket 0,5m i bredde, ending planlagt	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615

Rev./Revisjonen gjelder

Tegn./Data

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltaksart

Enebolig

Tittel

Terrengprofil A, Terrengprofil B

Prosjektleder

3Arkitekter as

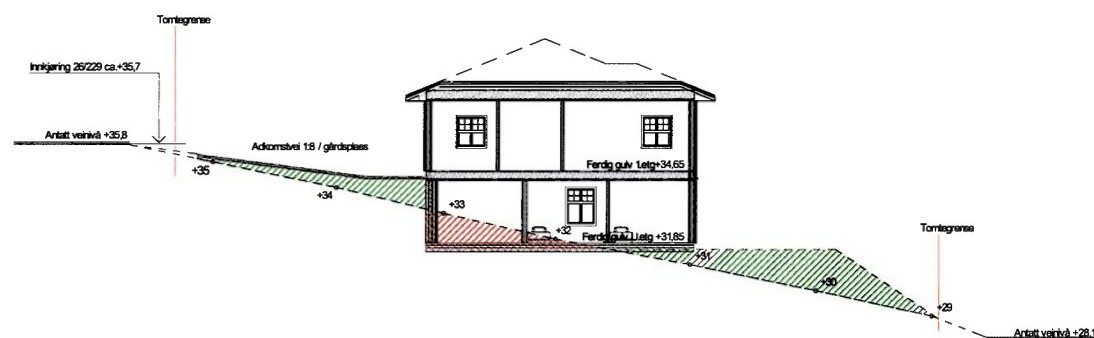
Ystnesgata 20, N-6007 ÅLESUND
TK 70 10 23 20, E-post: post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:200
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.4.02	D

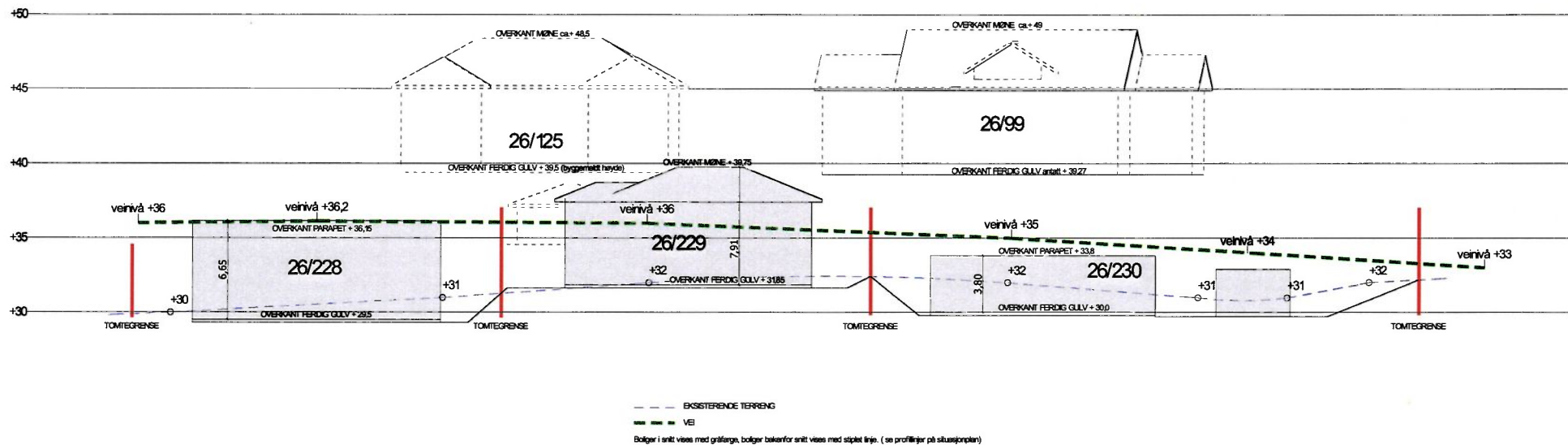
TERRENGPROFIL A



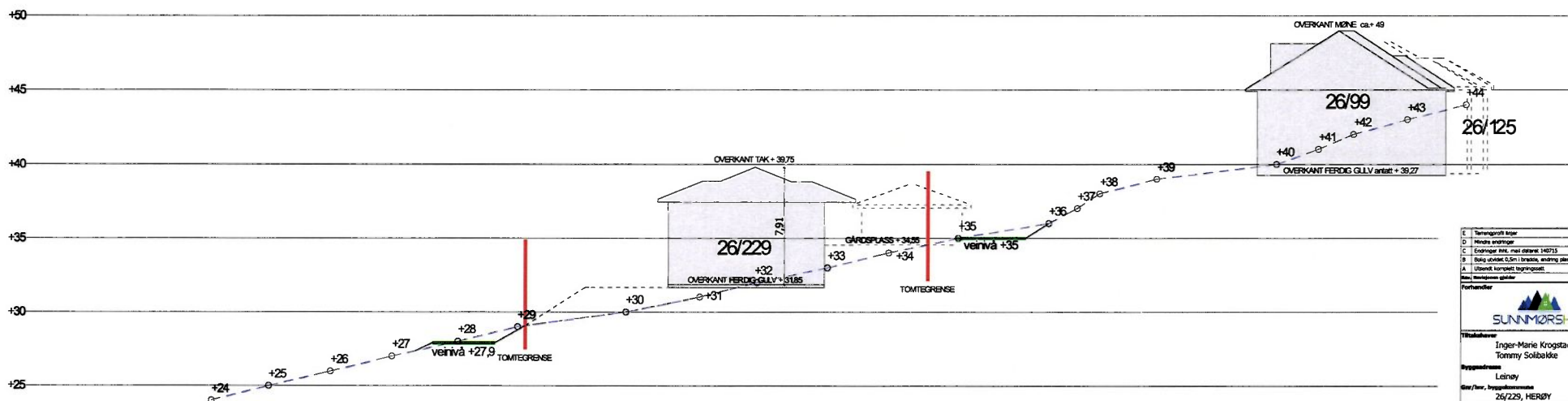
TERRENGPROFIL B



TERRENGPROFIL C



TERRENGPROFIL D



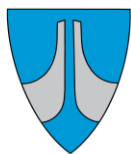
E	Terrengeprofil C	SH	03.11.15
D	Terrengeprofil D	SH	09.10.15
C	Endringer ark. med datatid 140715	SH	14.07.15
B	Basisplan og GML (topografi, existing) datatid 140715	SH	14.07.15
A	Utsnitt kompakt tegningssett	SH	22.06.15
Rev	Modifiseringer		
Forfatter			
			
Utvalgte: Inger-Marie Krogstad Tommy Solbakke			
Byggesaksnr: Leinay			
Gnr/bnr, byggesaksnummer: 26/229, HERØY			
Tegningsstatus: ARBEIDSTEGNING			
Utvalgt av: Eneibok			
Tittel: Terrengeprofil C, Terrengeprofil D			
Prosjektleder: 3Arkitekter as Hafslundveien 21, N-6007 ALUSUND Tlf. 95 18 53 00, E-post: post@3arkitekter.no			
Ansvar PLO	Ansvar KPL	Dato	Revisjonsnr.
bh	-	28.10.15	1:200
Prosjekt nr.	Tegning nr.	Dato	
SH 014-9	2.4.03		

Vedlegg 2



Vedlegg 3





HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

UTVIKLINGSAVDELINGA

Sunnmørshus AS
Postboks 183
6099 FOSNAVÅG

LØYVE TIL TILTAK

etter plan- og bygningslova § 20 – 1

Sakshandsamar:	MARVOL	Saksnr.	2015/1247
Utvalssaksnr:	403/15	Arkiv:	26/229
		Vedtaksdato:	04.12.2015

ENKELTVEDTAK – med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. 6

Inger Marie Krogstad og Tommy Sollibakke 26/229 - Løyve til oppføring av einebustad og garasje

Med heimel i Herøy kommune sitt delegasjonsreglement – "Delegasjon til rådmannen" pkt. 2, vedteke K-sak 79/12, og intern delegasjon frå rådmannen, vert det gjort slikt;

Vedtak:

- A. Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 21-4 av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhøyrande forskrifter og vedtekter godkjenner utviklingsleiaren søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-1, datert 17.09.2015.

Utviklingsleiaren gjev løyve til oppføring av bustadhus og garasje på gnr **26** bnr **229** på vilkår:

1. Det er eit vilkår at huset vert senka slik at ferdig golv i kjellar vert liggande på kotehøgde mellom 29,5 m og 30,0 m.
2. Oppdaterte teikningar og situasjonsplan skal godkjennast av utviklingsavdelinga før det vert igangsatt byggjearbeid på tomta.

B. Følgjande dokument ligg til grunn for godkjenninga:

- Søknad om løyve til tiltak med vedlegg, datert 17.09.2015
- Situasjonsplan,
- Plan-, snitt- og fasadeteikningar,
- Perspektivteikningar,
- Terrengsnitt,



- Teknisk plan/Utomhusplan,
- Søknad om ansvarsrett for SØK, PRO, UTF
- Gjennomføringsplan, datert 17.09.2015
- Nabomerknader frå Kjell-Ove Rogne og Andre Voldsund
- Svar på nabomerknader frå Sunnmørshus AS og 3arkitekter
- Snitteikningar som viser bustaden i terrenget samanlikna med naboar, datert 28.10.2015

C. Godkjenning av ansvars- og kontrollomfang (jfr. pbl kapittel 23 og SAK kapittel 9 og 14)

Følgjande føretak vert godkjende i samband med denne saka, jf. kap. 9 i byggesaksforskriften (SAK 10) og pbl § 22-3 :

	Foretak og orgnr.	Funksjon SØK, PRO, UTF, kontroll	Beskriving av ansvars-området (arbeid)	Tiltaks-klasse
1	913850475 SUNNMØRSHUS AS	SØK, ansvarleg søkjar	Ansvarleg søkjar for heile tiltaket	1
2	998904013 3ARKITEKTER AS	PRO, ansvarleg prosjekterande	Arkitektur	1
3	966768673 PROSJEKTBYGG AS	UTF, ansvarleg utførande	Overordna ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjonar.	1
4	912647331 GJESDAL BYGGTEKNIKK	KONT, uavhengig kontroll	Uavhengig kontroll	1

D. Løyvet er elles gjeve på følgjande vilkår:

1. Det må opparbeidast 2 biloppstillingsplassar pr bueining der minst 1 skal kunne vere overdekt, jfr. § 3.1 i reguleringsføresegnene.
2. Bygninga må stikkast ut (plasserast i terrenget) av kvalifisert personell.
3. Koordinatar på innmålingsdata som viser bygget si plassering i terrenget skal umiddelbart oversendast til kommunen for registrering og godkjenning.
4. Bygningen skal plasserast i høgde med lågaste golv på kote mellom 29,5 og 30,0 m.
5. Det må sendast inn nye teikningar og situasjonsplan som viser den nye kotehøgda før igangsetjing av arbeid på tomte. Desse skal godkjennast av kommunen før arbeidet startar.
6. Målt frå veggliv skal garasjen plasserast minst 2 m frå vegkant, jfr regføresegnene § 3.1.

E. Før bygget kan takast i bruk, må det søkast om ferdigattest / mellombels bruksløyve og søknaden må vere godkjent av kommunen, jfr. pbl §§ 21-9 og 21-10.

Som vedlegg til søknad om ferdigattest / bruksløyve må det følgje:

1. Komplette og oppdaterte gjennomføringsplanar for heile tiltaket.

2. Der tiltaket krev avfallsplan/miljøsaneringsplan, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-7, skal dokumentasjon på faktisk disponering av avfall (sluttrapport) leggest ved søknaden om ferdigattest / bruksløyve, jfr. SAK 10 § 8-1.
3. Alle vilkår i høve utsleppsløyve for denne eigedommen skal vere dokumentert stetta i søknad om ferdigattest / mellombels bruksløyve.
4. Ved overlevering til ny eigar skal det følgje FDV-dokumentasjon for bygget, Dette skal gå fram av dokumentasjonen som ligg ved søknad om ferdigattest.

Dette løyvet og dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Jarl Martin Møller
Utviklingsleiar

Marie Frøystad Voldsund
Sakshandsamar

SAKSOPPLYSNINGAR:

Tiltak:	Oppføring av ny frittliggande einebustad og garasje.
Søknadsdato:	17.09.2015
Tiltakshavar:	Inger-Marie Krogstad og Tommy Solibakke
Ansvarleg søkjar:	Sunnmørshus AS
Nabovarsel:	Merknad frå nabo på gnr 26, bnr 99 og frå nabo på gnr 26 bnr 228.
Eigedom:	Gnr 26 bnr 229
Planstatus:	Eigedomen er avsett til bustadformål i følgjande reguleringsplan: 1515_200906 Leine 1 Skuletomt
Parkeringsareal	Reguleringsføresegnene for Leine 1 Skuletomt har krav om 2 biloppstillingsplassar på eiga tomt.
Utnyttingsgrad:	Bebyggd areal (BYA) er oppgjeve til 227,5 m ² . Utnyttingsgrada for denne eigedommen er etter dette berekna til 29,94 %.
Plassering: Høgde:	Avstand til nabogrense er 4,1 m. Avstand til offentlig veg er i samsvar med reguleringsplan. . Høgde på ferdig golv i u.etg. = kote + 29,5-30,0 m.o.h
Tilkomst: Avkøyrsløse:	Eigedomen skal tilknyttast offentlig veg (Leinebakkane). Avkøyrsløse skal utformast i tråd med kommunale retningslinjer.
Vatn: Avløp:	Eigedommen ligg innanfor området til Herøy Vasslag. Det må opprettast avtale med det private vassverket. Eigedommen skal tilkoplast offentlig avløpsnett.
Estetikk (pbl §§ 28-7, 29-1 til 29-3):	Den estetiske utforminga av tiltaket i høve omkringliggande bygningar, terreng, og visuelle verknadar av høgdeplassering er ikkje vurdert som tilfredsstillande. Sjå under for vurdering .
Sikkerheit mot natur-påkjenningar (pbl § 28-1)	Det er opplyst frå ansvarleg søkjar at bygningen skal plasserast i område som ikkje er utsett for fare for flom, skred eller andre natur- og miljøtilhøve.

Merknad frå nabo:

Det ligg føre merknad frå nabo Kjell-Ove Rogne, eigar av gnr 26, bnr 99, datert 17.09.2015. Merknaden går i hovudsak ut på følgjande:

Plassering av bustad og avkøyrsløse. Rogne viser til at det under reguleringsarbeidet vart vist til at dei nye tomtene skulle ha avkøyrsløse frå nedsiden av tomta, slik at nye bustadar ikkje ville medføre tap av utsikt for gnr 26 bnr 99. Nabo protesterer på at det vert gjeve løyve til avkøyrsløse på oppsiden av tomta, og viser til at dette er i strid med reguleringsplan. Det vert vist til at dette er avtalebrot frå kommunen si side.

Rogne viser til at dersom omsøkt plassering vert godkjent vil hans eigedom miste utsikt. I tillegg viser han til at avkøyrsløse på oppsiden av tomta vil medføre trafikkauke på ein veg som allereie har stor belastning. Det vist til at det omsøkte tiltaket bli svært negativt for byggefeltet sin totale estetiske utsjånad, med tanke på plassering i terreng og det store huset.

Ansvarleg søkjar sine kommentarar til merknader:

Plassering/reguleringsplan:

Ansvarleg s kjar viser til at tiltaket er i tr  med gjeldande reguleringsplan. Dei viser til at tomtene er tilrettelagt for adkomst fr  vegen på nedsida av tomt, men at der ikkje ligg føre noko krav om at adkomst til tomta skal vere på nedsiden, verken i reguleringsføresegnene eller med markering på reguleringskartet. Dei viser til at det er i tr  med regulering på området, og at tiltaket med utgangspunkt i adkomst fr  veg på oppsida av tomta er senka ned i terrenget og tilpassa tomta i størst mogleg grad og er i samsvar med gjeldande byggereglar.

Tap av sikt:

Søkjar viser til at tiltaket ikkje vil medføre vesentlig forringelse for 26/99, sjølv om ein vil kunne få noko mindre utsikt mot sørvest enn dei har i dag. Viser til retningslinjer for plassering og høgde i pbl   29-4.

Avtalebrot:

Søkjar viser til at dette ikkje har noko tilknytning til byggesaka å gjere, men må takast med kommunen direkte uavhengig av byggesaka.

Trafikkauke:

Viser til at tiltaket er plassert med adkomst i samsvar med regulering.

Estetikk:

Søkjar viser til at sidan ein har adkomst fr  oppsida av tomta, vil ein automatisk få eit kjellarplan som ligg høgare i terrenget. Bygget har normal størrelse og skil seg ikkje ut med størrelse. I feltet er det per dags dato planlagde og godkjente bygg med stor variasjon i størrelse BRA fr  110m  og opp til rundt 380 må.

Byggets høgde:

Søkjar viser til at tiltaket er planlagt med gesimshøgde 5,4 m og mønehøgde 7,3 m, og at dette er innanfor dei krava som er stilt i reguleringsplan.

Kommunen sine kommentarar til merknader:

- Sj  under «vurdering»

Ut frå dei innkomne merknadane og svara fr  ansvarleg s kjar, vurderte kommunen det slik at ein trengte fleire opplysningar for å gjere ei grundig vurdering. Ein ba i brev datert 16.10.2015 om å få inn utfyllande merknad fr  nabo som dokumenterer tap av utsikt og kartskisse fr  s kjar som viser plassering av tiltaket i terrenget i forhold til nabohusa på området.

Ein fekk inn bilete og brev frå Rogne dater 27.10.2015.

Ein fekk og inn kartskisse fr  s kjar som viser plassering av tiltaket i terrenget, datert 03.11.2015.

Når det gjeld merknaden om avtalebrot frå kommunen, vil dette vere ei sak som er uavhengig av byggesaka. Ein kommenterer ikkje dette ytterlegare her.

Når det gjeld merknaden om trafikkauke, viser ein til uttale frå Anlegg- og driftsavdelinga, der vegmynde ikkje har merknad til plassering av avkøyrsløp på oppsiden av tomte.

Ein går så over til spørsmålet om tap av utsikt.

Ein kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil medføre særleg negative konsekvensar for nabo på gnr 26 bnr 99 med tanke på tap av utsikt. Rogne vil ikkje miste meir utsikt enn ein må rekne med når ein har etablert bustad i eit regulert bustadfelt. Ein viser til at det skal svært mykje til før tap av utsikt vil medføre avslag på byggesøknad. Ein vurderer det slik at tap av utsikt ikkje vil vere vesentleg i dette høvet.

Ein kan ikkje sjå at det er tale om større tap av utsikt enn det som må vere pårekneleg i eit regulert bustadfelt.

Når det gjeld plassering av tiltaket i terrenget, viser ein til punktet «vurdering» lenger nede.

Det ligg også føre merknad frå nabo Andre Voldsund, eigar av gnr 26 bnr 228, datert 23.09.2015. Merknaden går i hovudsak ut på følgjande:

Løyve til plassering av avkøyrsløp på oppside av tomte vil vere forskjellsbehandling/brudd på likhetsprinsippet, da eigar av 26/228 fekk beskjed av kommunen at dette ikkje ville bli akseptert.

Videre viser dei til at plassering av avkøyrsløp på oppside av tomte vil medføre at bustaden kjem mykje høgare enn både ny og gamal bebyggelse på området. Huset vil ruve i terrenget, og dei fryktar forringelse av verdien på bustaden deira med tanke på blant anna sjenanse og innsyn til deira balkong mot søraust. Det er ikkje ei god løysing for feltet i si heilheit at det nye huset vert plassert omtrent 3 meter over vegnivå når resten av bebyggelsen ligg på lik linje.

Det vert og stilt spørsmålsteikn ved opparbeiding og planering av hage.

Ansvarleg søkjar sine kommentarar til merknader:

Plassering:

Søkjar viser til at eventuell forskjellsbehandling må takast opp med kommunen uavhengig av byggesaka. Det vises til at tiltakshavar har hatt førehandskonferanse med kommunen og fått belyst spørsmålet om adkomst. Tiltakshavar har ikkje fått innsyn i kommunen sine signal/antydningar om val av adkomst som er gitt til andre tomteeigarar i byggefeltet.

Ut frå det søkjar kan sjå er tomtene tilrettelagt for adkomst frå veg på nedside av tomte, men det er ikkje lagt krav om at adkomsten skal vere der.

Høgde

Med tanke på byggets høgde, viser søkjar til at høgde er innanfor krava i reguleringsføresegnene.

Ved vurdering av om plassering av tiltaket vil vere negativt for byggefeltet i si heilheit, viser ein til at det grunna adkomst på oppside av tomta vil bygget automatisk ha eit kjellarplan som ligg høgare i terrenget. Bygget har ein normal størrelse og skil seg ikkje ut i størrelse.

Søkjar kommenterer ikkje punkt om verdiforringelse, sjenanse og innsyn.

Opparbeiding av hage/støttemur:

Viser til at tiltakshavar ikkje har tatt stilling til dette med støttemurar enda. Dette skal avklarast og evt utførast i samarbeid med dei aktuelle naboane for å finne den beste løysinga.

Kommunen sine kommentarar til merknader:

Vurderingar:

Utviklingsleiar gir løyve til oppføring av bustad, men med vilkår om at huset vert senka slik at golv i kjellar vert liggande mellom kote 29,5 og 30,0 m. Kommunen må få inn oppdaterte teikningar og godkjenne desse **før** det vert igangsatt byggjearbeid på tomta.

Kommunen skal i samband med byggesøknad godkjenne plassering av bustad i terrenget. Ein skal ta omsyn til visuelle kvalitetar i forhold til plassering på tomta, i terrenget og i forhold til naboar og liknande.

Ein har uttalt i førehandskonferanse at plassering av avkøyrsløp på oppsiden av tomta kan vere akseptabelt, dersom dette vil gi ei betre løysing for etablering av bustad på tomta. Ein skal vurdere saka i si heilheit, og ei viktig vurdering i samband med dette er plassering av tiltaket i terrenget og i byggefeltet. Problemet med å plassere avkøyrsløp på oppsiden i dette høvet, er at bustaden vert liggande mykje høgare enn omkringliggande bustadar.

Ein viser til at det er tale om oppføring av bustad i eit byggefelt som er relativt nytt. Der er etablert bustadar på begge sider av eigedomen, som ligg lavt i terrenget, og som har eit moderne preg. Den omsøkte bustaden på gnr 26 bnr 229 har eit heilt anna preg enn dei tilstøytane bustadane både i storleik og utforming. Når dette huset då vert plassert mykje høgare i terrenget enn dei andre husa, medfører dette at ein får ei kunstig gjennomføring av byggefeltet.

Både typen bustad som er stor i seg sjølv, og plasseringa og hevinga av terrenget rundt vil innebære at den omsøkte plasseringa vil gi bustaden eit svært dominerande

uttrykk som utviklingsleiaren finn uheldig i dette høvet. Ein kan ikkje godkjenne plassering av bustaden på den omsøkte kotehøgda, men ein godkjenner søknaden med vilkår om at huset vert senka slik at det ligg på kote mellom 29,5 og 30,0 m.

Det er opp til sækjar å dokumentere at dette vil vere gjennomførbart.

Det er eit vilkår at ansvarleg sækjar sender inn og får godkjent nytt teikningsgrunnlag som viser ny plassering før ein setter i gang med arbeid på tomta.

Uttale frå Anlegg- og driftsavdelinga datert 05.11.2015:

Anlegg- og driftsavdelinga har uttalt at dei helst ser at garasjen vert plassert 3 meter frå regulert vegområde, då 2-meters regelen i reguleringsplanen er tenkt i forhold til vegen på nedside av vegen. Sakshandsamar vurderer det slik at ein i dette høvet ikkje har heimel til å krevje at garasjen vert plassert 3 meter frå regulert vegområde, då reguleringsplanen går foran retningslinjene. Det er ikkje presisert i reguleringsplanen at 2-metersreglen kun gjeld vegen på nedside av tomta.

Avkøyrslé:

Det er og bestemt at ein ikkje krev dispensasjon frå plan for å plassere avkøyrslé på oppsida av tomta, sjølv om ein i utgangspunktet har tilrettelagt for avkøyrslé på nedside av tomta i reguleringsplan. Der er ingen føringar i reguleringsplanen som stadfester at avkøyrslé skal vere på nedsida, sjølv om det er tilrettelagt for avkøyrslé på nedsida av tomta. Anlegg- og driftsavdelinga har ingen merknad til plassering av avkøyrslé på oppsida av tomta. Ein vurderer det soleis slik at avkøyrslé på oppsiden ikkje vil vere noko problem, forutsatt at dette er den beste løysinga totalt sett med tanke på plassering av bustad på tomta. Ein viser soleis til dei vurderingane som er gjort over, med at ein må senkje bustaden slik den samsvarar meir med nabohusa med tanke på plassering i terrenget.

Ut over dette har ikkje utviklingsleiar ytterlegare kommentarar til søknad om løyve til oppføring av bustadhus og garasje, eller til nabomerknadane. Utviklingsleiar har vurdert dei merknadane som er relevante for byggesaka.

Sakshandsamingsgebyr:

Byggesaksgebyr	(kr 3000 + (31,21 kr x 227,5 m ²))	kr. 10.100,30
Ansvarsrettar		kr. 1.500,00
<u>Sum gebyr</u>		<u>kr. 11.600,30</u>

Faktura for gebyret vert utsendt separat.

Kopi:

Inger-Marie Krogstad og Tommy Solibakke

Holmsildgata 12

6090

FOSNAV
ÅG

Kjell-Ove Rogne

Leinebakkane 20

6094

LEINØY

Silje Slotsvik og Andre Voldsund

Leinevegen 284

6094

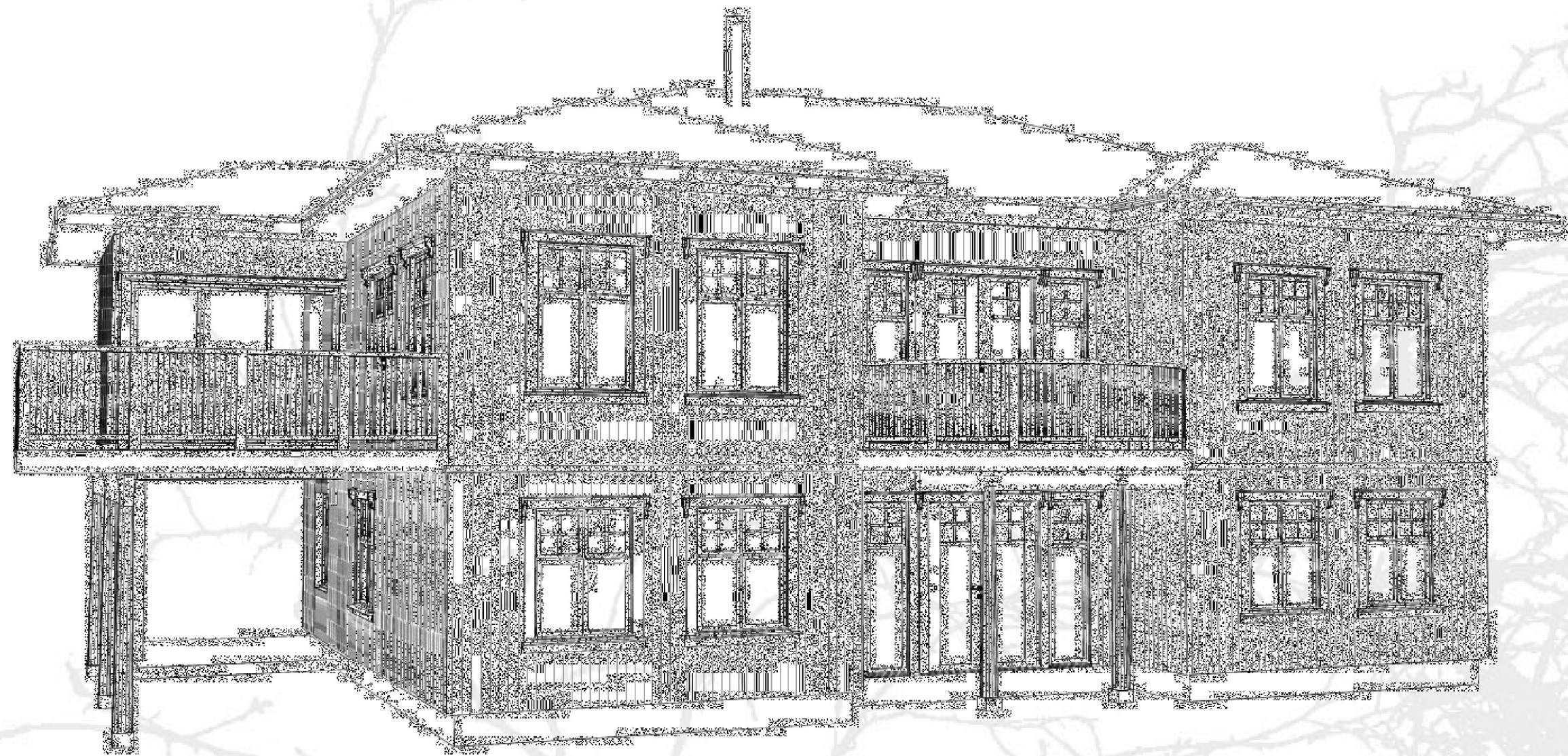
LEINØY

Generelle opplysningar Bortfall av løyve, jfr. plan- og bygningslova § 23-1	
Er tiltaket ikkje sett i gong seinast 3 år etter at Rammeløyve / byggeløyve er gjeve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år. Føregåande avgjerd gjeld tilsvarande for dispensasjonar. Fristane kan ikkje forlengast.	
Vert eit tiltak innstilt i lengre tid enn 3 månader, kan kommunen krevje at stillas og innhegning som støyter mot veg / gate som er open for offentlig trafikk skal fjernast, og at gate og fortau vert rydda og sett i stand.	
Vert eit tiltak ståande utan framdrift i lengre tid enn 1 år, skal stillas fjernast og anlegget / tiltaket setjast i slik stand at det verkar minst mogleg til sjenanse for omgjevnadane. Varer dette lenger enn 2 år, kan kommunen krevje at tiltaket skal fjernast og at tomte / anlegget vert rydda. Ved reparasjon / ombygging, avgjer kommunen i kva for utstrekning byggverket skal førast tilbake til sin opphavlege stand.	
Løyve til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m fell bort dersom det ikkje er rekviert oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan tre år etter at løyve vart gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering.	

Opplysningar om rett til å klage over forvaltningsvedtak	
Klagerett	De har rett til å klage over eit forvaltningsvedtak.
Kven kan De klage til.	Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast til det kommunale organet som har gjort vedtaket. Dersom dette organet ikkje endrar vedtaket som følgje av klagen, vil den bli oversendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd
Fristen til å klage	Klagefristen er 3 veker frå den dagen melding om vedtaket kom fram til Dykk. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk opplyse når De mottok denne meldinga. Dersom klaga blir send for seint, er det høve til å sjå bort frå ho. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen er ute. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få forlenga klagefristen. Årsaka til behovet for forlenga klagefrist bør då oppgjevast.
Rett til å krevje grunngjeving	Dersom De ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setje fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist blir rekna frå det tidspunktet De får grunngjevinga.
Innhaldet i klaga	I klagen skal De skrive kva for eit vedtak De klagar på, og nemne den eller dei endringane som De ønskjer. De bør også grunngi kvifor De klagar, og ta med eventuelle andre opplysningar som kan telje med når ein skal vurdere klagen. Klagen må underskrivast
Utsetjing av vedtak	Sjølv om De har klagerett, kan tiltaket dette vedtaket gjeld vanlegvis setjast i verk straks. De kan søkje om oppsetjande verknad. Kommunen vil då vurdere om igangsetjing av tiltaket bør utsetjast.
Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå saksdokumenta. De må i så fall vende Dykk til det kommunale organet som har sendt denne meldinga. De kan også få nærare rettleiing om klageretten, om korleis De skal gå fram når De klagar, og om reglane for saksbehandlinga elles.
Kostnader ved evt. klagesak	De kan søkje om å få dekt utgiftene til advokathjelp de treng, etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld likevel normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannskontoret eller vedkommande advokat kan gi nærmare rettleiing. Det er også høve til å krevje dekning for større kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokathjelp. Vert vedtaket endra til fordel for ein part, kan ein også søkje om å få dekkja vesentlege kostnader i samband med saka.
Klage til Sivilombodsmannen	Det er også mogeleg å be Stortingets ombodsmann for forvaltningssaker / Sivilombodsmannen om å sjå på sakshandsaming / eventuelt avgjerd hos fylkesmannen.

Sollibakke Byggesøknadstegninger juli 2015





Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m²

Merknader

Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev. Revisjonen gjelder			Tegn.Dato

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel

Perspektiv

Prosjekterende

3Arkitekter as

Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.5.01	C



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST

Utsparingsmål kontrolleres opp mot valg av type/ leverandør av dør/ vindu.

I inngangsparti og kommunikasjonsvei skal glassfelt være sikret i ferdselsretning.
Vi anbefaler sikkerhetsglass i alle glassfelt med brystning under 0,8 meter!
Se Veiledning om tekniske krav til byggverk
§ 12-20 Vindu og andre glassfelt.



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m²

Merknader
Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

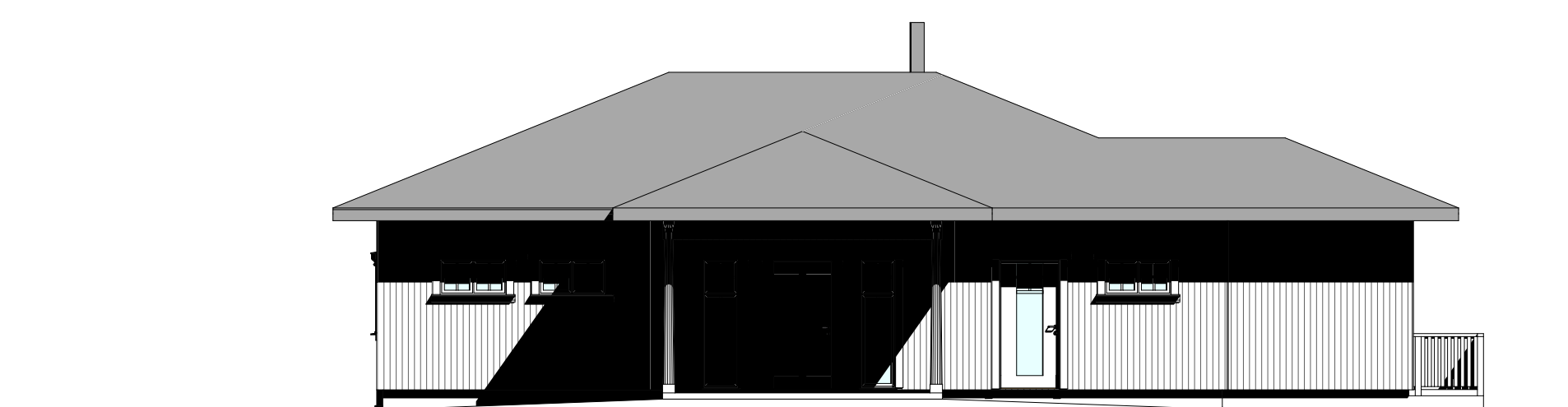


Tiltakshaver
Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke
Byggeadresse
Leinøy
Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

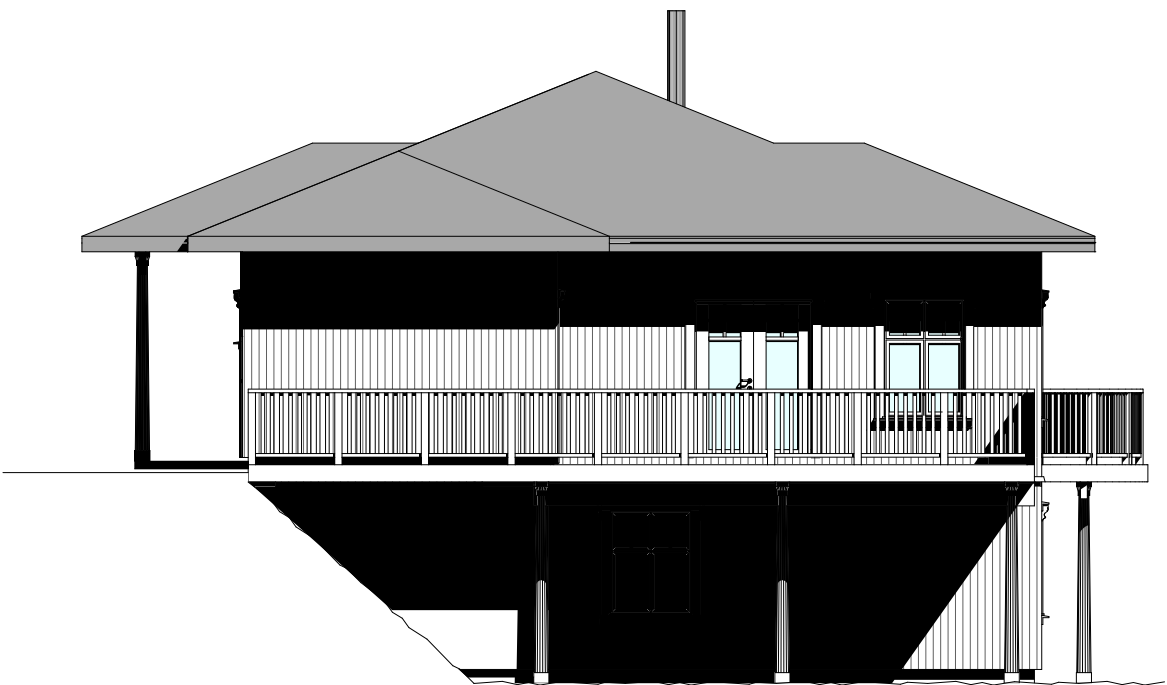
Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING
Tiltakets art
Enebolig
Tittel
Fasade 1, Fasade 2

Prosjekterende
3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.1.01	C



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

Utsparingsmål kontrolleres opp mot valg av type/ leverandør av dør/ vindu.

I inngangsparti og kommunikasjonsvei skal glassfelt være sikret i ferdsselsretning.
Vi anbefaler sikkerhetsglass i alle glassfelt med brystning under 0,8 meter!
Se Veiledning om tekniske krav til byggverk
§ 12-20 Vindu og andre glassfelt.



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m ²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m ²

Merknader
Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato



Tiltakshaver
Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke
Byggeadresse
Leinøy
Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING
Tiltakets art
Enebolig
Tittel
Fasade 3, Fasade 4

Prosjekterende
3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.1.03	C



PLAN U.ETASJE



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m²
1. etasje	134,6 m²
Åpent overbygd areal	9,2 m²
Sum, BRA	264,4 m²

Enhet

Bebygd areal, BYA

Bolig	186,7 m²
Garasje, frittstående	50,0 m²
Sum, BYA	236,7 m²

Merknader
Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

Forhandler



Tiltakshaver
Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse
Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art
Enebolig

Tittel
Plan U.etasje

Prosjekterende

3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.2.10	C

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m²

Enhet	Bebyggd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m²

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer iht. mail dateret 140715	bh	1407
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløsn.	bh	0707
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	2206

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
------	--------------------	-------	------

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr. byggekommune

26/229, HERØY

	Tegningsstatus
--	----------------

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel	
---------------	--

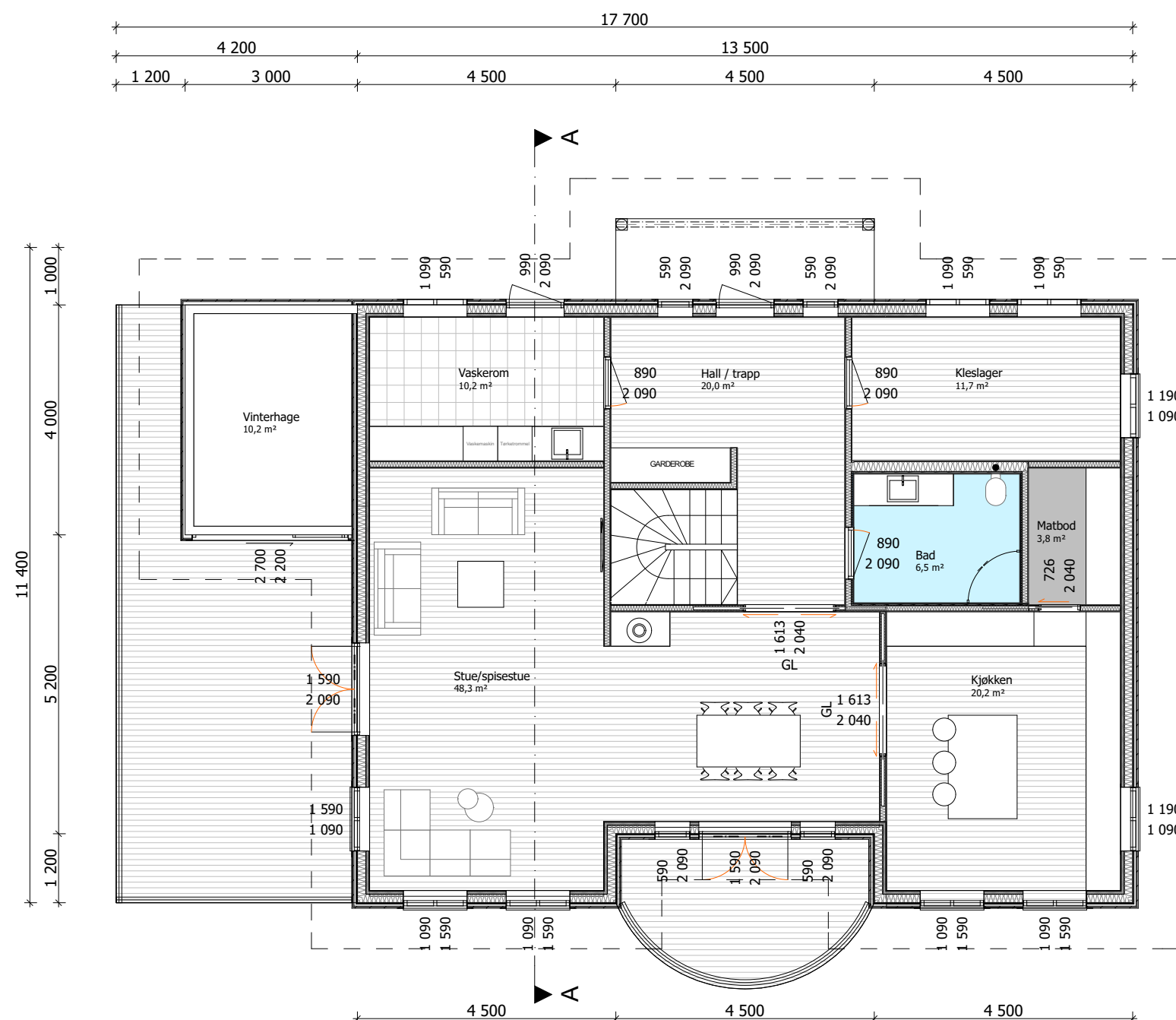
Plan 1.etasje

Prosjekterende	
----------------	--

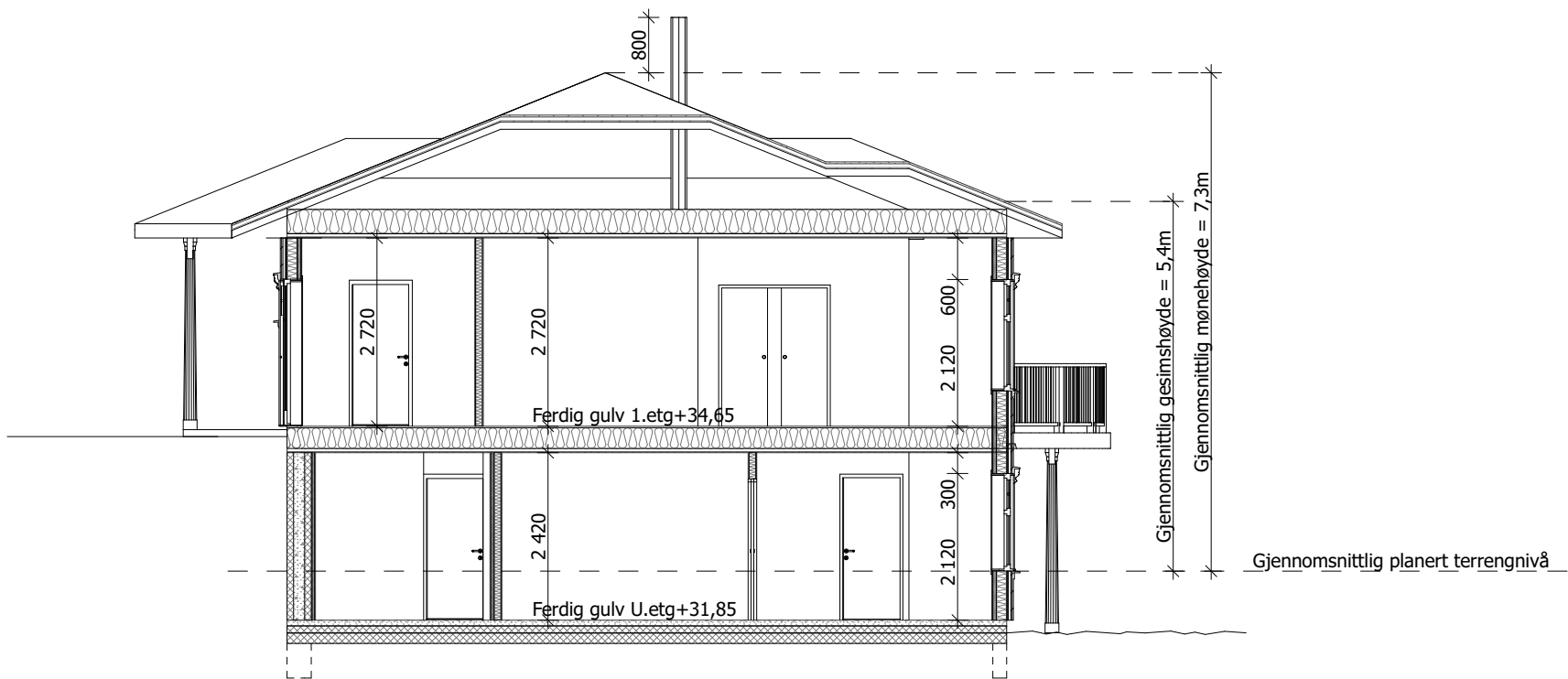
3Arkitekter as

Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO bh	Dato 19.06.15	Målestokk 1:100
Prosjekt nr. SH 014-9	Tegn. nr. 2.2.11	Rev. C



PLAN 1.ETASJE



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m ²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m ²

Merknader
Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

Forhandler

Tiltakshaver
Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse
Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art
Enebolig

Tittel
A

Prosjekterende

3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.3.01	C



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse 790,5 m²
BYA bolig + garasje 236,7 m²

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 29,95 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 5,4 m < 6,0 m
Mønehøyde 7,15 m < 8,0 m

- høyder målt i forhold til vist planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- - - - - Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårdsplass
- Tomteareal / uteareal
- Takflate, nytt bygg
- Platting / altan
- Takflate, eksisterende bygninger

Merknader

Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløn.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615

Rev. Revisjonen gjelder Tegn.Dato

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel

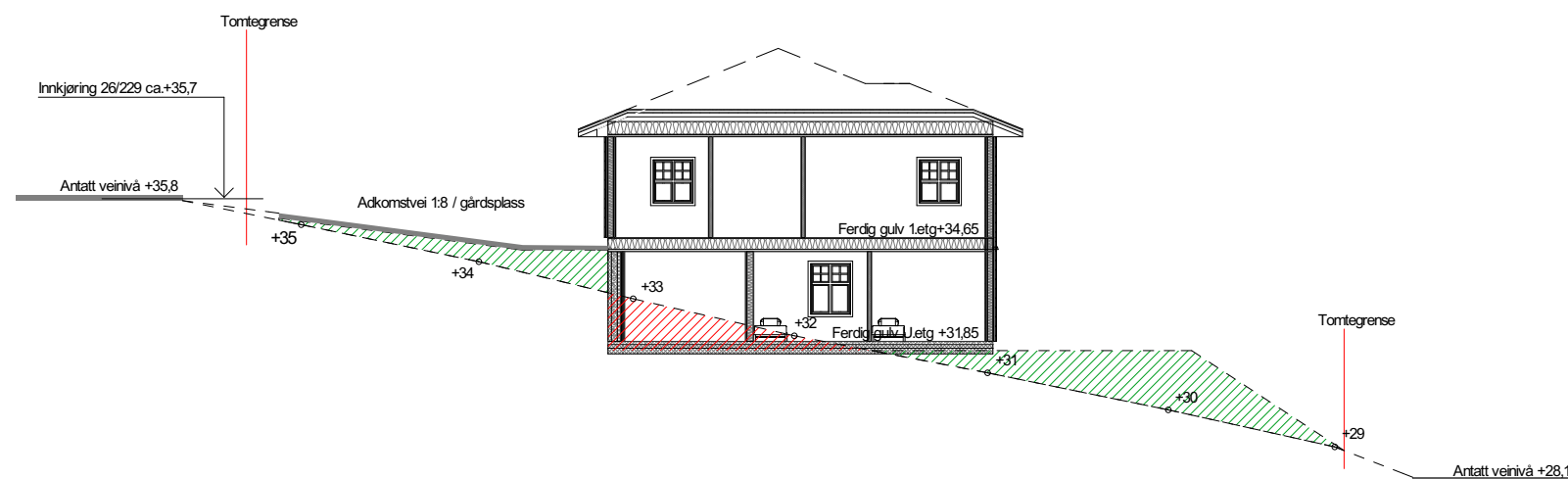
TerrengprofilA, TerrengprofilB

Prosjekterende

3Arkitekter as

Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:200
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.4.02	C



SITUASJONSPLAN 1:500



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse 790,5 m²
BYA bolig + garasje 236,7 m²

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 29,95 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 5,4 m < 6,0 m
Mønehøyde 7,15 m < 8,0 m

- høyder målt i forhold til vist planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- - - - - Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårdsplass
- Tomteareal / uteareal
- Takflate, nytt bygg
- Platting / altan
- Takflate, eksisterende bygninger

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer iht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel

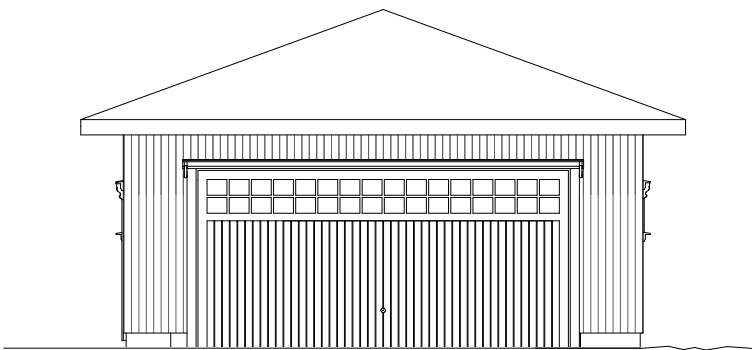
Situasjonsplan

Prosjekterende

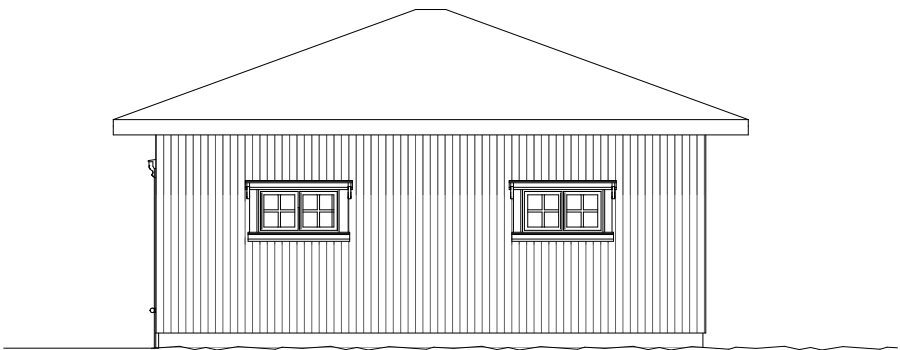
3Arkitekter as

Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

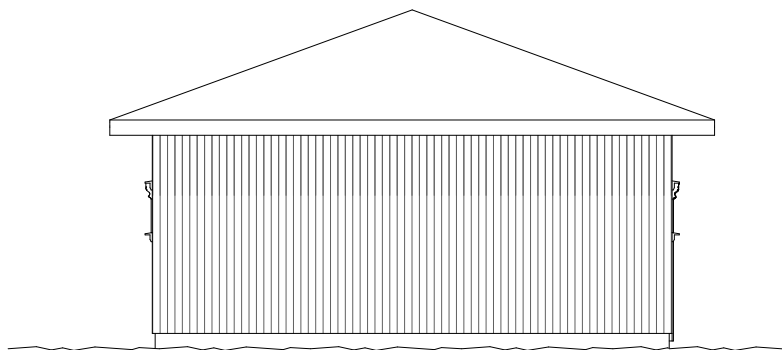
Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:500
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.4.01	C



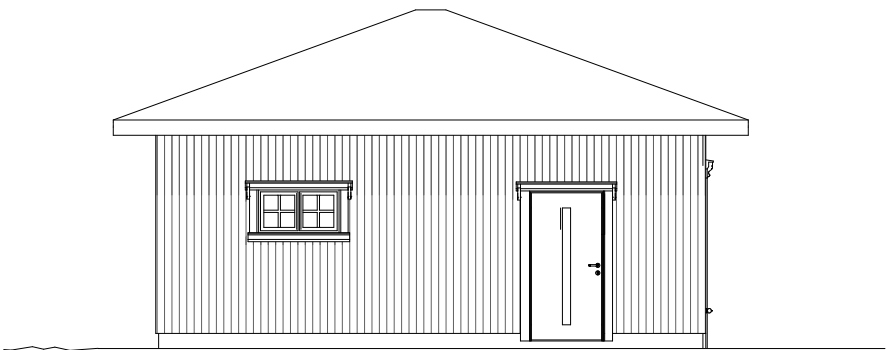
FASADE SØ



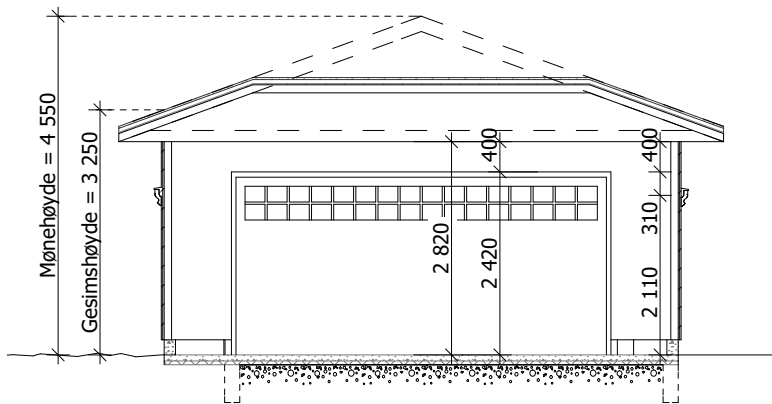
FASADE NØ



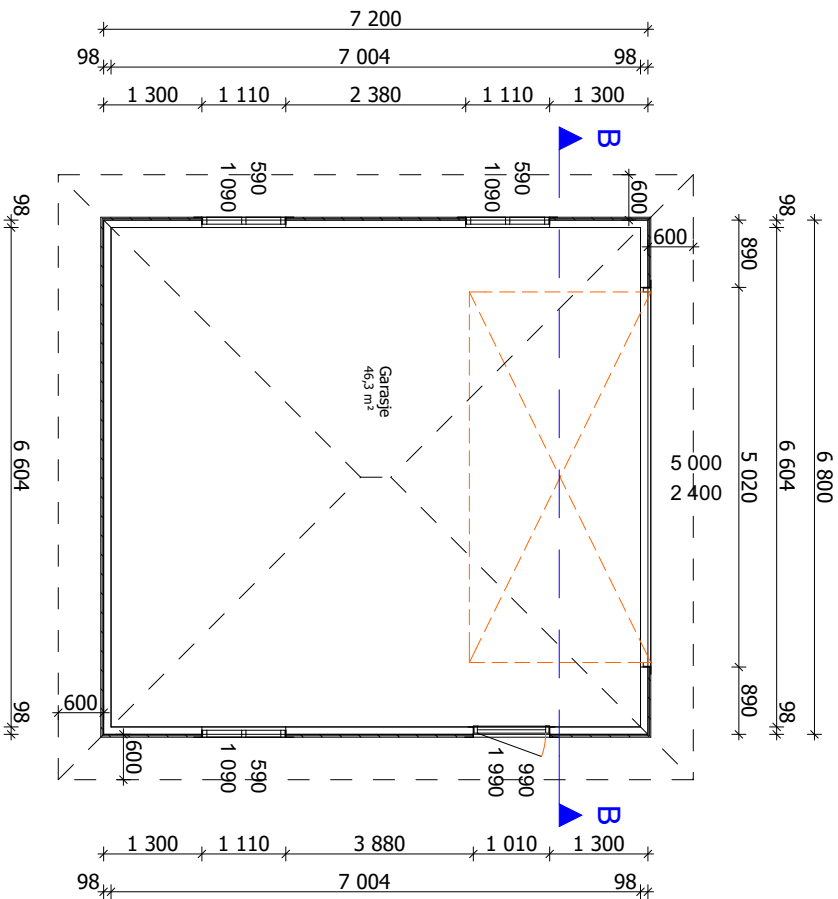
FASADE NV



FASADE SV



SNITT B



PLAN



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje	Bruksareal, BRA
1. etasje	45,3 m²
Sum, BRA	46,3 m²

Enhet	Bebyggd areal, BYA
Sum, BYA	50,0 m²

Merknader
Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

-	-	-	-
A	endret bredde og lengde	bh	070515
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato



Tiltakshaver
Tommy Sollibakke
Byggeadresse
Leinøy
Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING
Tiltakets art
Garasje
Tittel
G NV, G NØ, G SØ, G SV, G snitt, G plan

Prosjekterende
3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	22.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.6.01	A

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslert er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	26	229					HERØY
	Adresse LEINEBAKKANE				Postnr.	Poststed LEINEØY	
					6094		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
26	122			HERØY KOMMUNE		
Adresse LEINEBAKKANE				Adresse PB 274	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
6094	LEINEØY			6099	FOSNAVÅG	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 1922 8834 5 NO

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
26	125			JOAKIM REMØY		
Adresse LEINEBAKKANE				Adresse LEINEBAKKANE 22	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
6094	LEINØY			6094	LEINØY	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 1922 8835 9 NO

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
26	228			Silje Slotvik, Andre Voldsund		
Adresse LEINEBAKKANE				Adresse LEINEVEGEN 284	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
6094	LEINØY			6094	LEINØY	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 1922 8836 2 NO

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
26	232			ENDRE PETTER LEINE		
Adresse LEINEBAKKANE				Adresse VÅGSHOLMVEGEN 18	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
6094	LEINØY			6090	FOSNAVÅG	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 1922 8837 6 NO

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post	
26	230			Svanhild OG Arvid Kvalsund		
Adresse LEINEBAKKANE				Adresse LEINEBAKKANE 25	Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
6094	LEINØY			6094	LEINØY	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 1922 8838 0 NO

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

124539 Dato: 09/09-15

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man glr samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Elendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	26	229					
	Adresse LEINEBAKKANE				Postnr. 6094	Poststed LEINØY	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
26	233			Beate OG Jonny Sævik Leikanger		
Adresse LEINEBAKKANE				Adresse TOFTSTØVEGEN 51		Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
6094	LEINØY			6092	FOSNAVÅG	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 1922 8839 3 NO

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
26	234			Robert Moltu		
Adresse LEINEBAKKANE				Adresse Leinebakkane 12 c/o Sølvi Moltu		Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
6094	LEINØY			6094	LEINØY	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 1922 8840 2 NO

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
26	99			KJELL OVE ROGNE		
Adresse LEINEBAKKANE				Adresse LEINEBAKKANE 20		Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
6094	LEINØY			6094	LEINØY	
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 1922 8841 6 NO

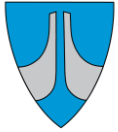
Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenboerelendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerelendom		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Dato sendt e-post
Adresse				Adresse		Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato
☐ mottatt varsel				☐ samtykke til tiltaket		

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

124539 Dato: 09/09-15



NOTAT

Til: Utviklingsavdelinga

Frå: Utviklingsavdelinga

Saksnr
2014/1682

Arkivkode
26/229

Dato
11.11.2014

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE 11.11.14

Tilstades: Tiltakshaver Tommy Sollibakke og Inger-Marie Krogstad, Jan-Reidar Gjerde (JRG) frå Anlegg- og driftsavdelinga og byggesakshandsamar Marie F Voldsund (MFV).

Stad: JRG sitt kontor.

Tid: Tysdag 11.11.14 kl. 1300.

Tema: Tilkomst til tomt (gnr 26 bnr 229).

- JRG svarde på spørsmål ang vegtilkomst. Anlegg- og drift har på dette tidspunkt ingen negativ merknad til val av vegtilkomst på oppsiden eller nedsiden av tomten.
 - Ein ser ikkje at det vil vere negative verknader av å velje å plassere avkøyrsløp på oppsiden av tomten med tanke på sikthøve, dersom dette er den mest hensiktsmessige plasseringa i forhold til tiltaket.
- På reguleringsplanen er det teikna inn forslag til plassering av avkøyrsløp på nedsiden av tomta, men dette er ikkje eit bindande krav. Ein treng difor ikkje søkje dispensasjon for dette.
- Opplyst at der er kummer på tomta som ikkje lenger er i bruk.
- Ved innsending av byggesøknad vil sakshandsamar sende over notat til Anlegg- og drift for uttale i høve plassering av tiltaket og avkøyrsløp, i forhold til den kommunale vegen.
- Tiltakshaver hadde spørsmål om utnyttingsgrad. Utnyttingsgrad på denne tomta er 30 %, jfr reguleringsplan. Mindre avvik frå reguleringsplan kan tillatast, men då må ein søkje om dispensasjon.
 - Vilkår for dispensasjon er at føreseigna det dispenserast frå ikkje må verte vesentleg tilsidesett, og at ein dispensasjon vil medføre klart

større fordelar enn ulemper, jfr plan- og bygningslova § 19-2. Søknad om dispensasjon skal grunnleggjast.

- MFV sendte ved reguleringsplan og kartutsnitt for egedomen. Det oppmodast om at ein les reguleringsplanen nøye ved utarbeiding av byggesøknad.

Med helsing

Marie Frøystad Voldsund



Herøy Kommune
PB 274
6099 Fosnavåg

25.09.15

Verdrørande nabomerknad frå Kjell-Ove Rogne

Sak: Søknad om ny einebustad og garasje på gnr/bnr 26/229

Viser til merknadar mottatt frå Kjell-Ove Rogne 17.09.15 (vedlegg til dette brev) .

Tiltaket er planlagt ihht gjeldande reguleringsplan for området, Leine 1 Skuletomt med plan id nr 200906.

Tiltakshavar har hatt forhåndskonferanse med Herøy Kommune for å få belyst spørsmålsstillingar med tanke på adkomst.

Plassering/reguleringsplan:

I merknad blir det vist til at tiltaket ikkje er plassert ihht til gjeldande reguleringsplan.

Ut i frå det vi kan sjå er tomtene tilrettelagt slik at det er mulig å kunne tilrettelegge adkomst frå vegen inne i feltet, dvs på nedside av 26/229. Men det er ikkje lagt noko føring eller krav om kvar adkomst til tomta skal være, verken i teksten i reguleringsføresegnene eller med markering på reguleringskartet.

Vi kan ikkje sjå at tiltaket er i strid med gjeldande regulering, og tiltaket er med utgangspunkt i adkomst frå veg på overside av tomta, senka ned i terrenget og tilpassa tomta i størst mulig grad og innanfor gjeldande byggereglar.

Viser til uttalelse frå 3arkitekter AS vedlagt.

Tap av sikt:

Det blir i merknad vist til tap av sikt.

Vi ser at nabo på gnr/bnr 26/99 vil kunne få noko mindre utsikt mot sør vest enn kva dei har i dag ved bygging av omsøkte tiltak. Bygget på 26/99 ligg høgre i terrenget og vi kan ikkje sjå at dette kan være ein vesentlig forringelse for 26/99, eller kan være avgjerande for byggesaka. Vi viser til retningslinjer for plassering/høgde pbl §29-4.

Viser til uttalelse frå 3arkitekter AS vedlagt.



Avtalebrot:

Det blir vist til avtalebrot frå Kommune/arkitekt for utarbeiding av reguleringsplanen.

Tiltaket er plassert i tråd med planen. Om det er eit avtalebrot i forbindelse med reguleringsplan eller ikkje kan ikkje vedkomme denne byggesaka og heller ikkje medføre at byggesaka skal utsettast i tid. Eit eventuelt avtalebrot må slik vi ser det takast opp mellom eigar av 26/99 og kommunen uavhengig av denne sak.

Trafikkauke:

Viser til at tiltaket er plassert med adkomst i tråd med regulering.

Estetikk:

Det blir vist til at planlagte plassering av tiltaket vil være negativ for byggefeltets totale estetiske utsjånad.

Grunna adkomst frå ovanfor liggande veg vil bygget automatisk ha eit kjellarplan som ligg høgre i terrenget. Bygget har ein «normal» størrelse og skil seg ikkje ut i størrelse. I feltet er det det pr dags dato planlagde og godkjente bygg med stor variasjon i størrelse BRA frå ca 110m² og opp til rundt 380m².

Viser til uttalelse frå 3arkitekter AS vedlagt.

Kart med snitt:

Vi registrerar at der er ønske om å få utarbeida eit kart/snitt gjennom 26/229 og naboeigedomar. Vi kan ikkje sjå at det er nødvendig å utarbeide slik teikning for å avklare saka.

Viser til komplette byggemeldingstegningar med situasjonskart og terrengprofil.

Byggets høgde:

Det blir vist til at bygget er ekstra høgt.

Føresegnene til reguleringsplanen har angitt max 6m gesimshøgde og 8m mønehøgde frå gjennomsnittlig planert terreng.

Tiltaket er planlagt med gesimshøgde 5,4m og mønehøgde 7,3m. Dvs at det er godt innfor gjeldande krav/regel.

Viser til uttalelse frå 3arkitekter AS vedlagt.



3arkitekter AS som er prosjekterande for bygning/arkitektur har kommentert spørsmålsstillingar, vedlagt i eige skriv.

- Merknad frå Kjell-Ove Rogne, mottatt 17.09.15
- Uttalelse frå 3arkitekter AS: 11.05.15

Vi håpar på snarleg avklaring i saka.

Lars Slåtten Gjesdal
Tlf.: 97567745
E-post: larsg@shus.no
www.sunnmorshus.no

Til: Sunnmørshus AS
Lars Slåtten Gjesdal

i sjøen 16.09.-15

Viser til nabovarsel for tomt 26/229 og har følgende kommentar:

Tilkomst/høgde.

Viser til reguleringskart for området der alle innkjørsler er inntegnet på sørsiden av eiendommene.

Undertegnede var personlig i kontakt med kommunens representant og arkitekt for området da det var synfaring/planlegging. Jeg på påpekte da høyde på bustaden foran min eiendom. Jeg fikk da beskjed om at dette ikke kom til å bli noe problem da alle tomtene skulle ha innkjørsel på nedsiden, og da ble følgelig bygget senket for å få en akseptabel innkjørsel.

Da endelig reguleringsplan ble utlagt til offentlig ettersyn var den i henhold til tidligere avtaler. Andre tiltakshavere i området har holdt seg innenfor avtalt regulering.

Det er med meget stor undring jeg nå noterer att Gjerde fra kommunen mer eller mindre godkjenner innkjørsel på nordsiden av eiendommen, og da følgelig en mye høyere bolig. Dette var ikke meningen da reguleringsplanen ble godkjent.

Jeg protesterer på det sterkeste på denne løsningen da bygget vil bli mye høyere i terrenget og ta utsikt fra meg.

Jeg kommer til å innhente juridisk bistand og forfølge saken juridisk så langt som mulig. Dette er ett klart avtalebrudd fra kommunen/arkitekten sin side.

Det vil også øke trafikken på øvre vei som allerede har stor belastning.

26/229 ligg også betydelig over grunnflatene (ca 2.5m) , til naboeiendommene og dette vil bli svært negativt for byggefeltet totale estetiske utseende.

Jeg ber om att dere sender meg og alle andre naboer kart over området i snitt der 26/229 er inntegnet samt nabohusene.

Høyde på hovedetg. Til 26/229 er også hevet til 270cm. Dette gjør bygget ekstra høyt.

Dersom kommunen går inn for denne høyden på bygget på 26/229 ber jeg om utsatt frist til videre behandling av saken.

Jeg er for tiden på havet og ønsker tid til ett møte med kommunen og mulighet til juridisk bistand.

Mvh

Kjell-Ove Rogne

Sunnmørshus AS
Postboks 183
6099 FOSNAVÅG

21.september 2015

Prosjekt SH 014-9 Solibakke –26/229, Herøy

Svar på kommentar til utplasseringshøyde/tilkomst

Etter ønske fra tiltakshaver, og gitte signal fra forhåndskonferanse i Herøy kommune, ble tilkomsten til omsøkte bolig lagt til øvre vei.

Under gitte forutsetninger er bolig og garasje lagt til viste nivå, for å :

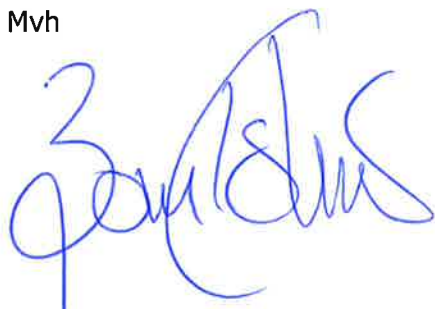
- tilfredstille krav til stigning fra gårds plass til øvre vei
- redusere fyllingsgrad på tomt
- ta hensyn til omkringliggende bebyggelse

(se situasjonsplan tegn.nr 2.4.01 og terrengprofiler tegn nr. 2.4.02)

Opplysninger om høyder :

Ferdig gulv U.etg + 31,85
Ferdig gulv 1.etg + 34,65
Ferdig garasjergulv + 34,55
Øvre vei, antatt veinivå ca + 35,8

Mvh



Bjørn Håheim
Bygningsingeniør
3Arkitekter AS



Herøy Kommune
PB 274
6099 Fosnavåg

09.10.15

Verdrørande nabomerknad frå Silje Slotsvik og Andre Voldsund

Sak: Søknad om ny einebustad og garasje på gnr/bnr 26/229

Viser til merknadar mottatt frå Silje Slotsvik og Andre Voldsund 23.09.15 (vedlegg til dette brev) .

Tiltaket er planlagt ihht gjeldande reguleringsplan for området, Leine 1 Skuletomt med plan id nr 200906.

Tiltakshavar har hatt forhåndskonferanse med Herøy Kommune for å få belyst spørsmålsstillingar med tanke på adkomst.

Plassering:

I merknad blir det vist til at Slotsvik Voldsund har kontakta kommunen og stilt spørsmål om adkomst til deira tomt 26/228. Dei har fått beskjed om at tomtene er planlagt med adkomst frå vegen inne i feltet (i dette tilfelle nedom tomt), og at adkomst til tomt på ovanside av tomt mest sansynlig ikkje ville bli akseptert. Dei meiner det er ikkje er likebehandling, men vi meiner det er ei sak som må takast opp med kommunen uavhengig av denne sak. Tiltakshavar har hatt forhåndskonferanse med kommunen og fått belyst/avklart temaet adkomst, og fått skriftlig referat frå møtet. Det er signala frå dette møtet og samt gjeldande reguleringsplan som er lagt til grunn for val av adkomst. Tiltakshavar har ikkje fått innsyn i kommunen sine signal/antydningar om val av adkomst som er gitt til andre tomteeigarar i byggefeltet.

Ut i frå det vi kan sjå er tomtene tilrettelagt slik at det er mulig å kunne tilrettelegge adkomst frå vegen inne i feltet, dvs på nedside av 26/229. Men det er ikkje lagt noko føring eller krav om kvar adkomst til tomta skal være, verken i teksten i reguleringsføresegnene eller med markering på reguleringskartet.

Vi kan ikkje sjå at tiltaket er i strid med gjeldande regulering, og tiltaket er med utgangspunkt i adkomst frå veg på overside av tomta, senka ned i terrenget og tilpassa tomta i størst mulig grad og innanfor gjeldande byggreglar.



Høgde:

Det blir vist til at bygget er ekstra høgt.

Føresegnene til reguleringsplanen har angitt max 6m gesimshøgde og 8m mønehøgde frå gjennomsnittlig planert terreng.

Tiltaket er planlagt med gesimshøgde 5,4m og mønehøgde 7,3m. Dvs at det er godt innfor gjeldande krav/regel.

Det blir vist til at planlagte plassering av tiltaket vil være negativ for byggefeltet i heilheit.

Grunna adkomst frå ovanfor liggande veg vil bygget automatisk ha eit kjellarplan som ligg høgre i terrenget. Bygget har ein «normal» størrelse og skil seg ikkje ut i størrelse. I feltet er det det pr dags dato planlagde og godkjente bygg med stor variasjon i størrelse BRA frå ca 110m² og opp til rundt 380m². Det er rett at 26/228 og 26/230 ligg nokelunde på linje, men vi er ikkje pr dags dato kjent med om 26/227 vil havne på linje eller kva veg eit eventuelt bygg på denne tomte vil få adkomst frå.

Det som tidligare nevnt ikkje nedfelt krav i regulering om kvar adkomst til tomt skal være.

Nabo på side har «gravd» seg ned i tomte, mens tiltakshavar fyller opp tomte. Gnr/bnr 26/228 har heva seg so høgt som mulig med tanke på stigning opp til huset, gnr/bnr 26/230 hadde ønske om å ligge på eit høgare nivå, men blei hindra av siktlinje mot krysset og fikk ikkje aksept for å ligge på høgare nivå.

Vi kommenterer ikkje punkt om verdiforringelse, sjenanse og innsyn.

Opparbeiding av hage/støttemurer:

Tiltakshavar ønsker minst mulig støttemurar, men ser at det kan være behov for nokre støttemurar.

Tiltakshavar har ikkje tatt stilling til dette med støttemurer til nabo endå. Støttemur/fall er noko som må avklarast og eventuelt utførast i samarbeid med dei aktuelle naboar for å finne den beste mulige løysninga.

Det er stor sansynligheit for at tiltakshavar ønsker å etablere ein støttemur mot veg framom huset.

Viser til uttalelse frå 3arkitekter AS vedlagt.



3arkitekter AS som er prosjekterande for bygning/arkitektur har kommentert spørsmålsstillingar, vedlagt i eige skriv.

- Merknad frå Silje Slotsvik og Andre Voldsund, mottatt 23.09.15
- Uttalelse frå 3arkitekter AS: 09.10.15
- Byggemeldingstegningar med revidert situasjonskart 09.10.15

Vi håpar på snarleg avklaring i saka.

Lars Slåtten Gjesdal

Tlf.: 97567745

E-post: larsg@shus.no

www.sunnmorshus.no

Lars Slåtten Gjesdal

Fra: andre.voldsund@gmail.com
Sendt: 23. september 2015 23:12
Til: Lars Slåtten Gjesdal
Kopi: siljeslotsvik; marie.froystad.voldsund@heroy.kommune.no
Emne: Nabovarsel gnr 26, bnr 229

Merknad til nabovarsel gnr 26, bnr 229

Undertegnede er eier av gnr 26, bnr 228, som grenser til omsøkte eiendom mot nordvest.

Viser til vedlegg i nabovarsel - referat fra konferanse 11.11.14.

Undertegnede var i dialog med kommunen våren 2014 angående plassering av avkjørsel på tomten vår. Vi fikk beskjed om at tomtene var tiltenkt med avkjørsel på nedsiden, og at en endring til avkjørsel på oppsiden av tomten mest sannsynlig ikke bli akseptert. Vi har forholdt oss til dette, i den tro at dette skulle gjelde for samtlige. Vi stiller oss derfor uforstående til Jan-Reidar Gjerde sitt svar på veitilkomst av denne tomten. Det er helt motstridende svar enn hva vi fikk og brudd på likhetsprinsippet. Det kan vi ikke akseptere.

I og med avkjørselen til denne eiendommen er på oppsiden, vil huset komme mye høyere i forhold til både ny og eldre bebyggelse i området, enn hva det ville gjort med innkjørsel på nedsiden. Huset, som også har ekstra takhøyde – 2.7m i 2. etasje, vil ruve veldig i terrenget, og vi frykter dette vil forringe verdien på boligen vår. Da med tanke på bl.a. sjenanse og innsyn til vår balkong mot sørøst. . Det er ikke en god løsning for feltet sett i sin helhet, at dette huset vil komme omtrent 3 meter over vei nivå, når resten av bebyggelsen ligger på noenlunde lik linje.

På grunn av stor høydeforskjell stiller vi også spørsmål til opparbeiding/planering av hage. Tomteeier har, etter nabovarselet å dømme, planer om å fylle ut tomten i fremkant. Har eier tenkt å ha skråning ned mot vår tomt eller skal hagen planeres i samme nivå som deres 1. etasje? I så tilfelle er det tiltenkt støttemur langs hele tomtegrensen? Dette kommer ikke frem i nabovarselet.

Silje Slotsvik og André Voldsund

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

Sunnmørshus AS
Postboks 183
6099 FOSNAVÅG

9.oktober 2015

Prosjekt SH 014-9 Solibakke –26/229, Herøy

Svar på merknad til terrengtilpasning/støttemurer

Terrengtilpasning av bolig/garasje/gårdsplass på en tomt med fall, i forhold til adkomst, plassering og opparbeiding av uteområde , vil kreve fylling, skjæring og evt. støttemurer.

Tomt (26/229) har en høydedifferanse på ca.8,0m fra nord til sør, det gir et fall på tomten ca. 1:4.

Gårdsplass har nivå 1.15m laverer enn adkomst, plassert så lavt som mulig med en stigningsgrad 1:8, og boligen er godt tilpasset tomten med underetasje.

Støttemurer i tomtegrenser vil forkomme, når tiltak som grenser mot hverandre har forskjellige utgangspunkt, for å kunne løse/utnytte tomtene etter egne ønsker.

Det er et felles ansvar å løse dette med eksisterende terrengnivå i tomtegrensene som utgangspunkt.

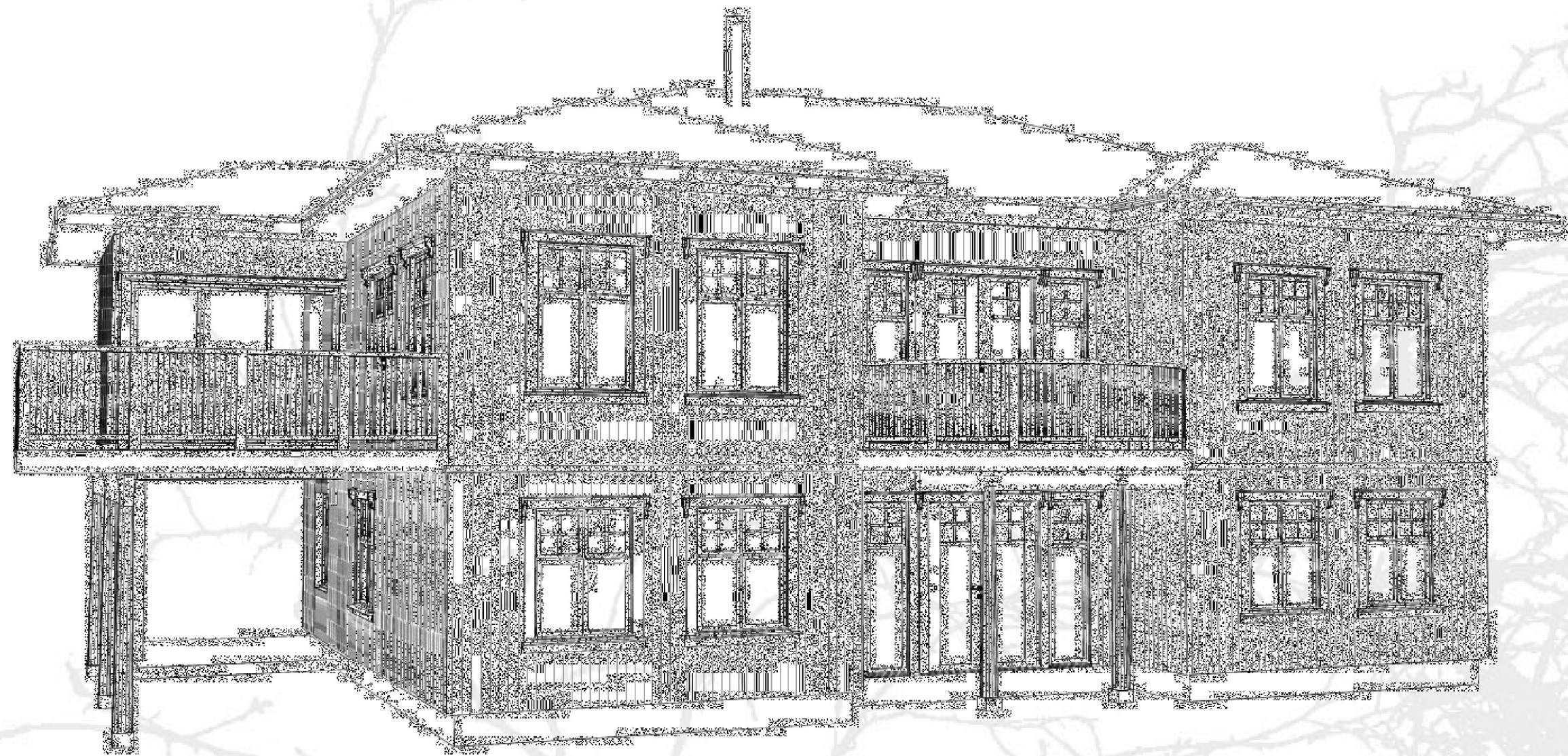
Mvh



Bjørn Håheim
Bygningsingeniør
3Arkitekter AS

Sollibakke Byggesøknadstegninger september 2015





Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m²

Merknader

Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel

Perspektiv

Prosjekterende

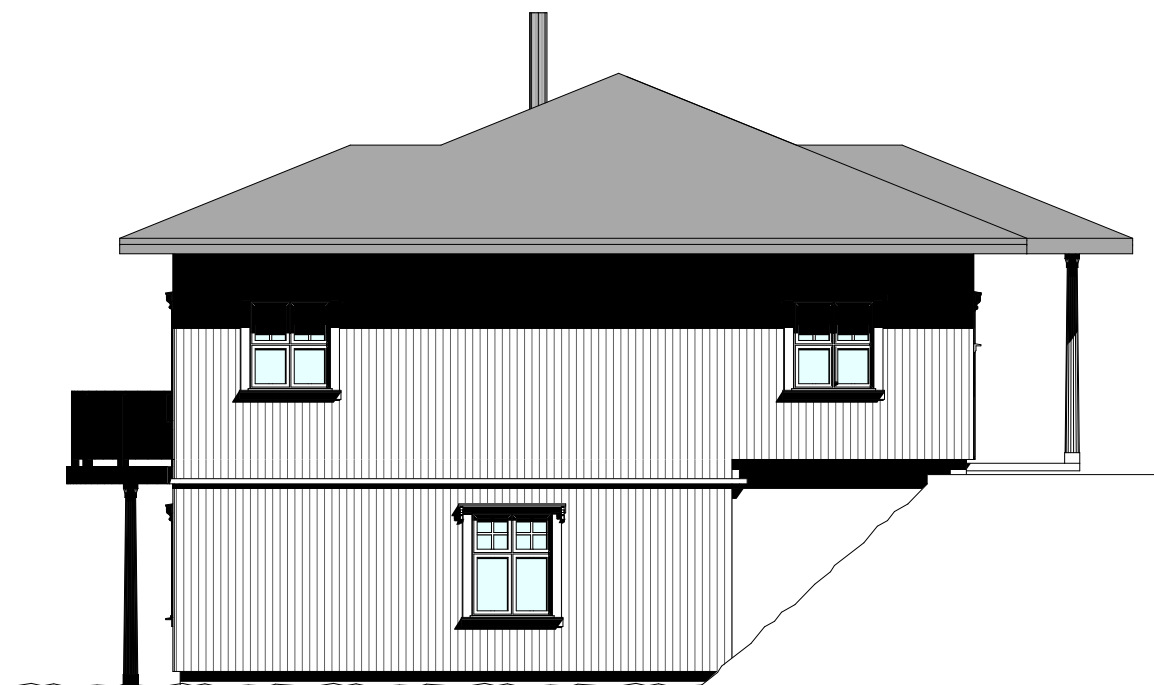
3Arkitekter as

Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.5.01	D



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST

Utsparingsmål kontrolleres opp mot valg av type/ leverandør av dør/ vindu.

I inngangsparti og kommunikasjonsvei skal glassfelt være sikret i ferdselsretning.
Vi anbefaler sikkerhetsglass i alle glassfelt med brystning under 0,8 meter!
Se Veiledning om tekniske krav til byggverk
§ 12-20 Vindu og andre glassfelt.



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m²

Merknader
Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

D	Støttemurer på situasjonsplan	bh	280915
C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

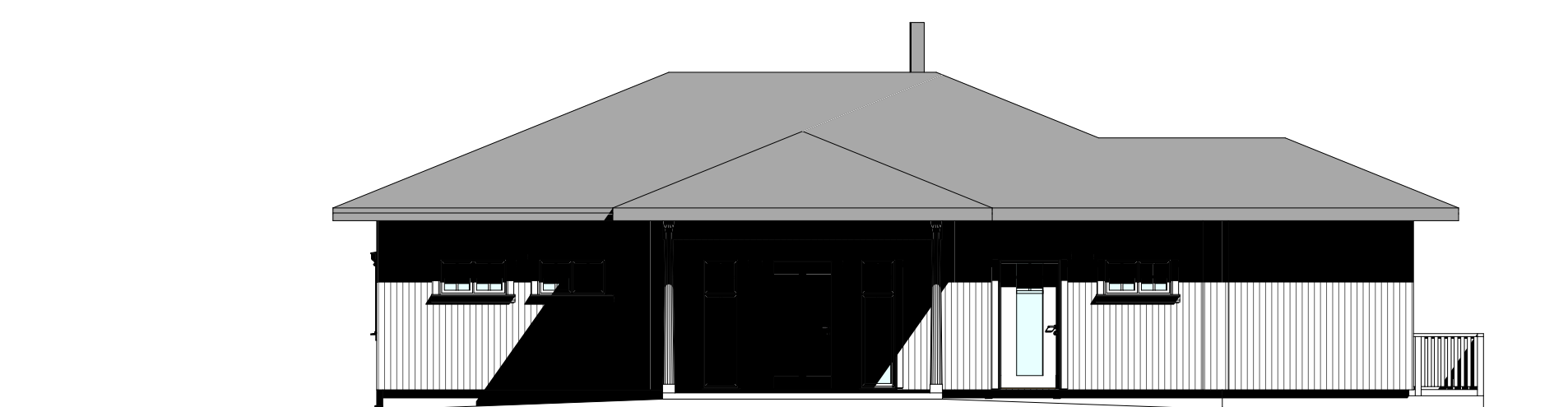


Tiltakshaver
Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke
Byggeadresse
Leinøy
Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

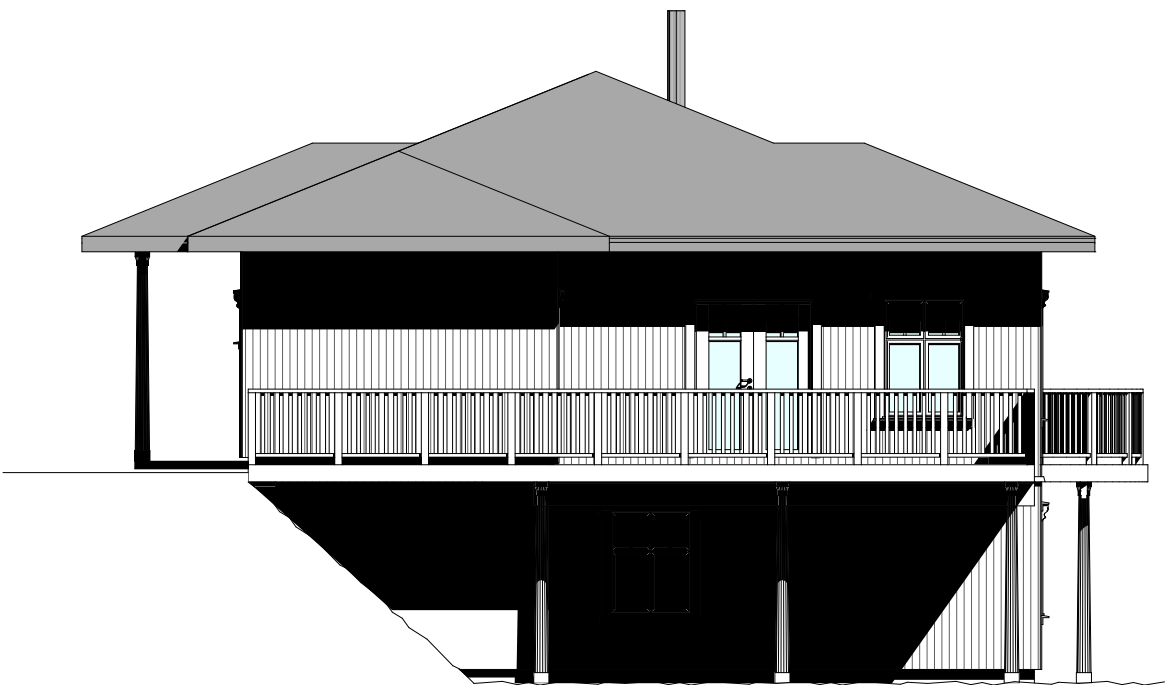
Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING
Tiltakets art
Enebolig
Tittel
Fasade 1, Fasade 2

Prosjekterende
3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.1.01	D



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

Utsparingsmål kontrolleres opp mot valg av type/ leverandør av dør/ vindu.

I inngangsparti og kommunikasjonsvei skal glassfelt være sikret i ferdsselsretning.
Vi anbefaler sikkerhetsglass i alle glassfelt med brystning under 0,8 meter!
Se Veiledning om tekniske krav til byggverk
§ 12-20 Vindu og andre glassfelt.



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m ²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m ²

Merknader
Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

D	Støttemurer på situasjonsplan	bh	280915
C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

Forhandler

SUNNMØRSHUS

Tiltakshaver
Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse
Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art
Enebolig

Tittel
Fasade 3, Fasade 4

Prosjekterende

3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.1.03	D



PLAN U.ETASJE



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m²

Merknader
Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

D	Støttemurer på situasjonsplan	bh	280915
C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.Dato	



Tiltakshaver
Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse
Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art
Enebolig

Tittel
Plan U.etasje

Prosjekterende
3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.2.10	D



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m²

Enhet	Bebyggd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m²

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

D	Støttemurer på situasjonsplan	bh	2809
C	Endringer ihht. mail datert 140715	bh	1407
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløn.	bh	0707
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	2206

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
------	--------------------	-------	------

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr. byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel	
---------------	--

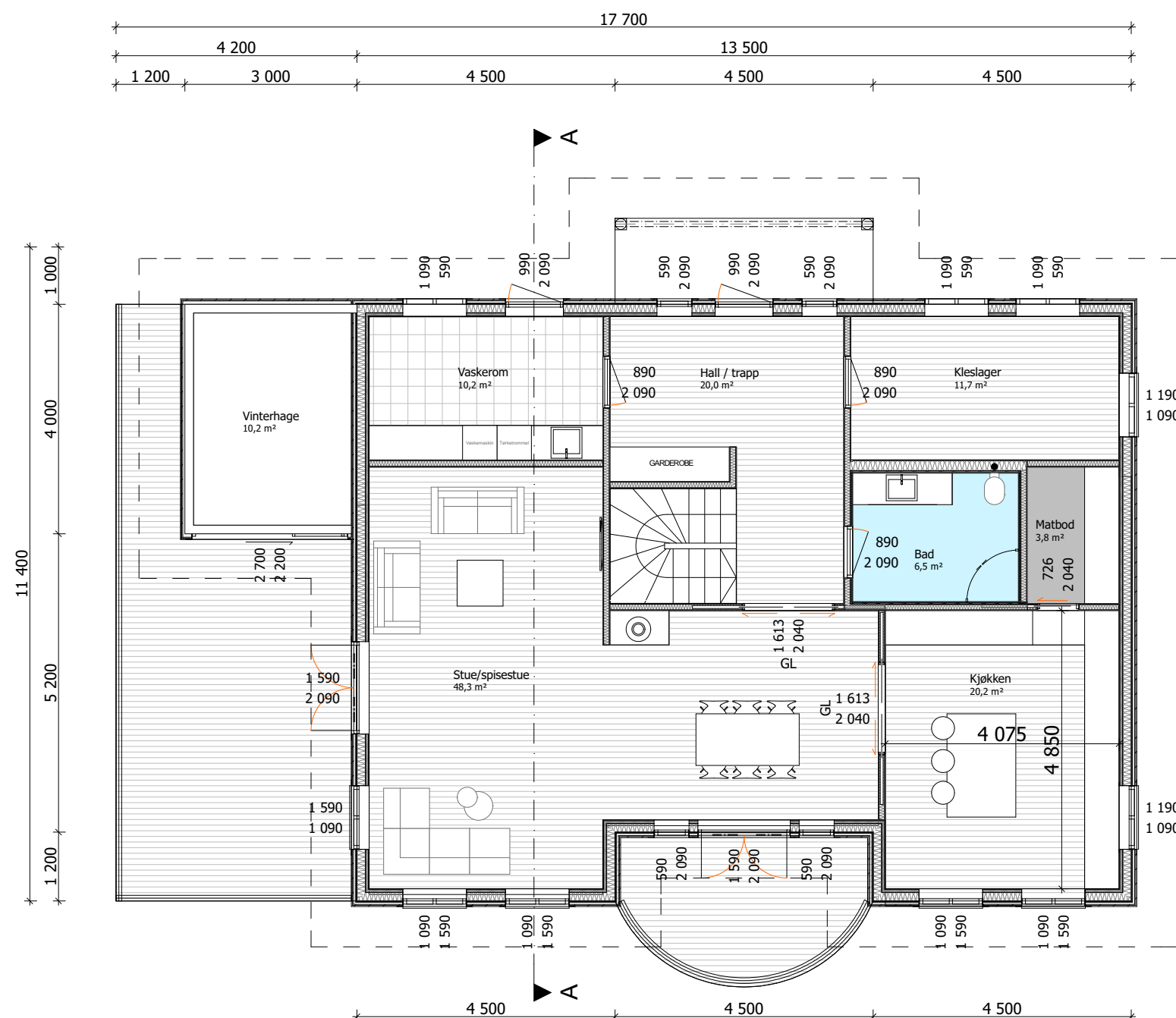
Plan 1.etasje

Prosjekterende	
----------------	--

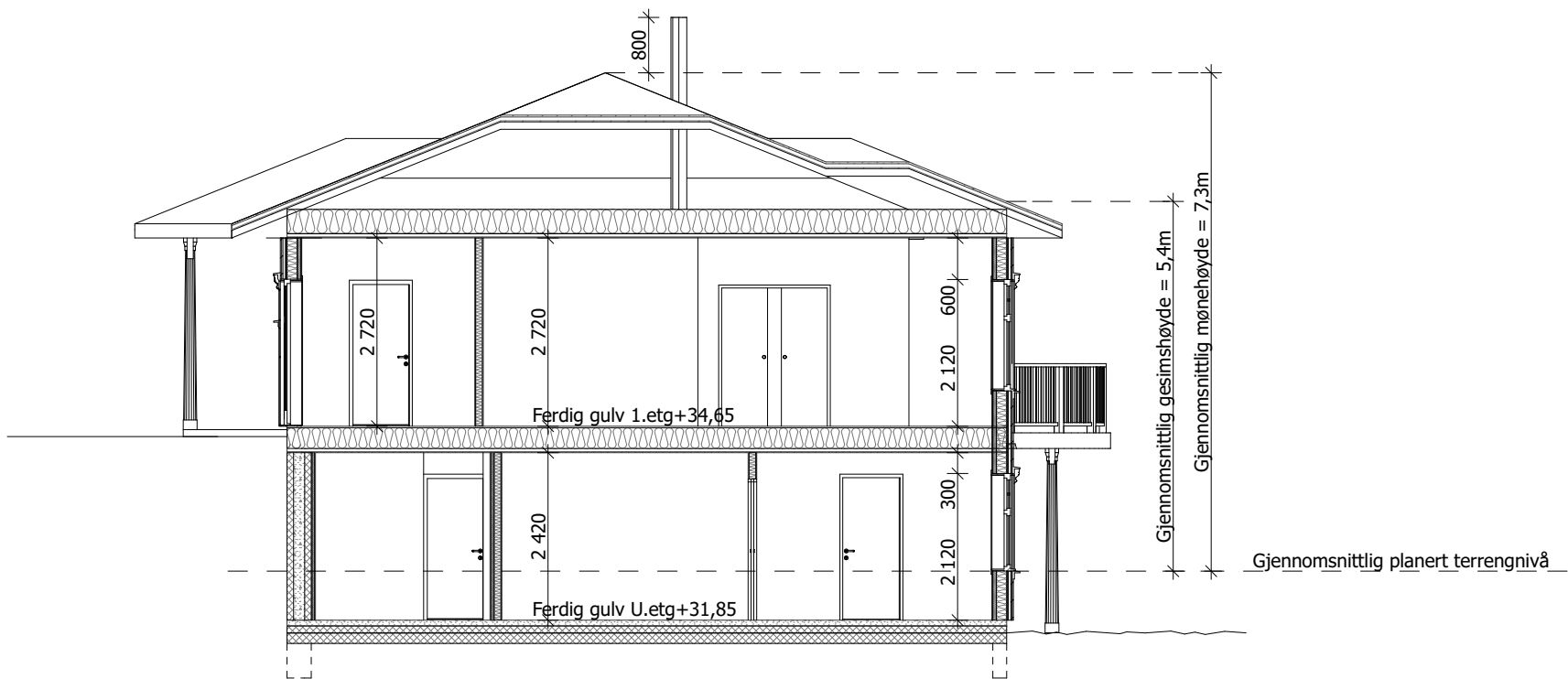
3Arkitekter as

Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO bh	Dato 19.06.15	Målestokk 1:100
Prosjekt nr. SH 014-9	Tegn. nr. 2.2.11	Rev. D



PLAN 1.ETASJE



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Arealberegning

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
Underetasje	120,6 m ²
1. etasje	134,6 m ²
Åpent overbygd areal	9,2 m ²
Sum, BRA	264,4 m ²

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	186,7 m ²
Garasje, frittstående	50,0 m ²
Sum, BYA	236,7 m ²

Merknader
Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

D	Støttemurer på situasjonsplan	bh	280915
C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato



Tiltakshaver
Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke
Byggeadresse
Leinøy
Gnr/bnr, byggekommune
26/229, HERØY

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING
Tiltakets art
Enebolig
Tittel
A

Prosjekterende
3Arkitekter as
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:100
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.3.01	D



Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse 790,5 m²
BYA bolig + garasje 236,7 m²

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 29,95 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 5,4 m < 6,0 m
Mønehøyde 7,15 m < 8,0 m

- høyder målt i forhold til vist planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendmsgrense
- - - - - Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårdsplass
■ Tomteareal / uteareal
■ Takflate, nytt bygg
■ Platting / altan
■ Takflate, eksisterende bygninger

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2010

D	Mindre endringer	bh	091015
C	Endringer ihht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløn.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev. Revisjonen gjelder		Tegn.Dato	

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel

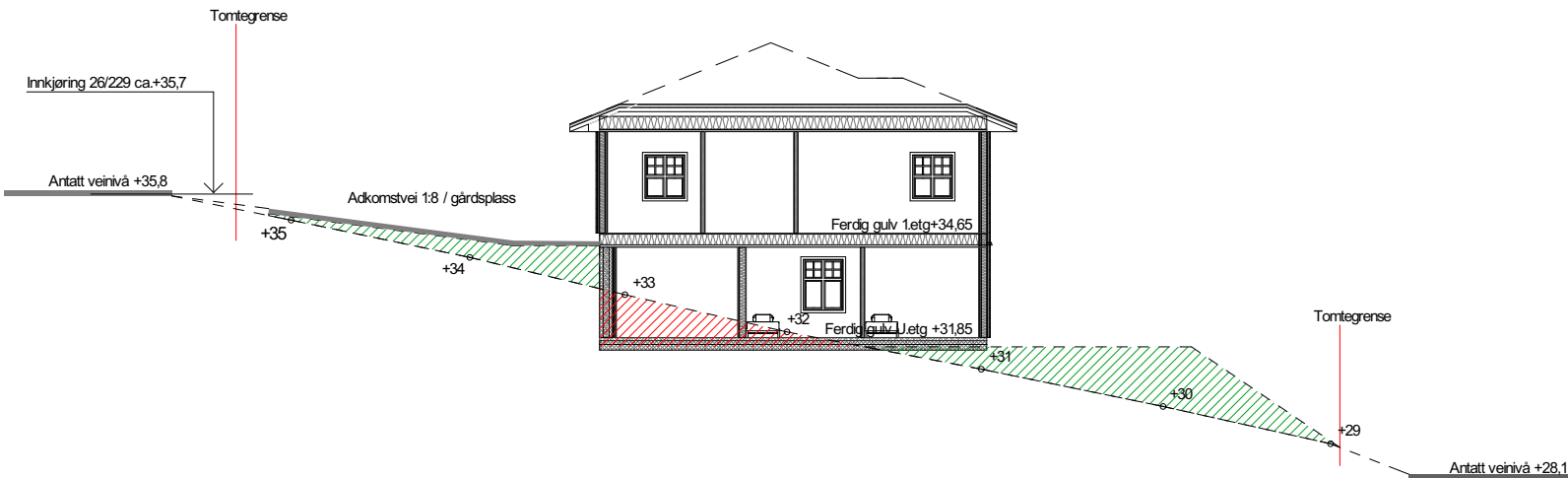
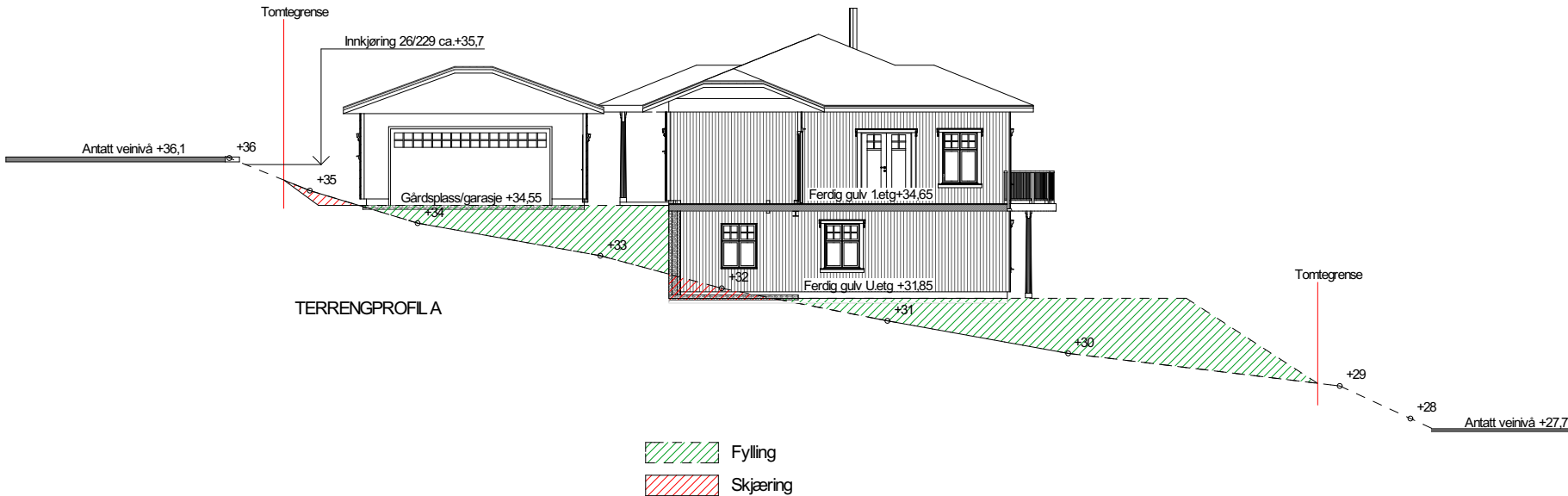
TerrengprofilA, TerrengprofilB

Prosjekterende

3Arkitekter as

Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:200
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.4.02	D





Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:500
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.4.01	D

> Viser til brev 16.10.-15, sak nr. 2015/1247

> Sender bilde tatt fra min eiendom.

> Grunnplanet til den planlagte boligen blir liggende ca. 0,5 m under topp tak
p   p    boligen til venstre (Arvid Kvalsund)
p   > De et ca. 8 meter til topp m   ne p    der
p   en ser det er stor forskjell om en velger
p   tomten. P    reguleringsplanen er tilkomst
>

p   > Ber om tilbakemelding p    motatt mail.

>

Mvh

Kjell Ove Rogne



Hei,

Viser til mottatt brev frå Herøy kommune i sak 2015/1247 datert 16.10.15 der ein ber nabo og ansvarlig søkar om ytterligare informasjon i form av foto og snitt tegningar.

Vedlagt ligg nye snitt/profil nord/sør og øst/vest.

Det er markert på situasjonsplan med blå strek kvar snitt/profil er tatt ut.

Vi har på tegning tatt utgangspunkt i kotehøgder på ferdig golv på gnr/bnr 26/125 og 26/99 som var å finne i arkiv på Herøy kommune. Men når ein ser på faktiske forhold ute på området so kan det sjå ut som 26/99 ligg noko høgre i terrenget enn 26/125. Antatt ca 0,5m men vi har ikkje vore ute å tatt fysiske innmålingar på dette.

Vi håpar på snarlig tilbakemelding i saka.

Mvh

Sunnmørshus AS

Lars Slåtten Gjesdal

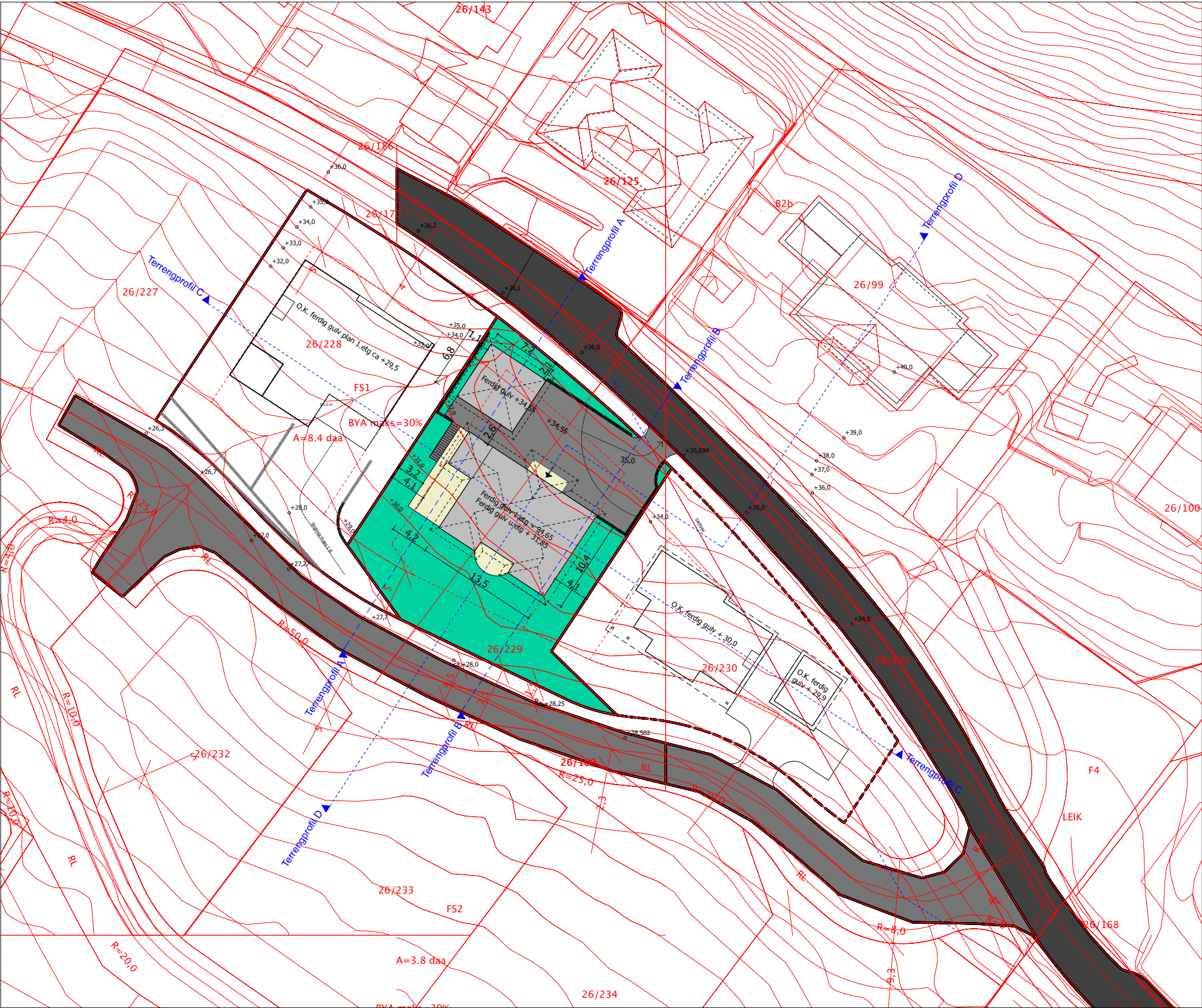
Tlf.: 97567745

E-post: larsg@shus.no

www.sunnmorshus.no



SITUASJONSPLAN 1:500



Arkitekter og ingeniører i byggtেকnikk.

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse 790,5 m²
BYA bolig + garasje 236,7 m²

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 29,95 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 5,4 m < 6,0 m
Mønehøyde 7,15 m < 8,0 m

- høyder målt i forhold til vist planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- - - - - Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårdsplass
- Tomteareal / uteareal
- Takflate, nytt bygg
- Platting / altan
- Takflate, eksisterende bygninger

Merknader

Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

E	Terrengprofil linjer	bh	031115
D	Mindre endringer	bh	091015
C	Endringer iht. mail datert 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel

Situasjonsplan

Prosjekterende

3Arkitekter as

Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:500
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.4.01	D

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse 790,5 m²
BYA bolig + garasje 236,7 m²

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 29,95 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 5,4 m < 6,0 m
Mønehøyde 7,15 m < 8,0 m

- høyder målt i forhold til vist planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- - - - - Krav til avstad nabogrense
-  Kjøreveg / gårdsplass
-  Tomteareal / uteareal
-  Takflate, nytt bygg
-  Platting / altan
-  Takflate, eksisterende bygninger

Merknader

Prosjektet etter Teknisk forskrift 2010

E	Terrengprofil linjer	bh	031115
D	Mindre endringer	bh	091015
C	Endringer iht. mail dateret 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløn.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato

Forhandler



Tiltakshaver

Inger-Marie Krogstad
Tommy Solibakke

Byggeadresse

Leinøy

Gnr/bnr, byggekommune

26/229, HERØY

Tegningsstatus

BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art

Enebolig

Tittel

Terrengprofil A, Terrengprofil B

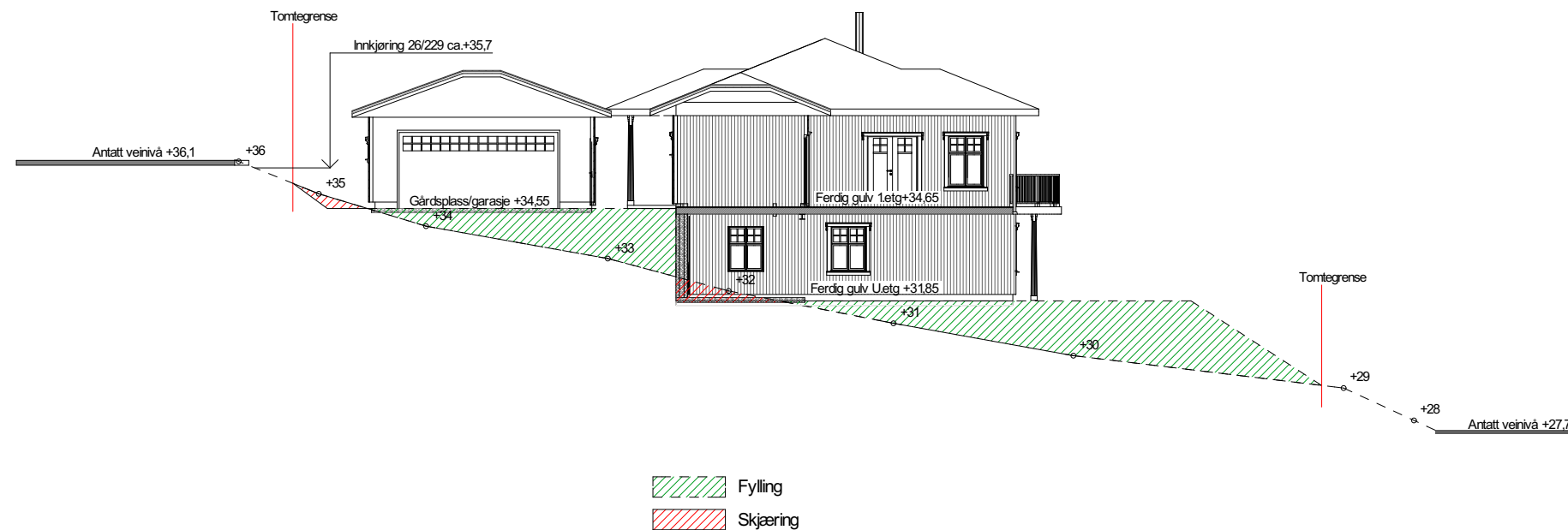
Prosjekterende

3Arkitekter as

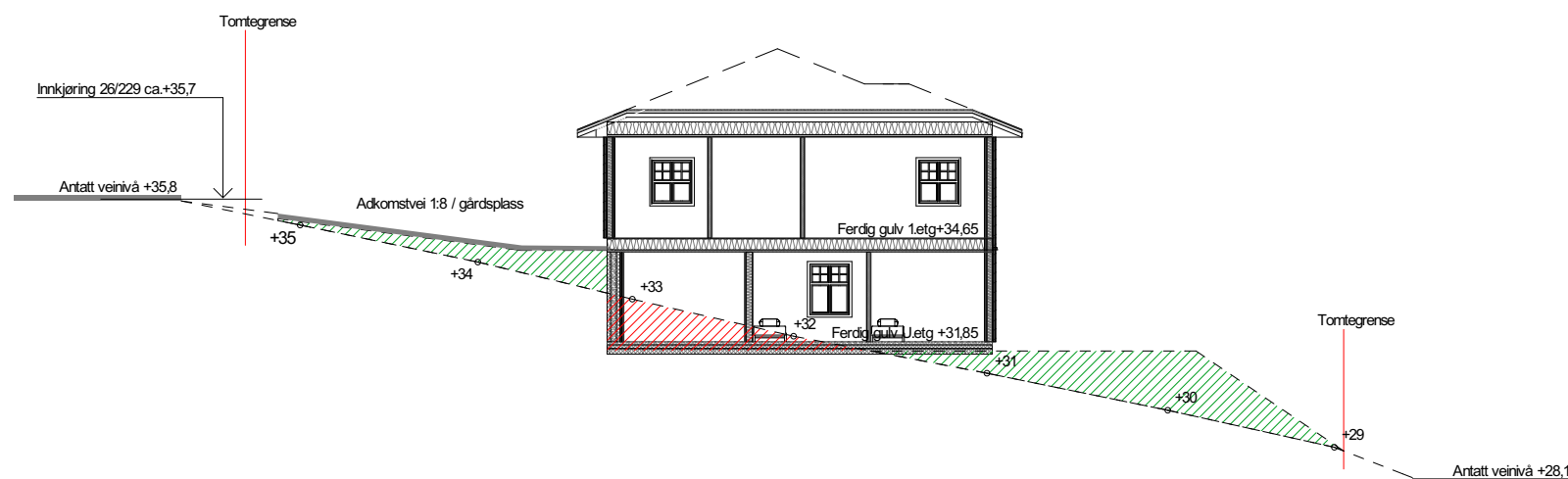
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND
Tlf. 70 10 23 20, E-post : post@3arkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
bh	19.06.15	1:200
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.
SH 014-9	2.4.02	D

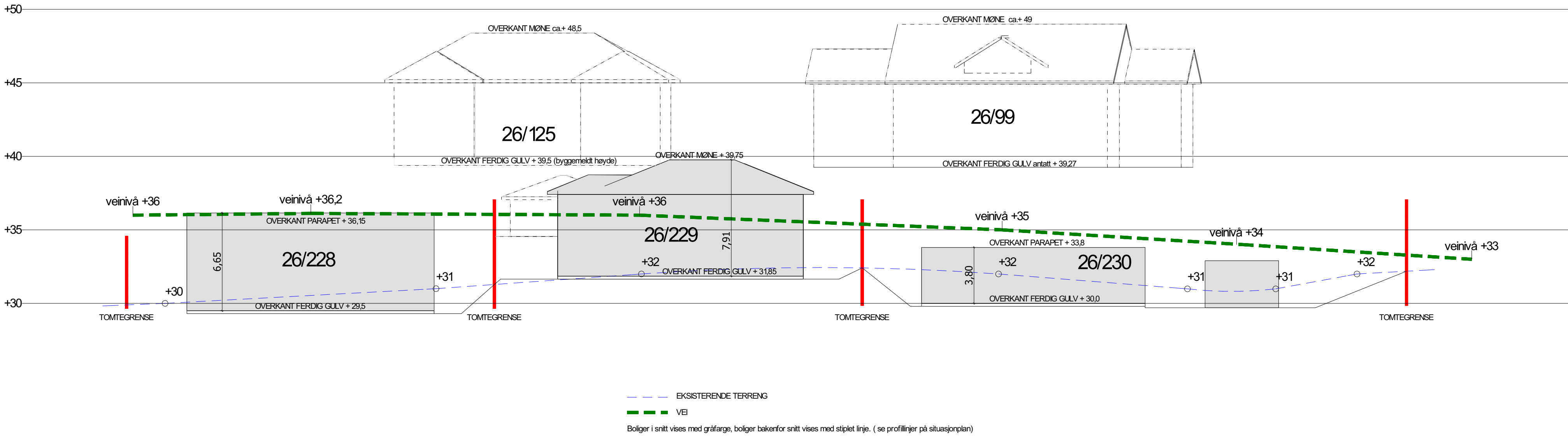
TERRENGPROFIL A



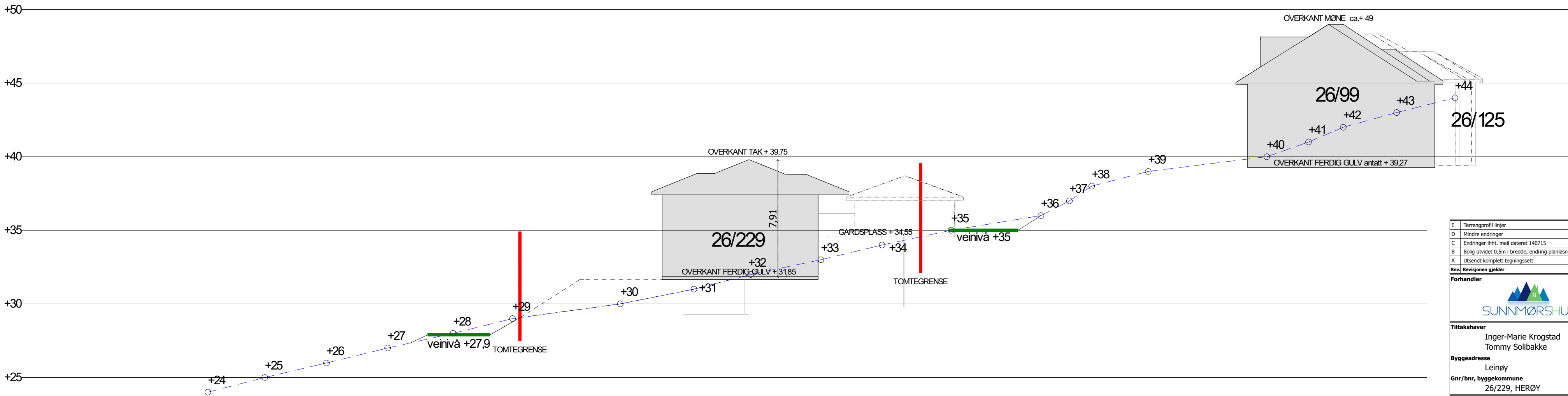
TERRENGPROFIL B



TERRENGPROFIL C



TERRENGPROFIL D



E	Terrangprofil linjer	bh	031115
D	Mindre endringer	bh	091015
C	Endringer iht. mail datert 140715	bh	140715
B	Bolig utvidet 0,5m i bredde, endring planløs.	bh	070715
A	Utsendt komplett tegningssett	bh	220615
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
Forhandler			
			
Tiltakshaver			
Inger-Marie Krogstad			
Tommy Solibakke			
Byggadresse			
Leinøy			
Gnr/bnr, byggekommune			
26/229, HERØY			
Tegningsstatus			
ARBEIDSTEGNING			
Tiltakets art			
Enebolig			
Tittel			
Terrengeprofil C, Terrengeprofil D			
Prosjekterende			
3Arkitekter as			
Ystenesgata 20, N-6007 ÅLESUND			
Tlf. 70 10 23 20, E-post: post@3arkitekter.no			
Ansv. PRO	Ansv. KPR	Dato	Målestokk
bh	-	28.10.15	1:200
Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Rev.	
SH 014-9	2.4.03	-	

NOTAT

Til: Utviklingsavdelinga

Frå: Anlegg- og driftsavdelinga

Saksnr
2015/1247

Arkivkode
26/229

Dato
05.11.2015

INGER MARIE KROGSTAD OG TOMMY SOLLIBAKKE 26/229 - TILTAK EINEBUSTAD - NY AVKØYRSLE FRÅ KOMMUNALVEG - UTTALE

Anleggs- og driftsavdelinga har ikkje merknader til avkjørsle slik den er innteikna på situasjonsplan så lenge krav til sikt vert halde.

Eine hjørnet på garasje står noko nær regulert vegområde i forhold til gjeldande retningslinjer som seier at avstanden skal vere 3m. I høve plassering av garasje mot veg seier reguleringsføresegna for disse tomtene (§3, siste avsnitt):
"Kommunen kan tillate at garsje med port mot vegen kan plasserast inntil 5 meter frå regulert vegområde. Garasjen kan plasserast inntil 2meter frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering." Dette var vel tenkt i forhold til vegen som var omfatta av denne delplanen, og ikkje den gamle vegen som det er snakk om her. Anlegg og drift vil gjerne at avstanden skal vere 3m, men det er klart at bestemmelsar i føresegner går fram om det som er fastsett i retningslinjer. Byggesakshandsamar må såleis ta stilling til dette.

Med helsing

Jon Rune Våge

Marie Frøystad Voldsund

ei-batlengd bane 

Adr: Pb. 274 6099 FOSNAVÅG Tlf: 700 81 300 Fax: 700 81 301 Bank: 8647.11.04800 Org.nr 964978840
E-post: postmottak@heroy.kommune.no www.heroy.kommune.no



HERØY KOMMUNE
HERØY KOMMUNE

Utviklingsavdelinga

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar:	JMM	Arkivsaknr:	2015/1131
		Arkiv:	29/338

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
12/16	Maritim og teknisk komite	16.02.2016

GNR 29 BNR 338 SØKNAD OM GRENSEJUSTERING AV EKSISTERANDE EIGEDOM

Tilråding:

Maritim og teknisk komite vedtek at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og frå deleforbodet i 100-metersbeltet i strandsona, jfr. PBL. §§ 19-2 og 1-8, med sikte på frådelling av tilleggsareal til bustadformål frå gnr. 29 bnr. 87 til bnr 338.

Avslaget er grunngjeve med at tiltaket strider med gjeldande kommuneplan og at ein dispensasjon som omsøkt vil tilsidesetje omsyna til bestemmelsen.

Særutskrift:
Møre og Romsdal Fylke
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Søre Sunnmøre Landbrukskontor

Vedlegg:

Vedlegg

- 1 Søknad om grensejustering
- 2 Kartvedlegg
- 3 Om kontakt grunneigar
- 4 Stig Konrad Berge 29/338 Grensejustering - oversending for uttale
- 5 LANDBRUKSFAGLEG UTTALE TIL SØKNAD OM GRENSEJUSTERING FRÅ STIG KONRAD BERGE 29/338
- 6 29/87 kilden
- 7 Gardskart 29/87
- 8 Herøy kommune - frådeling av tilleggsareal gbnr 29/338 - grensejustering - dispensasjon frå kommuneplan
- 9 Merknader

Saksopplysningar:

Søkjjar har vedlagt skisser der ein har vist korleis ein ønskjer tomta arrondert. I samband med bygging på tomta ønskjer søkjjar ein ei betre arrondering av byggetomta si. Der ligg ikkje føre teikningar av sjølve prosjektet.

Frådelinga av dagens tomt er basert på eit vedtak i formannskapet som lyder slik:

Fast Utval for plansaker handsama saka i møte 16.12.08 og gjorde slikt vedtak:

"Fast Utval for plansaker går inn for at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-sona i kommuneplanen for frådeling og omdisponering av jordbruksareal til bustadføre mål, med tanke på frådeling av bustadtomt frå gnr. 29/87 på Berge i Herøy kommune.

Særlege grunnar:

- Overordna samfunnsinteresse om auka busetting i kommunen
- Behov for bustadar i kommunen er akutt.
- Ynskje om at ungdom skal få busette seg på heimegarden."

Frådelingsløyve vart gjeve i samsvar med gjeldande fullmakt slik som omsøkt og vist på situasjonskart til saka.

Frådelingsløyvet vart gjeve på følgjande vilkår:

- Frå gnr. 29/87 skal det frådelast ca. 900 m².
- Det frådelte arealet skal nyttast til bustadføre mål.
- Før tomta kan bebyggast, må teikningar og byggemelding vere godkjent av bygningsstyresmaktene, og turvande løyve gjeve.
- Eigedomen må tilknyttast kommunalt avlaupssystem.
- Delingsløyvet fell bort dersom, deling og kartforretning ikkje er gjennomført innan 3 år rekna frå vedtaksdato.
- Evnt. andre rettar vert mellom seljar og kjøpar mellom skjøte.

Tomta er frådelt iht. Politiske og delegerte vedtak.

Vurdering og konklusjon:

Saka har vore sendt på til aktuelle høyringspartar og desse merknadane ligg føre i saka. Sjå vedlegg for fullstendig uttale i saka frå dei forskjellige høyringspartane.

Søre Sunnmøre Landbrukskontor, konklusjon-

Det er søkt om å leggje 0,7 dekar til tomta på gnr. 29 bnr. 338. Totalt areal på tomta vert då 1,7 dekar.

Arealet det er søkt om å dele frå vil ta ytterlagre areal med dyrka mark. Bandlegging av meir dyrka mark vil avgrense bruken av beitearealet som ligg til gnr. 29 bnr. 87. Vi meiner ei omdisponering vil vere til ulempe for kulturlandskapet i området. Vi rår difor til at det ikkje vert gitt løyve til omdisponering etter jordlova §9.

Når det ikkje ligg føre løyve til omdisponering av dyrka mark vert det ikkje teke stilling til søknad om deling og handsaming etter jordlova §12.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Det var søkt om dispensasjon for frådeling av bustadtomt der Møre og Romsdal fylke(forsøk med Einskapsfylke) gav fråsegn i saka 10.11.2008. Det vart der vist til at eit bustadhus her vil privatisere denne delen av strandsona og hindre andre som bur i området fri ferdsle langs sjøen. Det vart konkludert med at dersom det vart gjeve dispensasjon var det all grunn til å rekne med at vedtaket vart påklaga. Vi kan ikkje sjå at vi har fått tilsendt vedtaket kommunen sitt vedtak om dispensasjon av 16.12.2008, og har dermed ikkje fått moglegheit til å klage på vedtaket. Det er no søkt om dispensasjon for utviding av tomta, noko vi på grunnlag av tidlegare fråsegn rår sterkt i frå.

Ettersom vi oppfattar det slik at det skal gjevast dispensasjon for bygging av bustadhus på tomta vil det krevje nytt vedtak om dispensasjon og at det er klagerett på dette vedtaket. Vi ber difor om at vi får tilsendt vedtaket.

Den frådelt tomta ligg i eit LNF område, og i høve kommuneplanen er det ikkje opna for bustadbygging i dette området i det heile. Utanom eit hus som er bygd like aust for tomta er det ikkje hus plassert så nær sjøen i dette området. Det er også lagt inn ein turveg som går rett gjennom bustadtomta. Både i høve fri ferdsel langs sjøen(privatisering av strandsona) og landskap er dette ei svært uheldig plassering av eit bustadhus.

Fylkesmannen konkluderer og rår sterkt i frå at det blir gjeve dispensasjon for bygging av bustadhus på eksisterande tomt og vil vurdere å påklage eit eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Møre og Romsdal Fylke-

Tomt og tilkomstveg for gbnr 29/338 vart synfart 1.desember 2015.

Tomta var allereie utsprengt og tilkomstvegen anlagt. Det som eventuelt har eksistert av automatisk freda kulturminne her er med dette i så fall øydelagt. Kulturavdelinga meiner det er uheldig at byggesøknad for desse tiltaka ikkje er sendt

oss for uttale. I dette tilfellet ville byggesøknaden ha utløyst registreringskrav, jf. §9 i Kulturminnelova, ettersom det er registrert eit automatisk freda kulturminne heilt i nærleiken. Desse tiltaka er å rekne som eit mindre privat tiltak og tiltakshavar ville difor ikkje måtte betale for den arkeologiske registreringa.

Kommunen si vurdering-

Mindre grensejusteringar for å betre arronderingar av tomter i samband med utbygging vil kunne forsvarast med omsyn til hensynet bak bestemmelsen det vert dispensert frå. I denne saka vert det vurdert at arronderinga er stor og dersom det skal opnast opp for dette bør dette begrensast sterkt i omfang.

Bakgrunn for dette er størrelsen på tomta vert vurdert høveleg stor å bygge på under normale forhold. Kommunen har vurdert, før merknadane frå høyringspartane låg føre, at ein likevel kunne vurdere å imøtekome ein søknad dersom det vert lagt fram gode skisser som viser omfang av planlagt bebyggelse. Slik dokumentasjon ligg ikkje føre pr. dato.

På bakgrunn av dei sterke motførestillingane til høyringspartane og saka sitt omfang rår ein til at ein ikkje gir dispensasjon til omsøkt grensearrondering.

Konsekvensar for folkehelse:

Konsekvensar for beredskap:

Konsekvensar for drift:

Fosnavåg, 30.01.2016

Olaus-Jon Kopperstad
Rådmann

Jarl Martin Møller
Avd.leiar

Sakshandsamar: Jarl Martin Møller

Søknad om deling og eller rekvisisjon av oppmålingsforretning

N

Søknaden/rekvisisjonen vert framsett i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 93, 1. ledd, bokstav h - jf. pbl kap. XI og XII og lov om eigedsregistrering (matrikkellova) kapittel 3 og 7.

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

Søknaden skal sendast:

Herøy kommune, Postboks 274 6099 FOSNAVÅG

Plass for kommunen sitt stempel

HERØY KOMMUNE
RÅDMANNEN

Reg.nr. **2015/1131** Saksbeh. **AKR**

18 AUG. 2015

Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. Dok.nr.
Kassasjon

1. Sakstype – rekvisisjon (sjå rettleiing s.4):

- ☐ I. Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning ved oppretting eller endring av matrikkeleining (PBL§93).
- ☐ II. Utsetjing av oppmålingsforretning. Søkjar er ansvarleg for å rekvirere oppmålingsforretning innan 3 år, før delingsløyvet går ut. Jf. §96 pbl.
- ☒ III. Rekvisisjon i medhald av matrikkellova kap. 3 og 7 (pkt. 1-3 og 10-12 skal fyllast ut)

2. Søknaden/rekvisisjonen gjeld følgjande eigedom(ar):

Gnr. 29 Bnr. 87 Fnr. Seksj.nr.	Heimelshavar(ar) (med blokkbokstavar): ODD MORTEN BERGE
Gnr. 29 Bnr. 338 Fnr. Seksj.nr.	Heimelshavar(ar) (med blokkbokstavar): STIG KONRAD BERGE
Gnr. Bnr. Fnr. Seksj.nr.	Heimelshavar(ar) (med blokkbokstavar):
Gnr. Bnr. Fnr. Seksj.nr.	Heimelshavar(ar) (med blokkbokstavar):

3a. Søknaden gjeld:

- Sakstype I og II (PBL§93)**
- ☐ Deling og oppmålingsforretning av:
- ☐ Ny grunneigedom
- ☐ Anleggseigedom
- ☐ Anna: (spesifiser) _____
- ☐ Arealoverføring (hugs skjema: *Erklæring om arealoverføring*.)
- ☐ Oppretting av festetomt
- ☐ Oppretting av punktbeste
- ☐ Anna: (spesifiser) _____
- ☐ Disposisjon (disp.søknad skal grunngjevast, eige ark/skjema)

3b. Rekvisisjonen gjeld:

- ☒ Grensejustering (matrikkelforskr. § 34)
- ☐ Klarlegging av eksisterande grenser (matrikkelforskr. § 36)
- ☐ Matrikulering av eksisterande umatrikulert grunn (matrikkelforskr. §31)
- ☐ Registering av uregistrert jordsameige (matrikkelforskr. § 32)
- ☐ Uteareal til eigarseksjon (jf. Eigarseksjon § 7, matrikkelforskr. § 35)

Etter valt sakstype D, gå til punkt 10.

4. Parsellen(ane) skal nyttast til:

Parsell nr.	Areal (ca areal)	Formål (bustad, fritid, næring, anna)	Sjølvstendig brukseining	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til gnr/bnr.
1 <i>Sjå kartvedl. 1</i>	m ²	Bustad	☐	☒	Gnr. 29 Bnr. 338
2	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.
3	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.
4	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.
5	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.
6	m ²		☐	☐	Gnr. Bnr.

5. Arealdisponering

- ☒ Kommuneplan ☐ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan (område/detalj) ☐ Bebyggelsesplan

Namn på plan:

Vis utrekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for ny parsell

Vis utrekna grad av utnytting etter gjeldande regulering for restparsell

6. Rasfare, flaum, grunn- og miljøtilhøve.

Ligg det føre tilstrekkelig tryggleik mot rasfare, flaum, grunntilhøve og miljøtilhøve? Jf. pbl § 68.

☒ Ja ☐ Nei (Viss nei, må kompenserande tiltak forklarast i eige vedlegg.)**7. Avstandar**Går det høgspent kraftlinje/kabel i, eller i nærleiken av tomte? ☒ Nei ☐ Ja, avstand: mGår det priv/off.vass og avløpsledning i eller i nærleiken av tomte? ☐ Nei ☒ Ja, avstand: 80 m

Dersom ja, må ein leggje ved ei nærare utgreiing/avklaring med leidningseigar om dette

8. Tilkomst - jf. pbl § 66 nr. 1 og veglova §§ 40-43

Kva slags veg vil ny parsell ha tilkomst frå?

☐ Riksveg ☐ Fylkesveg ☐ Kommunal veg ☒ Privat veg

Ny avkøyrsløse eller utvida bruk av eksisterande?

☐ Ny avkøyrsløse frå offentlig veg (avkøyrsløse og ny veg skal visast på situasjonskartet)☐ Utvida bruk av eksisterande avkøyrsløseEr løyve til avkøyrsløse gitt? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom delinga føreset vegrett over privat grunn, må dokumentasjon om dette leggjast ved.

9. Vassforsyning/avløp - jf. pbl §§ 65 og 66Offentleg vassverk: ☐ Ja ☐ NeiOffentleg avløpsanlegg: ☐ Ja ☐ NeiPrivat vassverk: ☐ Ja ☐ NeiPrivat avløpsanlegg: ☐ Ja ☐ Nei

Viss privat felles løysing må løyve for tilknytting og naudsynt vedlikehald på anlegget leggjast ved.

Dersom det ikkje tidlegare er gitt løyve til privat avløpsanlegg, må det søkjast på eige skjema som kan leggjast ved denne søknaden.

10. Vedlegg

Vedl. nr.: Forklaring

___ Utvida liste over heimelshavar/rekvirentliste

1 Kart/situasjonsplan

___ Fråsegn, samtykkje, løyve

___ Gjenpart av nabovarsel

___ Private bruksrettar (servituttar)

___ Dispensasjonssøknad

___ Andre vedlegg:

Legg ved evt. tilleggsopplysningar som kan opplyse saka.

11. Andre opplysningar**12. Underskrift av heimelshavar/rekvirent**Dato 14-08-15 Rekvisenten sitt namn (med blokkbokstavar)

Rekvirenten si underskrift

Adresse 6091 Fosnavåg

Postnr/stad

E-postadresse

Telefon 913 35373**13. Gebyr for delesak, oppmålingsforretning og eventuell tinglysing skal betalast av**

Betalaren sitt namn og underskrift (dersom dette feltet ikkje er fyllt ut, vil faktura verte sendt rekvirent)

Dato Betalar sitt namn med blokkbokstavar

Betalar si underskrift

14/8-15 STIG KONRAD BERGEPostnr/stad 6092 FOSNAVÅG

Underskrifter - andre aktuelle parter		
Navn	STIG KONRAD BERGE	Adresse
Eigedom (gnr, bnr, f.nr, s.nr)	GNR 29 BNR 338 338	Partsstilling (Heimelshaver, nabo, kjøpar, berørt)
Sted	FOSNAVÅG	Underskrift
	14/8 - 15	<i>Stig K. Berge</i>
Navn	GUNNAR ASTOR KJELSTADLI	Adresse
Eigedom (gnr, bnr, f.nr, s.nr)	GNR 29 BNR 25	Partsstilling (Heimelshaver, nabo, kjøpar, berørt)
Sted		Underskrift
		NABO
Navn	ODD MORTEN BERGE	Adresse
Eigedom (gnr, bnr, f.nr, s.nr)	GNR 29 BNR 87	Partsstilling (Heimelshaver, nabo, kjøpar, berørt)
Sted	Berge	Underskrift
	14-08.15	<i>Odd Morten Berge</i>
Navn		Adresse
Eigedom (gnr, bnr, f.nr, s.nr)		Partsstilling (Heimelshaver, nabo, kjøpar, berørt)
Sted		Underskrift
Navn		Adresse
Eigedom (gnr, bnr, f.nr, s.nr)		Partsstilling (Heimelshaver, nabo, kjøpar, berørt)
Sted		Underskrift
Navn		Adresse
Eigedom (gnr, bnr, f.nr, s.nr)		Partsstilling (Heimelshaver, nabo, kjøpar, berørt)
Sted		Underskrift
Navn		Adresse
Eigedom (gnr, bnr, f.nr, s.nr)		Partsstilling (Heimelshaver, nabo, kjøpar, berørt)
Sted		Underskrift
Navn		Adresse
Eigedom (gnr, bnr, f.nr, s.nr)		Partsstilling (Heimelshaver, nabo, kjøpar, berørt)
Sted		Underskrift

1. Sakstype – rekvisisjon

- I. Godkjenning etter plan og bygningslova, sjå punkt 3a.
- II. Utsetje opprettelse av ny matrikkeleining etter å ha fått løyve etter plan og bygningslova.
- III. Godkjenning etter matrikellova, sjå punkt 3b.

2. Søknaden/rekvisisjonen gjeld følgjande eigedom(ar)

Fyll inn aktuell(e) avgivareigedomar med fullstendig matrikelnummer (gnr/bnr/fnr/snr) og kven som har heimel til grunn. Dersom ein ikkje får plass under pkt 2 kan ein nytte tabell på side 3 "Underskrifter - andre aktuelle parter."

3a. Søknaden gjeld / 3b. Rekvisisjonen gjeld:

Fyll inn aktuell sakstype søknad/rekvisisjonen gjeld. Dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, frå §1-8 i Plan- og bygningslova vedk. forbod mot byggje- og deleforbodet i 100 metersbeltet langs strandsona og frå gjeldande regulerings- og bebyggelsesplanar med tilhøyrande føresegner. Søkjaren må klarlegge kva det vert søkt om dispensasjon frå og dokumentere at det ligg føre særlege grunnar for at dispensasjon bør gjevast, jfr. [PBL §19-2](#). Eige skjema skal nyttast for å søkje om dispensasjon.

4. Parsellen(ane) skal nyttast til:

Før opp arealbehov (m²), formål for parsellen, sjølvstendig eining eller tilleggsareal til eksisterande eigedom. Dersom det er snakk om tilleggsareal skal ein føre opp eigedomen som skal motta tilleggsarealet.

5. Arealdisponering

Før opp planstatusen for området som er omsøkt, namn på plan, utnyttingsgrad både for ny og restparsell.

6. Rasfare, flaum, grunn- og miljøtilhøve.

Søkjjar skal vurdere om det ligg føre tilstrekkeleg tryggleik mot rasfare, flaum grunn og miljøtilhøve, jfr. [Pbl §68](#).

7. Avstandar

Dersom det ligg ledningar i luft eller grunn må dette førast opp her. Legg gjerne ved eitt kart der ein har teikna inn ledningane (alle typer, vatn, avløp, kabel, straum osv.).

8. Tilkomst - jfr. [pbl § 66 nr. 1](#) og [veglova §§ 40-43](#)

Det er eit krav at tomter skal ha lovleg tilkomst jfr. [PBL §66](#). Erklæringer/avtalar som sikrar lovleg tilkomst skal følgje med søknaden.

9. Vassforsyning/avløp - jfr. [pbl §§ 65 og 66](#)

Ved private enkeltanlegg og private fellesanlegg for avløpsvatn, krev kommunen til vanleg at søknad om utleppsløyve vert fremma samstundes med søknad om fradeling av byggetomt (jfr. [forureiningslova](#) og [Forskrift om begrensning av forurensning](#)).

10. Vedlegg

Før opp aktuelle vedlegg, nummerert, her.

11. Andre opplysningar

Her kan ein føre opp andre aktuelle opplysningar som vil ha betydning for saka.

12. Underskrift av heimelshavar/rekvirent

Som hovudregel skal rekvisisjon eller søknad om oppretting/ending av matrikkeleining underskrivast av vedkomande som har grunnboksheimel til eigedomen, dvs står som eigar i grunnboka hos tinglysinga. Det finst ein del spesielle tilfelle der også andre kan vera rekvirent, jfr. [matrikellova §9](#).

13. Gebyr for delesak, oppmålingsforretning og eventuell tinglysing skal betalast av

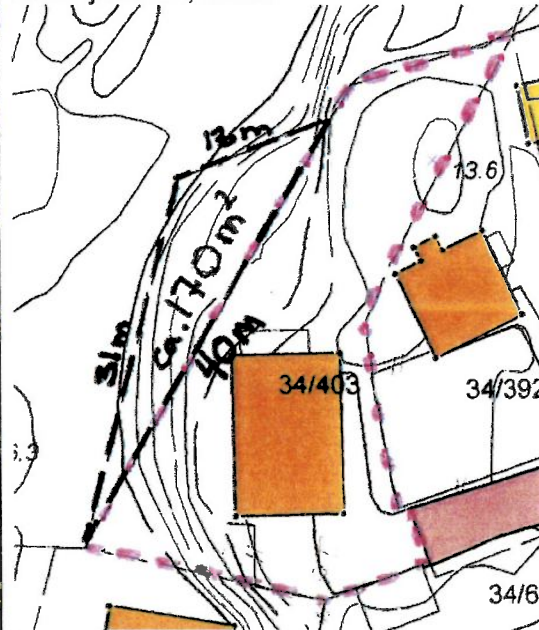
Som hovudregel vert faktura sendt til rekvirent. Dersom andre skal få tilsendt faktura for utført arbeid skal det førast her.

Situasjonskart, eks.1:



Det kommunale eigedomskartet held god kvalitet og kan nyttast som grunnlag. Her er grensene er kartlagde/koordinatfesta.

Situasjonskart, eks.2:



Legg ved målsatt skisse med påførte lengder og areal der det kommunale eigedomskartet er mangelfullt.

Ovanfor har ein vist ulike eksempel på situasjonskart som skal ligge ved søknaden. Situasjonskartet skal vere av ein slik kvalitet at det ikkje er tvil om kvar dei nye grensene er meint å gå.

Situasjonskart kan takast ut på www.sunnmorskart.no



Plan og bygninglov, matrikellov, veglov m.fl. finn ein på www.lovdata.no

På heimesidene til kommunen finn ein fleire aktuelle skjema m.a nabovarsel, gjenpart av nabovarsel.

[illegible]

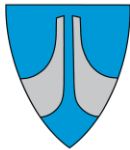
==	Fulldyrka jord	0.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.8	0.8
	Skog av særs høg bonitet	0.0	
H	Skog av høg bonitet	0.0	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	
i	Uproduktiv skog	0.0	0.0
≡	Myr	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.2	0.2
	Bebyggd, samf, vann, bre	0.0	
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum:	1.0	1.0

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser

Grunneigar på vestsida gnr. 29 bnr. 25, Gunnar Kjelstalid, er på ferie og er først attende 22.09.15. Eg har kontakta han og frådeling av omsøkt parsell er klarert.

Om det skulle vere behov for det så kan Gunnar Kjelstalid kontaktast på tlf. 418 49 124.

Stig Konrad Berge



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

Saksnr	Arkiv	Dykkar ref	Avd /sakshandsamar	Dato
2015/1131	29/338	«REF»	UTV / JMM	09.11.2015

Stig Konrad Berge 29/338 Grensejustering - oversending for uttale

Saka gjeld frådeling av tilleggsareal til bustadtomt på gnr 29 bnr 338 i Herøy kommune.

Planstatus:

Omsøkt område er ikkje regulert og ligg etter siste arealplan i kategori LNF

Kva føremål vert søkt dispensasjon til:

Det vert søkt om dispensasjon til bustadføremål.

Gards- og bruksnummer:

Gnr 29 Bnr 87

Skildring av omsøkte tiltak (volum, utforming, situasjonsskisser):

Vedlagt ligger skisser der søkjar har vist korleis ein ønskjer tomte arrondert. I samband med bygging på tomte ønskjer søkjar ei betre arrondering av byggetomte si. Der ligg ikkje føre teikningar av sjølve prosjektet.

Andre opplysingar om saka:

Fast Utval for plansaker handsama saka i møte 16.12.08 og gjorde slikt vedtak:

"Fast Utval for plansaker går inn for at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-sona i kommuneplanen for frådeling og omdisponering av jordbruksareal til bustadføremål, med tanke på frådeling av bustadtomt frå gnr. 29/87 på Berge i Herøy kommune.

Særlege grunnar:

- Overordna samfunnsinteresse om auka busetting i kommunen
- Behov for bustadar i kommunen er akutt.
- Ynskje om at ungdom skal få busette seg på heimegarden."



Frådelingsløyve vart gjeve i samsvar med gjeldande fullmakt.

Det vart gitt løyve til frådeling av bustadtomt frå gnr. 29 bnr. 87 i Herøy kommune, slik som omsøkt og vist på situasjonskart til saka.

Frådelingsløyvet vart gjeve på følgjande vilkår:

- Frå gnr. 29/87 skal det frådelast ca. 900 m².
- Det frådelt arealet skal nyttast til bustadføre mål.
- Før tomta kan bebyggast, må teikningar og byggemelding vere godkjent av bygningsstyresmaktene, og turvande løyve gjeve.
- Eigedomen må tilknyttast kommunalt avlaupssystem.
- Delingsløyvet fell bort dersom, deling og kartforretning ikkje er gjennomført innan 3 år rekna frå vedtaksdato.
- Evt. andre rettar vert mellom seljar og kjøpar mellom skjøte.

Tomta er frådelt iht. Politiske og delegerte vedtak.

Kort vurdering jamfør pbl §19-2, andre ledd :

Hensyn bak bestemmelse-

Mindre grensejusteringar for å betre arronderingar av tomter i samband med utbygging vil kunne forsvarast med omsyn til hensynet bak bestemmelsen det vert dispensert frå. I denne saka vert det vurdert at arronderinga er noko stor og bør begrensast i omfang. Bakgrunn for dette er størrelsen på tomta vert vurdert høveleg stor å bygge på under normale forhold. Ein kan likevel kunne vurdere å imøtekomme ein søknad dersom det vert lagt fram gode skisser som viser omfang av planlagt bebyggelse. Slik dokumentasjon ligg ikkje føre pr. dato og må setjast fram før endeleg handsaming.

Fordelar /ulemp-

Vurdering av fordelar og ulemper må ein kome tilbake til når ein har mottatt tilstrekkeleg informasjon frå søkjar, landbruskontor og regionale instansar .

Kommunen ber om uttale til saka innan: **11/12-2015**

Vedlegg:

Kopi av tiltakshavar sin søknad og grunngiving med tilhøyrande vedlegg.

Oversynskart/ortofoto som viser tydelig kvar i kommunen tiltaket er lokalisert

Med helsing

Jarl Martin Møller
Avdelingsleiar

Jarl Martin Møller
Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk signert og er utan signatur

NOTAT

Til: Utviklingsavdelinga

Frå: Søre Sunnmøre landbrukskontor

Saksnr
2015/1131

Arkivkode
29/338

Dato
14.12.2015

LANDBRUKSFAGLEG UTTALE TIL SØKNAD OM GRENSEJUSTERING FRÅ STIG KONRAD BERGE 29/338

Samandrag av saka:

Uttalen gjeld søknad om frådeling av eit mindre tilleggsareal til ei bustadtomt. Arealet utgjer vel 0,7 dekar innmarksbeite og ligg i LNF området. Søknaden vil vere ein dispensasjon frå kommuneplanen og det må fattast vedtak om omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12.

Konrad Ole Berge fekk dele frå 1 dekar frå gnr. 29 bnr. 87 til bustadføremaal i 2009. Tomta vart overdradd til sonen Stig Konrad Berge. Arealet det er søkt om å dele frå ligg på gnr. 29 bnr. 87 og tilhøyrer Odd Morten Berge.

Saksopplysningar:

Etter opplysningar frå www.skogoglandskap.no har eigedomen gnr. 29 bnr. 87 følgjande areal: Samla areal på innmark er 12 dekar der 4,3 dekar er fulldyrka jord og 7,7 dekar er innmarksbeite. Anna areal utgjer 7,6 dekar. Totalt areal på eigedomen er 19,6 dekar. I tillegg kjem del i sameige som utgjer 3,25 dekar rekna ut frå skyld.

Søknaden er vurdert etter § 9 i Jordlova; bruk av dyrka og dyrkbar jord:

"Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjer skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi...."

Det må ligge føre løyve til omdisponering før det vert teke stilling til løyve om deling.

Utdrag av § 12 i jordlova – deling:

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Vurdering og konklusjon:

Det er søkt om å leggje 0,7 dekar til tomta på gnr. 29 bnr. 338. Totalt areal på tomta vert då 1,7 dekar.

Arealet det er søkt om å dele frå vil ta ytterlagre areal med dyrka mark. Bandlegging av meir dyrka mark vil avgrense bruken av beitearealet som ligg til gnr. 29 bnr. 87. Vi meiner ei omdisponering vil vere til ulempe for kulturlandskapet i området. Vi rår difor til at det ikkje vert gitt løyve til omdisponering etter jordlova §9.

Når det ikkje ligg føre løyve til omdisponering av dyrka mark vert det ikkje teke stilling til søknad om deling og handsaming etter jordlova §12.

Med helsing

Anne Kathrine Løberg
landbrukssjef

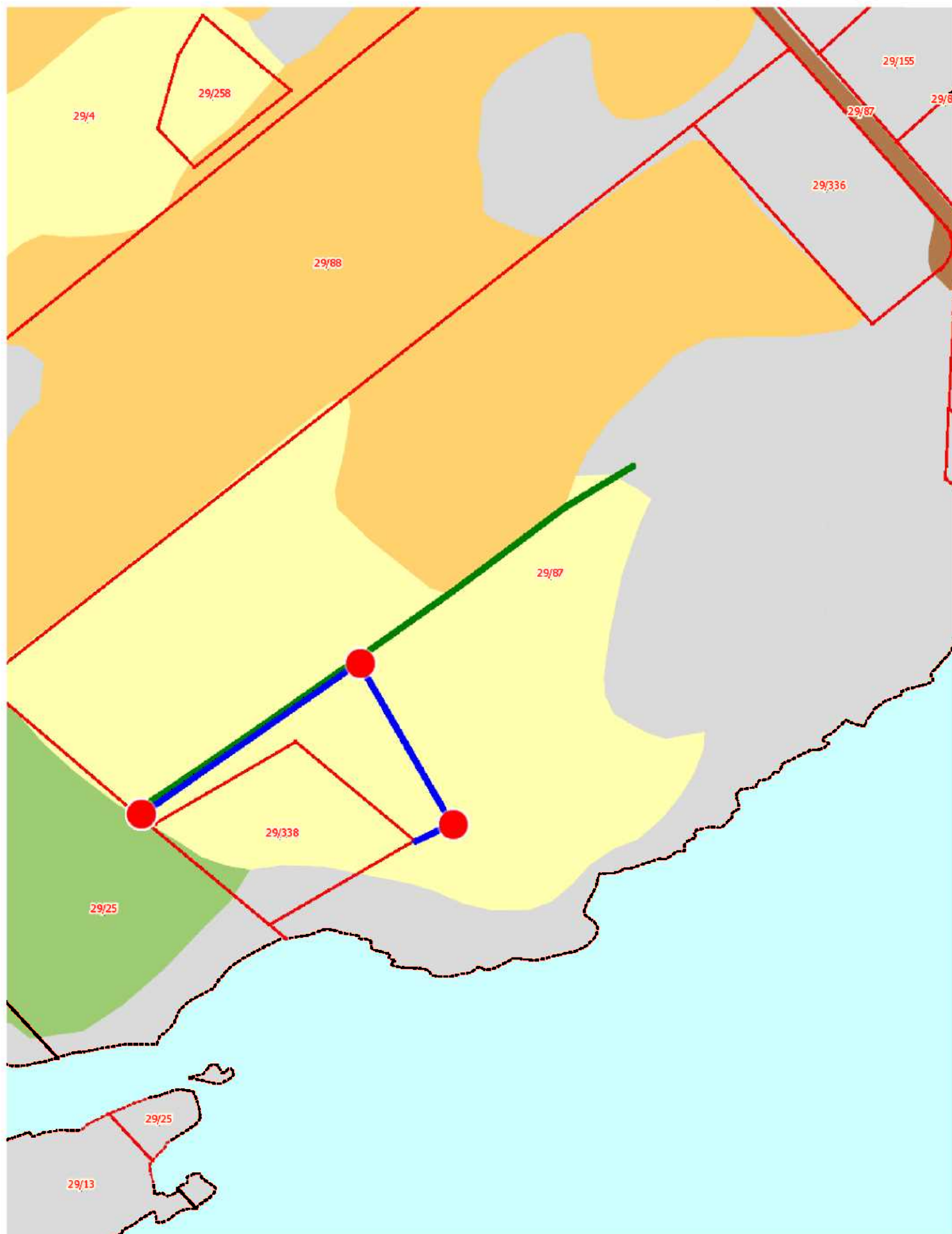




NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Kart fra Kilden 



0 10 20 30m

kilden.nibio.no

16.11.2015

Landbrukseiendom 1515 - 29/87

Markslag (AR5) 13 klasser



0 50 100 150m

Målestokk 1:7500 ved A4 liggende utskrift

skog+
landskap

Dato: 2015-11-17 11:48:12 - Side 1 av 3

Arealstatistikk for landbrukseiendom 1515-29/87/0

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Statens landbruksforvaltning):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 1515-29/87/0

2 tilknyttta grunneiendommer: 29/87, 29/5

Matrikkelen (Kartverket)

Registrert: 2 av 2 grunneiendommer

Jordregister (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog særshøy bonitet	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
1515-29/87/0 Landbrukseiendom															
29/5	1	0.0	9.7	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.1	0.0	12.8
29/87	2	4.3	0.0	7.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.7	3.9	0.0	0.0	19.6
Sum dekar	3	4.3	9.7	10.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.9	3.9	0.1	0.0	32.4

Tabellen "Jordregister" viser arealtall for teiger som har klart definert eier (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog særshøy bonitet	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
1515-29/87/0 Landbrukseiendom															
Uavklart eierforhold	1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.8	0.0	1.1
Uregistrert jordsameie	1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.7	0.0	1.9	0.0	0.0	6.5	0.5	0.0	14.6
Sum dekar	2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.7	0.0	1.9	0.0	0.3	6.5	1.3	0.0	15.7

Fra: johanne.ranvik@mrfylke.no [<mailto:johanne.ranvik@mrfylke.no>]

Sendt: 2. desember 2015 12:39

Til: postmottak

Emne: Herøy kommune - frådeling av tilleggsareal gbnr 29/338 - grensejustering - dispensasjon frå kommuneplan

Hei,

Syner til tidlegare e-post i saka med omsyn til automatisk freda kulturminne og behov for synfaring.

Tomt og tilkomstveg for gbnr 29/338 vart synfart 1.desember 2015.

Tomta var allereie utsprengt og tilkomstvegen anlagt. Det som eventuelt har eksistert av automatisk freda kulturminne her er med dette i så fall øydelagt. Kulturavdelinga meiner det er uheldig at byggesøknad for desse tiltaka ikkje er sendt oss for uttale. I dette tilfellet ville byggesøknaden ha utløyst registreringskrav, jf. §9 i Kulturminnelova, ettersom det er registrert eit automatisk freda kulturminne heilt i nærleiken. Desse tiltaka er å rekne som eit mindre privat tiltak og tiltakshavar ville difor ikkje måtte betale for den arkeologiske registreringa.

Johanne Ranvik
Arkeolog/rådgivar
Kulturavdelinga
Møre og Romsdal fylkeskommune



Herøy kommune
Postboks 274
6099 FOSNAVÅG

 HERØY KOMMUNE RÅDMANNEN	
Reg.nr.	Saksbeh.
14 DES. 2015	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

Herøy kommune

Grensejustering gnr29 bnr87 - tilleggsareal til bustadtomt gnr29 bnr338 - Stig Konrad Berge Dispensasjon frå kommuneplanen og § 1-8 i pbl

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Generelt

Det var søkt om dispensasjon for frådeling av bustadtomt der Møre og Romsdal fylke(forsøk med Einskapsfylke) gav fråsegn i saka 10.11.2008. Det vart der vist til at eit bustadhus her vil privatisere denne delen av strandsona og hindre andre som bur i området fri ferdsle langs sjøen. Det vart konkludert med at dersom det vart gjeve dispensasjon var det all grunn til å rekne med at vedtaket vart påklaga. Vi kan ikkje sjå at vi har fått tilsendt vedtaket kommunen sitt vedtak om dispensasjon av 16.12.2008, og har dermed ikkje fått moglegheit til å klage på vedtaket. Det er no søkt om dispensasjon for utviding av tomta, noko vi på grunnlag av tidlegare fråsegn rår sterkt i frå.

Ettersom vi oppfattar det slik at det skal gjevast dispensasjon for bygging av bustadhus på tomta vil det krevje nytt vedtak om dispensasjon og at det er klagerett på dette vedtaket. Vi ber difor om at vi får tilsendt vedtaket.

Natur- og miljøverninteresser

Den frådelte tomta ligg i eit LNF område, og i høve kommuneplanen er det ikkje opna for bustadbygging i dette området i det heile. Utanom eit hus som er bygd like aust for tomta er det ikkje hus plassert så nær sjøen i dette området. Det er også lagt inn ein turveg som går rett gjennom bustadtomta. Både i høve fri ferdsel langs sjøen(privatisering av strandsona) og landskap er dette ei svært uheldig plassering av eit bustadhus.

Konklusjon:

Fylkesmannen rår sterkt i frå at det blir gjeve dispensasjon for bygging av bustadhus på eksisterande tomt og vil vurdere å påklage eit eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Med helsing

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

Kopi: Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, 6404 Molde

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Delegerte saker frå avdelingane

DS 41/16 Harald Hoddevik 56/62 - Løyve til oppføring av garasje som tilbygg til bustad

16.12.2015 00:00:00 Harald Hoddevik

DS 42/16 Lene Voldsund og Daniel A. Muren 13/115 - Mellombels bruksløyve

28.01.2016 00:00:00 UNIKUS AS

DS 43/16 Westplast AS 25/47 - Rammeløyve for utlegging av betongflåte og dispensasjon frå reguleringsformål 03.02.2016 00:00:00 CONPLAN AS

DS 44/16 Ferdigatteast - veg og teknisk anlegg - 22/72 03.02.2016 00:00:00

Per Mulvik as

DS 45/16 Simen Snarud 59/21 - Ferdigattest 08.02.2016 00:00:00 Simen Snarud

DS 46/16 Rogne AS 26/0 - Ferdigattest 03.02.2016 00:00:00 Ing. L. Nes AS

DS 47/16 Gnr 16 Bnr 2 - Frådeling av bebygd eigedom 30.01.2016 00:00:00

Inger Larsen

DS 48/16 Henriette Sjøstad og Stian Belden - 45/154 - Igangsettingsløyve 27.01.2016 00:00:00 Enerbygg Bolig as

DS 49/16 Ferdigattest - 60/430 - seksjon nr 1 og 2 03.02.2016 00:00:00

Tømrer Service as

DS 50/16 Christian Voldnes - 56/55 - Tilbygg 05.02.2016 00:00:00 Christian Voldnes

DS 51/16 Sentrumsteigen as - 34/99 - IG betongelement, rørleggerarbeid og heis 03.02.2016 00:00:00 John Moldskred as

DS 52/16 Gnr 25 Bnr 85 - Frådeling av tomt til næringsformål 03.02.2016 00:00:00 Halvard Leine

DS 53/16 Gnr 33 Bnr 1 Fnr 8 - Etablering av sjølveigartomt frå festenummer 03.02.2016 00:00:00 Johannes Nørvåg